



# ООО «Оценка инфо»

670000, РБ, г. Улан-Удэ,  
ул. Балтахинова, 17 Блок Е, оф. 308

тел: 8(3012) 21-83-12  
35-80-81, 60-94-11

## ОТЧЕТ № 92-2/22

**Определение справедливой стоимости недвижимого имущества ,  
расположенного по адресу: Республика Бурятия, Северо-Байкальский район,  
пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, 57.**



**Дата определения стоимости объекта оценки:** 07 апреля 2022 г.

**Дата составления отчета:** 12 апреля 2022 г.

**Основание для проведения оценки:** На основании Задания на оценку № 17 от 31.03.2022 г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг

**Заказчик оценки:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант»

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

**УЛАН-УДЭ,  
2022 г.**



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**ООО «Оценка инфо»** на основании Задания на оценку № 17 от 31.03.2022 г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57, в виде нежилых производственных зданий и земельных участков.

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **07.04.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **31.03.2022 г. по 12.04.2022 г.** Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка производственно-складской недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости.

**Дата обследования (осмотра) объекта оценки:** фотографии были предоставлены Заказчиком.

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

**Цель и задачи проведения оценки:** определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):** 07.04.2022 г.

**Дата составления Отчета:** 12.04.2022 г.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки:**

**Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу : Российская Федерация, Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, 57 на дату оценки составляет ( с учетом округления и Без НДС)**

**10 775 000**

**(десять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч ) рублей.**

**В том числе:**

| № п/п | Описание объекта оценки                                                                                                                      | Площадь кв.м. | Справедливая стоимость руб. округленно | Справедливая стоимость с учетом НДС, руб. |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1     | Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21 | 13 007        | 2 170 000 НДС не облагается            |                                           |
| 2     | Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28                        | 891,1         | 1 630 000                              | 1 956 000                                 |
| 3     | Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29                            | 1 080,40      | 1 976 000                              | 2 371 000                                 |



|    |                                                                                                                                                          |        |                             |            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|------------|
| 4  | Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.                                         | 399,7  | 731 000                     | 877 000    |
| 5  | Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19             | 13 502 | 2 250 000 НДС не облагается |            |
| 6  | Технический склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 557,6 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:24              | 557,6  | 734 000                     | 881 000    |
| 7  | Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25                   | 557,5  | 734 000                     | 881 000    |
| 8  | Мастерские, технические склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 185,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:32  | 185,1  | 244 000                     | 292 000    |
| 9  | Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26                                              | 166,6  | 219 000                     | 263 000    |
| 10 | Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31 | 66,7   | 87 000                      | 105 000    |
| 11 | Итого                                                                                                                                                    |        | 10 775 000                  | 12 046 000 |

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями от 02.07.2021г.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов Русское общество оценщиков. СПОД РОО 2020, и методических материалов по оценке в условиях пандемии предоставленных СРОО Экспертный Совет.

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

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

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

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Оценка инфо»

12.04.2022 г.



Ц.А. Бадмацыренова



## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....                                                                                                                                                                        | 2  |
| ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....                                                                                                                                                                                 | 5  |
| 1.1 Задание на оценку .....                                                                                                                                                                         | 5  |
| 1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....                                                                                                                                                 | 7  |
| 1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....                                                                                                        | 8  |
| 1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности ..... | 11 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....                                                                                                                                                                    | 13 |
| 2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....                                                                | 13 |
| 2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.....                                                              | 13 |
| 2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества.....                                     | 14 |
| 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....                                                                                                                                    | 19 |
| 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                                                 | 21 |
| 3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....                                                                                                                                              | 21 |
| 3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия .....                                                                                                                             | 23 |
| 3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....                                                                                                                                 | 24 |
| 4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                              | 31 |
| 4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....                                                                                                                                   | 31 |
| 4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода .....                                                                                                                                | 32 |
| 4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....                                                                                                                            | 32 |
| 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                           | 33 |
| 5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода .....                                                                                                                             | 33 |
| 5.1.1. Описание объектов-аналогов земельного участка и расчет его стоимости традиционным методом (сравнения продаж).....                                                                            | 33 |
| 5.2. Определение стоимости объектов капитального строительства .....                                                                                                                                | 38 |
| 5.2.1. Расчет стоимости Объектов капитального строительства .....                                                                                                                                   | 39 |
| Определения поправок и порядок их внесения .....                                                                                                                                                    | 42 |
| 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....                                                                                                                                     | 48 |
| 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....                                                                                                                           | 48 |
| 8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....                                                                                                                                                                 | 50 |
| Перечень использованных при проведении оценки данных .....                                                                                                                                          | 50 |
| Перечень используемых источников информации.....                                                                                                                                                    | 50 |
| Приложение 1 Фотографии объектов оценки .....                                                                                                                                                       | 51 |
| Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....                                                                                                                                        | 54 |
| Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком .....                                                                                                                                       | 60 |

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер Отчета об оценке                                                                                     | 92-2/22 от 12.04.2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Основание для проведения оценки                                                                            | Задание на оценку № 17 от 31.03.2022г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Краткое описание недвижимого имущества, подлежащего определению справедливой стоимости                     | Недвижимое имущество расположенное по адресу: Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д.57.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Краткое описание имущественных прав                                                                        | Общая долевая собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ограничения или обременения                                                                                | Доверительное управление / ипотека в силу закона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки | Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Цель и задачи оценки                                                                                       | Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)                                                    | 07.04.2022 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Дата осмотра объекта оценки                                                                                | Фотографии предоставлены Заказчиком                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Документы, предоставленные на оценку                                                                       | Копии документов:<br>- Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. на земельный участок : 03:17:080205:19;<br>- Выписка из ЕГРН от 23.08.2017 г. на земельный участок : 03:17:080205:21;<br>- Выписка из ЕГРН от 22.08.2017 г. на административное здание: 03:17:080205:28;<br>- Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. гараж с мастерскими: 03:17:080205:29;<br>- Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. на здание кузницы: 03:17:080205:31;<br>- Выписка из ЕГРН от 22.08.2017 г. на здание мастерских, технические склады: 03:17:080205:32;<br>- Выписка из ЕГРН от 22.08.2017 г. на здание технические склады: 03:17:080205:24;<br>- Выписка из ЕГРН от 23.08.2017 г. на здание столярного цеха: 03:17:080205:26;<br>- Выписка из ЕГРН от 23.08.2017 г. на здание технического склада: 03:17:080205:30;<br>- Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. на технический склад с тельфером: 03:17:080205:25. |
| Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом                                                | 10 775 000 рублей, с учетом НДС 12 046 000 руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом                                                     | Не использовался                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом                                                    | Не использовался                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки                                                                 | 10 775 000 рублей, с учетом НДС 12 046 000 руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости                                             | 1. Настоящий Отчет может быть использован только для указанных целей.<br>2. Иные ограничения, связанные с указанным использованием не выявлены                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 17 от 31.03.2022 г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

|                          |                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки            | Справедливая стоимость Недвижимого имущества расположенного по адресу: Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д.57, в составе |
| Тип (вид) объекта оценки | Недвижимое имущество                                                                                                                                                       |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объекты недвижимости подлежащие оценке                                         | Недвижимое имущество расположенное по адресу: Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д.57, в составе<br>1. Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21<br>2. Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28<br>3. Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29<br>4. Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.<br>5. Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19<br>6. Технический склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 557,6 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:24<br>7. Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25<br>8. Мастерские, технические склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 185,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:32<br>9. Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26<br>10. Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31 |
| Вид оцениваемого права                                                         | Общая долевая собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ограничения, обременения правами третьих лиц                                   | Доверительное управление/ ипотека в силу закона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Информация, идентифицирующая объект оценки:                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Состав объекта недвижимого имущества                                           | Рассматриваемые объекты оценки представляют собой 2 земельных участка, и 8 нежилых производственно-складских зданий.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Характеристика объектов недвижимого имущества                                  | Рассматриваемые объекты производственно-складских зданий, находятся в среднем и удовлетворительном физическом состоянии, в большей части нет отопления, электроснабжение есть. Год постройки варьируется от 1963 года до 1985 года, основные года постройки, 82-83 год. Земельные участки на которых расположены строения, имеют неправильную многоугольной формы. Более подробное описание земельных участков будет представлено далее. Технической документации за здания не предоставлено, более подробного описания конструктивных элементов не представляется возможным.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Цель и задачи оценки                                                           | Определение справедливой стоимости недвижимого имущества                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Вид стоимости                                                                  | Справедливая стоимость (рубли)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)               | 07.04.2022г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | - Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».<br>Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка                 | 1. Оценка стоимости объекта оценки выполняется:<br>- без проведения специальных видов экспертиз: юридической –правового положения объекта, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической.<br>- без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации составных частей объектов, в предположении, что по объектам отсутствуют обременения, Оценщик не проводил обмеры объекта аренды и основывался на данных, содержащих в документах предоставленных Заказчиком<br>2. В соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки справедливая стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина, без приведения возможных границ и интервалов рыночной стоимости.<br>1. Рыночная стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В итоговом заключении проводится анализ возможных границ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. Как минимум, можно говорить о сдвиге <u>на одну ступень</u>: оборачиваемость высокая → оборачиваемость средняя; средняя развитость рынка → низкая развитость.</p> <p>2. Стоимость, оцениваемая в отчете, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);</p> <p>3. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

| Заказчик             | Основные сведения                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик:            | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича, действующего на основании Устава |
| Реквизиты заказчика: | ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6<br>ИНН 7706671050, КПП 773401001                                                              |

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

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

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Контактная информация юридического лица                                                                                                                                                                   | тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11                                                                                                                                         |
| Страховой полис                                                                                                                                                                                           | Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012. |
| <b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»</b>                                                                                    |                                                                                                                                                                                  |
| <b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b> с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты                                                                                         |

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

Настоящим ООО «Оценка инфо», в лице директора Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а именно подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика оценки, а также не имеет никаких отношений относительно заказчика оценки и объекта оценки в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, кроме обязательств по договору на проведение оценки,

размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, указанный в договоре, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

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

Оценщик 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 и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

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

Оценщик разъяснил Заказчику цели и задачи оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

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

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание



Оценщиками, участвующими в работе по оценке объекта оценки и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

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

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой земельные участки и Объекты капитального строительства, исходя из фотографий, предоставленных Заказчиком, Оценщик основывается на том, что фактически объект оценки является производственной базой. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", утвержденный Приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

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

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в отчете.

#### **1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм.);
- ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
- ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
- ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
- ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611
- Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13);
- Свод стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО<sup>1</sup>. с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

- 1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,
- 2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).
- 3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ и разделом III «Виды стоимости» Федеральных стандартов оценки ФСО № 2:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земля подразделяется на:

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

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

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

**Земельный участок** — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

**Улучшения земельного участка** — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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

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

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

#### Копии документов:

- Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. на земельный участок : 03:17:080205:19;
- Выписка из ЕГРН от 23.08.2017 г. на земельный участок : 03:17:080205:21;
- Выписка из ЕГРН от 22.08.2017 г. на административное здание: 03:17:080205:28;
- Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. гараж с мастерскими: 03:17:080205:29;
- Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. на здание кузницы: 03:17:080205:31;
- Выписка из ЕГРН от 22.08.2017 г. на здание мастерских, технические склады: 03:17:080205:32;
- Выписка из ЕГРН от 22.08.2017 г. на здание технические склады: 03:17:080205:24;
- Выписка из ЕГРН от 23.08.2017 г. на здание столярного цеха: 03:17:080205:26;
- Выписка из ЕГРН от 23.08.2017 г. на здание технического склада: 03:17:080205:30;
- Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. на технический склад с тельфером: 03:17:080205:25.

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

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

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

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

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

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

#### **Недвижимое имущество в составе земельных участков и сооружений.**

Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц по оцениваемым объектам недвижимости приведен ниже в таблице 5.

#### **Земельные участки.**

В соответствии с п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования

**Таблица 5 Собственник объектов оценки**

| Объект оценки                                                                                                                          | Собственность                                                       | Субъект права                                                                              | Вид права                                   | Существующие ограничения (обременения) прав     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Недвижимое имущество расположенное по адресу: Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57. | Правообладатель подтвержден Выписками из ЕГРН (Приложения к отчету) | Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант» | Собственность / Общая долевая собственность | Доверительное управление/ ипотека в силу закона |

Существующие ограничения (обременения права) доверительное управление/ипотека в силу закона, согласно Выписки из ЕГРН.

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

### **2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества**

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57.

Северо - Байкальский район расположен на северном побережье озера Байкала. Общая площадь земель района составляет 54 тыс кв. км. Местность гористая, горные хребты высотой до 2500 м над



уровнем моря чередуются с широкими межгорными впадинами Горами занято 158 млн га. Климат в горах резко континентальный, на побережье Байкала - более мягкий. Средняя температура воздуха в январе -23, в июле +15, среднегодовая -3,1. В районе развита островная мерзлота. Общее количество осадков, выпадающих за год, в среднем не превышает 340-350 мм. Больше осадков выпадает в горах и меньше - в межгорных впадинах. Для территории района характерно большое количество солнечных дней (1950-2500 часов солнечного сияния).

Нижнеангарск ([бур. Доодо Ангар](#)) — [посёлок городского типа](#), административный центр [Северо-Байкальского района Бурятии](#) и [городского поселения «Посёлок Нижнеангарск»](#).

Население — 4209[ чел. (2020).

Экономика:

Управление [Баргузинского заповедника](#)

Железнодорожная [станция Нижнеангарск](#)

[Аэропорт Нижнеангарск](#)

Пристань Нижнеангарск.



Рис. 1 Северобайкальский район (выделен красным цветом)

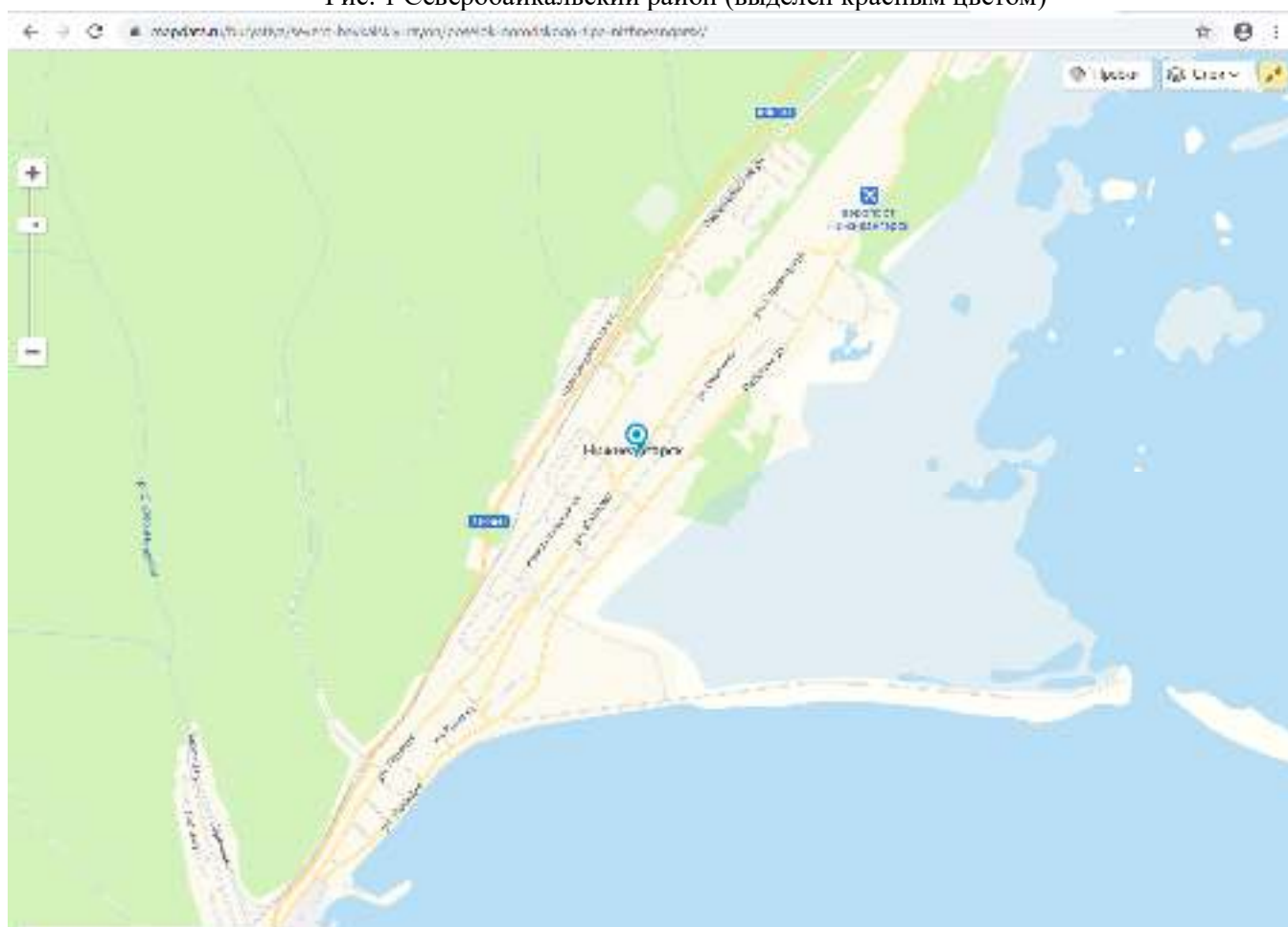


Рис. 2. Местоположение пгт. Нижнеангарск

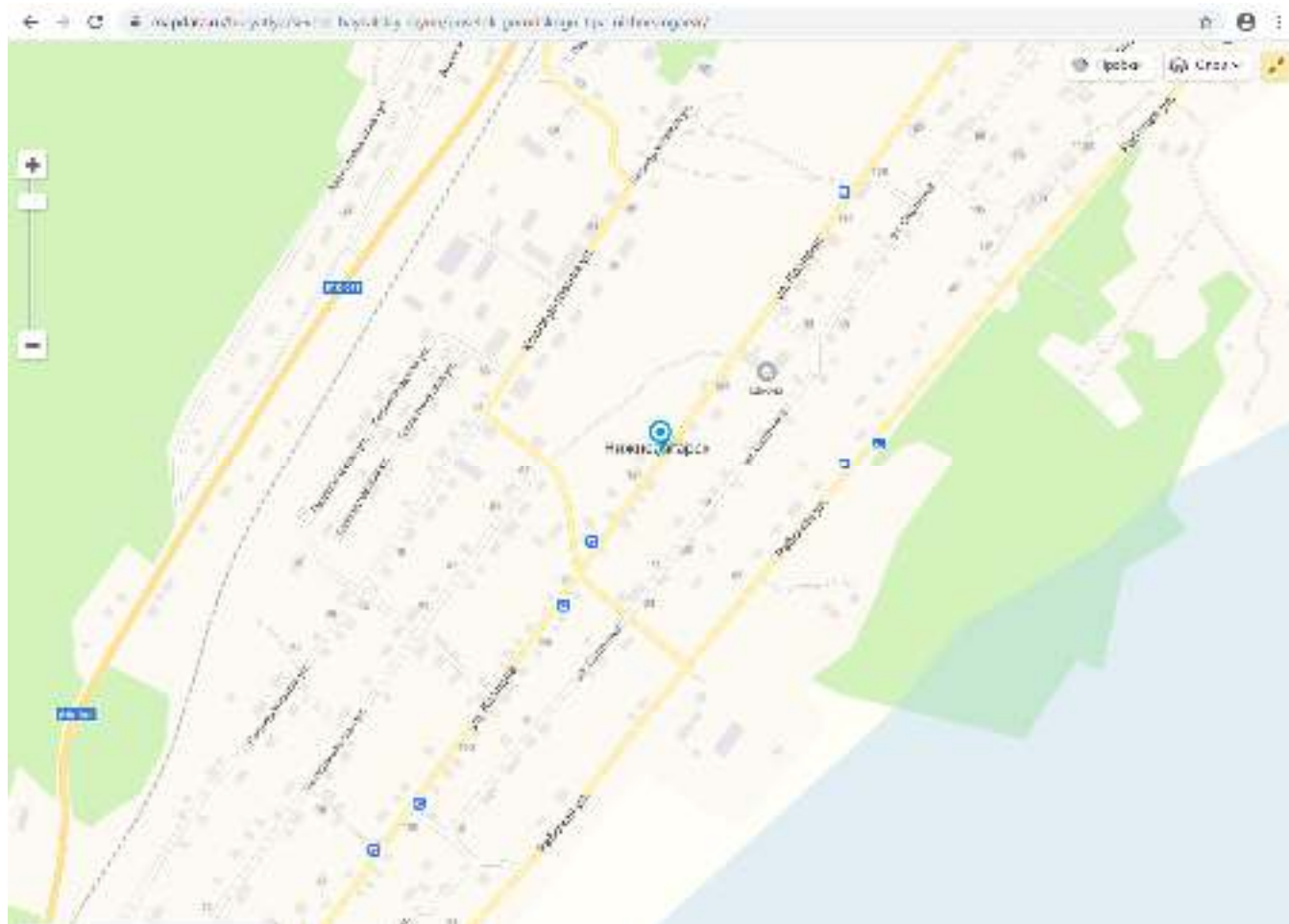


Рис. 3. Местоположение улицы Кооперативная



Рис. 4. Локальное местоположение объектов недвижимого имущества

**Таблица 7 Описание земельного участка площадью 13 007+/-79,83 кв.м.**

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения здания, общая площадь 13007+/-79,83 кв.м. |                                                                                                                                                       |
| Ландшафтные характеристики участка                                                                                                                         | Рельеф ровный (есть небольшие уклоны)                                                                                                                 |
| Общая площадь участка                                                                                                                                      | 13007+/-79,83 кв.м.                                                                                                                                   |
| Категория земель                                                                                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                              |
| Вид использования земель                                                                                                                                   | Собственность                                                                                                                                         |
| Разрешенное использование                                                                                                                                  | Под объекты недвижимости                                                                                                                              |
| Фактическое использование                                                                                                                                  | Под сооружениями                                                                                                                                      |
| Местоположение                                                                                                                                             |                                                                                                                                                       |
| Адрес                                                                                                                                                      | Россия, Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57-б.                                                  |
| Кадастровый номер                                                                                                                                          | 03:17:080205:21                                                                                                                                       |
| Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке                                                                                                 |                                                                                                                                                       |
| Улучшения земельного участка                                                                                                                               | 1. Административное Здание, площадь 891,1 кв.м.<br>2. Гараж с мастерскими, площадь 1080,4 кв.м.<br>3. Здание технических складов площадью 399,7 кв.м. |

**Таблица 8 Описание земельного участка площадью 13 502+/-81,33 кв.м.**

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения здания, общая площадь 13502+/-81,33 кв.м. |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ландшафтные характеристики участка                                                                                                                         | Рельеф ровный (есть небольшие уклоны)                                                                                                                                                                                                                             |
| Общая площадь участка                                                                                                                                      | 13502+/-81,33 кв.м                                                                                                                                                                                                                                                |
| Категория земель                                                                                                                                           | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                          |
| Вид использования земель                                                                                                                                   | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Разрешенное использование                                                                                                                                  | Под объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                          |
| Фактическое использование                                                                                                                                  | Под сооружениями                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Местоположение                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Адрес                                                                                                                                                      | Россия, Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57.                                                                                                                                                                |
| Кадастровый номер                                                                                                                                          | 03:17:080205:19                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Улучшения земельного участка                                                                                                                               | 1. Здание технических складов площадью 557,6 кв.м.<br>2. Здание мастерских, технические склады площадью 185,1 кв.м.<br>3. Здание технического склада с тельфером, площадью 557,5 кв.м.<br>4. Столярный цех, площадь 166,6 кв.м.<br>5. Кузница, площадь 66,7 кв.м. |

**Таблица 9. Описание улучшений земельных участков**

| №п /п    | Показатель                   | Описание/характеристика                                                                   | Источник информации |
|----------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1</b> | Назначение                   | Нежилое здание                                                                            | Выписка из ЕГРН     |
|          | Наименование                 | <b>Административное здание</b>                                                            | Выписка из ЕГРН     |
|          | Адрес                        | Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57 | Выписка из ЕГРН     |
|          | Кадастровый номер            | 03:17:080205:28                                                                           | Выписка из ЕГРН     |
|          | Площадь кв.м.                | 891,1                                                                                     | Выписка из ЕГРН     |
|          | Год завершения строительства | 1982                                                                                      | Выписка из ЕГРН     |
|          | Количество этажей            | 2                                                                                         | Выписка из ЕГРН     |
| <b>2</b> | Назначение                   | Нежилое здание                                                                            | Выписка из ЕГРН     |
|          | Наименование                 | <b>Гараж с мастерскими</b>                                                                | Выписка из ЕГРН     |
|          | Адрес                        | Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57 | Выписка из ЕГРН     |
|          | Кадастровый номер            | 03:17:080205:29                                                                           | Выписка из ЕГРН     |
|          | Площадь кв.м.                | 1080,4                                                                                    | Выписка из ЕГРН     |
|          | Год завершения строительства | 1980                                                                                      | Выписка из ЕГРН     |

|          |                              |                                                                                           |                 |
|----------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|          | Количество этажей            | 1                                                                                         | Выписка из ЕГРН |
| <b>3</b> | Назначение                   | Нежилое здание                                                                            | Выписка из ЕГРН |
|          | Наименование                 | <b>Технический склад</b>                                                                  | Выписка из ЕГРН |
|          | Адрес                        | Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57 | Выписка из ЕГРН |
|          | Кадастровый номер            | 03:17:080205:30                                                                           | Выписка из ЕГРН |
|          | Площадь кв.м.                | 399,7                                                                                     | Выписка из ЕГРН |
|          | Год завершения строительства | 1985                                                                                      | Выписка из ЕГРН |
|          | Количество этажей            | 1                                                                                         | Выписка из ЕГРН |
| <b>4</b> | Назначение                   | Нежилое здание                                                                            | Выписка из ЕГРН |
|          | Наименование                 | <b>Технические склады</b>                                                                 | Выписка из ЕГРН |
|          | Адрес                        | Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57 | Выписка из ЕГРН |
|          | Кадастровый номер            | 03:17:080205:24                                                                           | Выписка из ЕГРН |
|          | Площадь кв.м.                | 557,6                                                                                     | Выписка из ЕГРН |
|          | Год завершения строительства | 1982                                                                                      | Выписка из ЕГРН |
|          | Количество этажей            | 1                                                                                         | Выписка из ЕГРН |
| <b>5</b> | Назначение                   | Нежилое здание                                                                            | Выписка из ЕГРН |
|          | Наименование                 | <b>Мастерские, технические склады</b>                                                     | Выписка из ЕГРН |
|          | Адрес                        | Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57 | Выписка из ЕГРН |
|          | Кадастровый номер            | 03:17:080205:32                                                                           | Выписка из ЕГРН |
|          | Площадь кв.м.                | 185,1                                                                                     | Выписка из ЕГРН |
|          | Год завершения строительства | 1980                                                                                      | Выписка из ЕГРН |
|          | Количество этажей            | 1                                                                                         | Выписка из ЕГРН |
| <b>6</b> | Назначение                   | Нежилое здание                                                                            | Выписка из ЕГРН |
|          | Наименование                 | <b>Технический склад с тельфером</b>                                                      | Выписка из ЕГРН |
|          | Адрес                        | Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57 | Выписка из ЕГРН |
|          | Кадастровый номер            | 03:17:080205:25                                                                           | Выписка из ЕГРН |
|          | Площадь кв.м.                | 557,5                                                                                     | Выписка из ЕГРН |
|          | Год завершения строительства | 1983                                                                                      | Выписка из ЕГРН |
|          | Количество этажей            | 1                                                                                         | Выписка из ЕГРН |
| <b>7</b> | Назначение                   | Нежилое здание                                                                            | Выписка из ЕГРН |
|          | Наименование                 | <b>Столярный цех</b>                                                                      | Выписка из ЕГРН |
|          | Адрес                        | Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57 | Выписка из ЕГРН |
|          | Кадастровый номер            | 03:17:080205:26                                                                           | Выписка из ЕГРН |
|          | Площадь кв.м.                | 166,6                                                                                     | Выписка из ЕГРН |
|          | Год завершения строительства | 1982                                                                                      | Выписка из ЕГРН |
|          | Количество этажей            | 1                                                                                         | Выписка из ЕГРН |
| <b>8</b> | Назначение                   | Нежилое здание                                                                            | Выписка из ЕГРН |
|          | Наименование                 | <b>Кузница</b>                                                                            | Выписка из ЕГРН |
|          | Адрес                        | Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57 | Выписка из ЕГРН |
|          | Кадастровый номер            | 03:17:080205:31                                                                           | Выписка из ЕГРН |
|          | Площадь кв.м.                | 66,7                                                                                      | Выписка из ЕГРН |
|          | Год завершения строительства | 1963                                                                                      | Выписка из ЕГРН |
|          | Количество этажей            | 1                                                                                         | Выписка из ЕГРН |

**Вывод**

**Заключение по состоянию:** Общая характеристика технического состояния – среднее, отдельные здания удовлетворительное. Некоторые части здания имеют большую степень износа, как таковой отделки здания не имеют, оценивается на уровне среднего и ниже. Участки не смежные между ними проходит небольшой участок. Со слов Заказчика, отопление в зданиях есть не везде. В целом объекты представляют собой производственно-складской комплекс.



Таблица 10. Характеристика местоположения

|                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)                                                                                                                                                                                       | Хорошая                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)                                                                        | Высокая. В окружении преобладает нежилая и жилая застройка, здания различного назначения, в районе есть школа, различные аптечные пункты, магазины, рядом пролегает железная дорога. Объекты недвижимого имущества расположены практически в центре пгт. Нижнеангарск. |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества. | Данная информация указана выше в описании земельных участках                                                                                                                                                                                                           |

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующим выводам:

**Местоположение объекта оценки можно считать благоприятным для его использования в качестве нежилых (производственно-складских) зданий, т.к. объект недвижимости является производственной базой. Местоположение рассматривается как райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью.**

#### Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

| Наименование типовой зоны                                   | Описание типовой зоны                                                                                                  | код |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                             | Областные центры, столицы республик, города Федерального значения                                                      | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью | II  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                                         | III |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                      | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                       | IV  |
| Прочие населенные пункты                                    | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)                                  | V   |

Рис. 5. Классификация типовых территориальных зон

## 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно ФСО-1 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 11

|                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| Группы зданий              | нежилые                            |
| Существующее использование | эксплуатируется – производственно- |

|                                                    |                                        |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                    | складская недвижимость                 |
| Юридические ограничения<br>(паспортное назначение) | Назначение соответствует использованию |
| Экономическая возможность                          | Соответствует использованию            |
| Эффективность                                      | Производственно-складское              |
| Мнение субъектов рынка <sup>2</sup>                | Производственно-складское              |
| Наилучшее использование                            | Производственно-складское              |

Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное без существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен проводиться по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

В соответствии с требованиями анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости дифференцируется в зависимости от наличия/ отсутствия законодательных ограничений на изменение вида текущего функционального использования объекта. Соответственно Оценщик может исходить из таких законодательных вариантов, как:

- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости, к которому относится объект оценки;
- возможностей улучшения объекта (улучшения конструктивных элементов, ремонт и т.д.).

Физическая возможность использования объекта, включает в себя рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.

Экономическая целесообразность: это рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно вариант использования будет давать приемлемый доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат на ремонт и т.д.

Максимальная эффективность: это рассмотрение того, какое из экономических приемлемых использований будет приносит максимальный чистый доход.

При проведении анализа наилучшего использования объекта оценки Оценщик исходит из его конкретных особенностей, а именно:

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик, сам по себе район является промышленным.
- Отрасль зданий, относится к производственно-складскому назначению.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых производственно-складских зданий, а так же земельных участков под застройкой.

#### **Наиболее эффективное использование участка как условно свободного**

Законодательно разрешенное использование. На возможные варианты использования земельного участка, может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений). По сведениям предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки имеет обременение – доверительное управление, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений как таковых на использование земельного участка нет, так как при доверительном управлении клиент по

<sup>2</sup> Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.

договору передает управляющей компании денежные средства или другие активы, осуществляет сделки от своего имени, но в интересах клиента.

**Физически осуществимые варианты использования.** Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствует местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве, таким образом физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

**Финансово обоснованный вариант использования,** обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости. Оцениваемые объекты в виде зданий на земельном участке, не уменьшают стоимость земли, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Соответственно можно прийти к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

#### 3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства<sup>3</sup>: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

**О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 16 марта 2022 г.**

За неделю с 5 по 11 марта 2022 года потребительские цены выросли на 2,09% под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Несмотря на замедление, основной вклад в инфляцию 1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по

<sup>3</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/0c70225fdd9f10adc84a596f3a97885b/16032022.pdf>



итогах года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

За неделю с 26 февраля по 4 марта 2022 года инфляция составила 2,22%<sup>4</sup> под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Основной вклад в инфляцию внес рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) при удорожании легковых автомобилей, а также электро- и бытовых приборов. На продовольственные товары цены выросли на 0,83% за счет как удорожания плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темп роста цен составил 1,97%. Потребительская инфляция с 26 февраля по 4 марта

1. За неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция составила 2,22%. Основное влияние на инфляцию оказал рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) в связи с ослаблением курса рубля, а также повышенным спросом на ряд товаров. Так, на отчетной неделе рост цен на легковые автомобили составил 15,70%, на электро- и бытовые приборы – 11,66%, строительные материалы – 1,81%, медицинские

<sup>4</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/87e10bb48af9de632bb0ab4f334e0f87/09032022\\_2.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/87e10bb48af9de632bb0ab4f334e0f87/09032022_2.pdf)

товары – 4,71%. Сдерживающее влияние оказал сохраняющийся вторую неделю подряд околонулевой рост цен на автомобильный бензин.

2. Темпы роста цен на продовольственные товары составили 0,83% преимущественно за счет продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,52%). На отчетной неделе сохранился рост цен на: сахар, мясопродукты, масла и жиры, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, яйца. На плодоовощную продукцию цены выросли на 2,85%.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 1,97% при удорожании услуг зарубежного туризма на 28,67%. Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказало снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги (-0,44%).

Мировые рынки 4. В феврале индекс продовольственных цен ФАО повысился на 3,9% м/м и на 20,7% г/г (+1,3% и +19,3% в январе). В наибольшей степени по сравнению с январем подорожали растительные масла (+8,5%) и молочная продукция (+6,4%). Единственным товаром, стоимость которого снизилась, стал сахар (-1,9%). На неделе с 25 февраля по 4 марта на мировых рынках продовольствия наблюдался резкий подъем цен. Пшеница в США и Франции подорожала на 59,9% и 32,0%, кукуруза – на 14,7%, сахар – в среднем на 7,9%, масла и масличные на 5,4–16,5% (неделей ранее изменение цен составило от -1,8% до +8,8%, в феврале – от -8,1% до 13,5%). Исключение составили говядина и свинина, котировки которых понизились на 4,3% и 3,1% соответственно (-3,3% и -5,2% неделей ранее; +2,2% и +17,2% в феврале). В среднем продовольственные цены в мире в марте превысили свой прошлогодний уровень на 25,5%.

5. На мировом рынке удобрений на текущей неделе существенно повысилась стоимость азотных и калийных удобрений – на 14,4% и 6,0% (+31,5% и +1,5% неделей ранее; -12,4% и -3,0% в феврале). Стоимость смешанных удобрений, как и на прошлой неделе, не изменилась (+1,4% в феврале). В годовом выражении мировые цены на удобрения в марте увеличились на 17,0–110,0%.

6. На мировом рынке черных металлов на неделе с 25 февраля по 4 марта фьючерсные и спотовые цены на железную руду увеличились на 15,4% и 13,9% (-11,8% и +2,4% неделей ранее; +5,3% и +4,4% в феврале). Стоимость металлолома (Турция) и арматуры (Лондон) выросла на 21,6% и 13,3% (+1,6% и -0,5% неделей ранее; +7,3% и +5,6% в феврале). В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 32,4% и 14,1%, лом черных металлов и арматура подорожали на 32,2% и 31,8%.

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

**СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.** Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в 2021 году по сравнению с предыдущим годом равнялся 100,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 82,3 %, обрабатывающих производствах – 111,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 96,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 145,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в 2021 году в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 18921,7 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 100,1 %. На конец декабря 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 336,3 тыс. голов (на 1,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2020 г.), из него коров – 143,5 (на 2,3 % больше), поголовье свиней – 128,8 (на 0,6 % меньше), овец и коз – 297,4 (на 6,2 % больше), птицы – 463,2 тыс. голов (на 0,6 % меньше). В 2021 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 69,4 тыс. тонн, что на 9,9 % больше уровня предыдущего года, молока – 100,0 тыс. тонн (снижение на 9,2 %), яиц – 94,4 млн. штук (на 0,2 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в 2021 году составил 25867,1 млн. рублей или 95,7 % к уровню 2020 года. В январе – декабре 2021 года на территории республики введены в эксплуатацию 2316 жилых домов (3685 квартир) общей площадью 279,3 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 1,3 %.оборот розничной торговли составил в 2021 году 219,0 млрд. рублей или 102,7 % (в сопоставимых ценах) к 2020 году. Индекс потребительских цен в декабре 2021 года к декабрю 2020 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 110,3 %, услуги – 105,1 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля, что больше на 12,8 % по сравнению с ноябрем 2020 года. Реальная заработная плата,

<sup>5</sup>[https://burstat.gks.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2021-04/30/of\\_sep\\_202103.pdf](https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-04/30/of_sep_202103.pdf)

рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 января 2022 года составила 4,6 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 января 2021 года на 82,7 %, с 1 декабря 2021 года – на 15,9 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. В январе – ноябре 2021 года в республике родилось 11054 человек, умерло – 12278, естественная убыль составила 1224 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 3,4 %) и увеличение числа умерших (на 20,5 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 6,3 % по сравнению с октябрём 2021 года и увеличение на 12,8 % – с ноябрём 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 105,0 % к уровню октября 2021 года и 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – ноябре 2021 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 2,1 раза, финансовой и страховой деятельности – в 1,5 раза, транспортировки и хранения на 36,5 %. Наиболее низкая оплата труда по сравнению со среднереспубликанским значением наблюдалась у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 49,9 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 43,6 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2021 года составила 432,3 тыс. человек или 43,9 % от общей численности населения республики. Из них 394,5 тыс. человек были заняты в экономике республики и 37,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 52,1 %, уровень безработицы – 8,7 %. Уровень общей безработицы в ноябре 2021 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 8,0 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,1 %.

Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В ноябре 2021 года, по оценке, на них работало 164,9 тыс. человек или 53,1 % от общей численности занятых. Кроме того, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, привлекалось на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера в ноябре 8,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Общее число замещенных рабочих мест для полной занятости работников в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, определенное как суммарное количество работников списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в ноябре 2021 года составило 173,2 тыс. человек.

### 3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Рынок недвижимости - это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому; свободное формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель.

Сегмент производственно-складской недвижимости является относительно неразвитым. Рынок развивается за счет неэксплуатируемых производств, частично функционирующих заводов или иных производственно-складских комплексов, реконструкции складов и баз, оставшихся от торговой и промышленной инфраструктуры советского периода. Объекты недвижимости преимущественно находятся в удовлетворительном или хорошем состоянии. Также на рынке представлены объекты незавершенного строительства.

Существующий объем производственно-складских объектов Республики трудноопределим: в качестве производственных и складских объектов зачастую используются бывшие торговые площади или

объекты свободного назначения, при этом, согласно данным мониторинга рынка качественные высококласные объекты отсутствуют.

Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости слабо выражен по отношению к земельно-имущественным комплексам. Отсутствие высококласных объектов, неудовлетворительное состояние объектов смещает спрос в сторону земельных участков без улучшений, а именно земельных участков государственной и муниципальной собственности.

В равной степени спросом пользуются земельные участки, предлагаемые к продаже и предлагаемые в аренду под строительство объектов производственно-складского назначения. Число сделок с земельными участками промышленного назначения превосходит в 1,5 раза число сделок с промышленно-складскими комплексами.

Около 60% от общего числа сделок с промышленно-складскими комплексами приходится на объекты, расположенные в г. Улан-Удэ, в то время как 50% от общего числа сделок с земельными участками промышленного назначения приходится на смежные с Улан-Удэ районы. Низкий процент сделок с участками в Улан-Удэ (8% от общего объема) и высокий процент сделок с земельно-имущественными комплексами, а также противоположная ситуация в остальных муниципальных районах, свидетельствуют о том, что в столице субъекта ограничено предложение земельных участков, инвесторам приходится приобретать объекты под редевелопмент. В муниципальных районах, где предложение земельных участков представлено в не меньшей степени, чем земельно-имущественных комплексов, инвесторы предпочитают приобретение или аренду для целей строительства земельных участков.

Далее проведен анализ рынка земельных участков и производственно складской недвижимости по Республике Бурятия. (рис. 8)

Из ниже представленного анализа предложений, видно довольно большой и высокий разброс цен, который обусловлен не достаточным количеством более подробной информации, так как объявления не всегда указываются правильно. Соответственно в анализе рассматриваются Объекты как конкретно производственного назначения, либо складского, так и схожие по типу объекты.

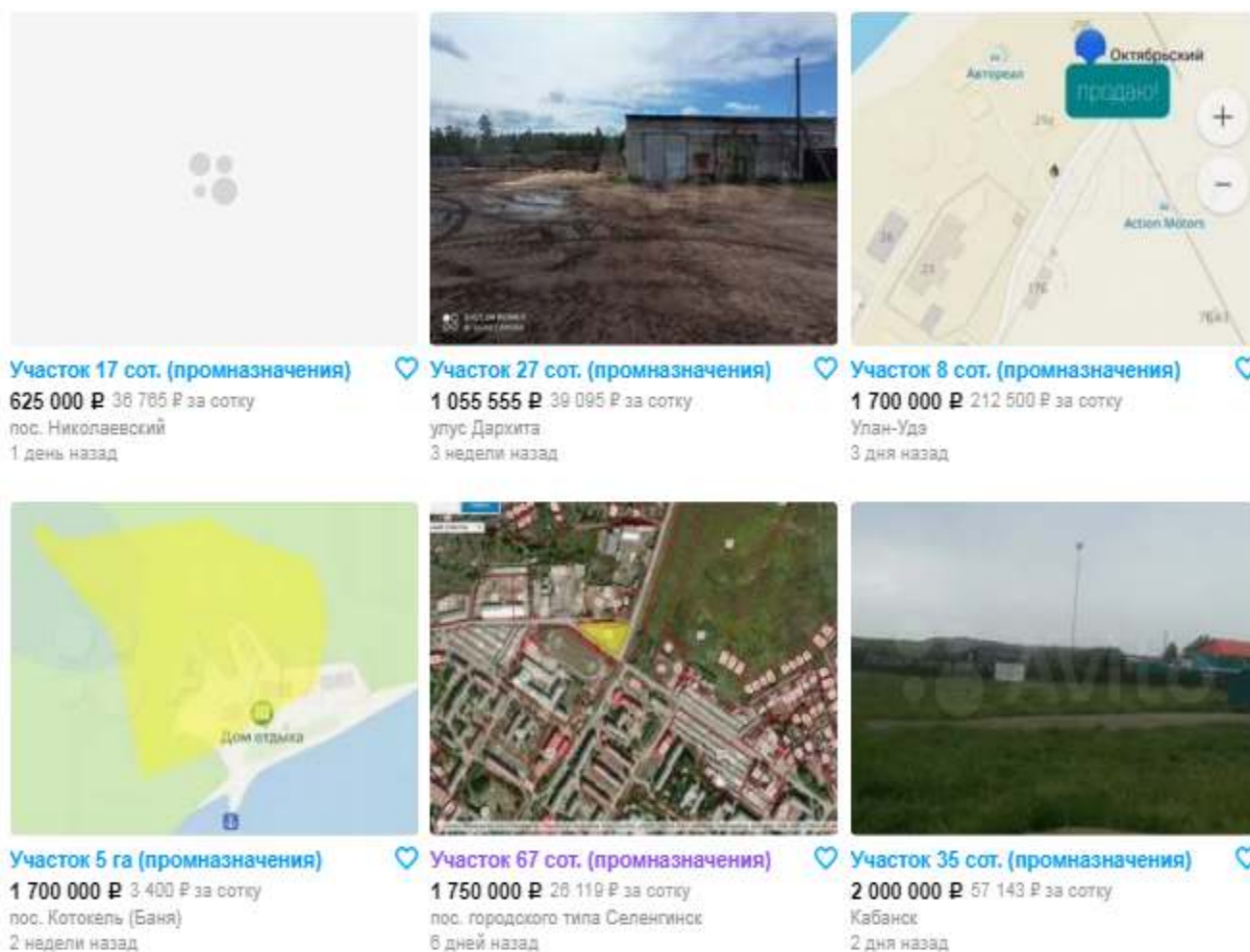


Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков (промназначения-)



|                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Участок 89 сот. (промназначения)</b><br/> <b>2 018 133 ₽</b> 22 878 ₽ за сотку<br/>                 Улан-Удэ<br/>                 1 неделю назад</p>                         | <p><b>Участок 2,00 га (промназначения)</b><br/> <b>2 200 000 ₽</b> 11 000 ₽ за сотку<br/>                 с. Сузга<br/>                 1 неделю назад</p>                         | <p><b>Участок 5,3 сот. (промназначения)</b><br/> <b>2 300 000 ₽</b> 433 962 ₽ за сотку<br/>                 Улан-Удэ<br/>                 2 недели назад</p>       |
|                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Участок 20 сот. (промназначения)</b><br/> <b>3 300 000 ₽</b> 165 000 ₽ за сотку<br/>                 Улан-Удэ<br/>                 1 неделю назад</p>                        | <p><b>Участок 7 сот. (промназначения)</b><br/> <b>3 500 000 ₽</b> 500 000 ₽ за сотку<br/>                 Улан-Удэ<br/>                 2 недели назад</p>                         | <p><b>Участок 71 сот. (промназначения)</b><br/> <b>3 500 000 ₽</b> 49 298 ₽ за сотку<br/>                 с. Нижняя Иволга<br/>                 2 недели назад</p> |
|                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Участок 1,3 сот. (промназначения)</b><br/> <b>3 500 000 ₽</b> 2 692 308 ₽ за сотку<br/>                 Улан-Удэ<br/>                 2 недели назад</p>                     | <p><b>Участок 7,9 сот. (промназначения)</b><br/> <b>4 358 000 ₽</b> 551 646 ₽ за сотку<br/>                 Улан-Удэ<br/>                 2 недели назад</p>                       | <p><b>Участок 22 сот. (промназначения)</b><br/> <b>4 500 000 ₽</b> 204 545 ₽ за сотку<br/>                 Улан-Удэ<br/>                 5 дней назад</p>          |
|                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Участок 1,2 га (промназначения)</b><br/> <b>4 500 000 ₽</b> 37 500 ₽ за сотку<br/>                 пос. городского типа Нижнеангарск<br/>                 3 недели назад</p> | <p><b>Участок 1,8 га (промназначения)</b><br/> <b>4 900 000 ₽</b> 27 222 ₽ за сотку<br/>                 пос. городского типа Нижнеангарск<br/>                 2 недели назад</p> | <p><b>Участок 14 га (промназначения)</b><br/> <b>5 000 000 ₽</b> 3 571 ₽ за сотку<br/>                 улус Нарын-Шибирь<br/>                 2 недели назад</p>   |
|                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Участок 27 сот. (промназначения)</b><br/> <b>5 000 000 ₽</b> 185 185 ₽ за сотку<br/>                 Улан-Удэ<br/>                 3 недели назад</p>                        | <p><b>Участок 10 сот. (промназначения)</b><br/> <b>5 100 000 ₽</b> 510 000 ₽ за сотку<br/>                 Улан-Удэ<br/>                 2 недели назад</p>                        | <p><b>Участок 10 сот. (промназначения)</b><br/> <b>6 000 000 ₽</b> 600 000 ₽ за сотку<br/>                 Улан-Удэ<br/>                 2 недели назад</p>        |

Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков (промназначения-)



|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Участок 88 сот. (промназначения)</b><br/> <b>6 000 000 ₮</b> 68 182 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     1 неделю назад</p>    | <p><b>Участок 1 сот. (промназначения)</b><br/> <b>6 500 000 ₮</b> 6 500 000 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     1 неделю назад</p>    | <p><b>Участок 70 сот. (промназначения)</b><br/> <b>7 000 000 ₮</b> 100 000 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     2 недели назад</p>       |
|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Участок 20,8 сот. (промназначения)</b><br/> <b>7 000 000 ₮</b> 336 538 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     3 недели назад</p> | <p><b>Участок 9,2 сот. (промназначения)</b><br/> <b>10 000 000 ₮</b> 1 086 957 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     2 недели назад</p> | <p><b>Участок 68 сот. (промназначения)</b><br/> <b>11 999 920 ₮</b> 176 469 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     12 часов назад</p>      |
|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Участок 63,34 га (промназначения)</b><br/> <b>12 500 000 ₮</b> 1 973 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     2 недели назад</p>   | <p><b>Участок 17 сот. (промназначения)</b><br/> <b>14 000 000 ₮</b> 823 529 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     2 недели назад</p>    | <p><b>Участок 93 сот. (промназначения)</b><br/> <b>14 499 999 ₮</b> 155 914 ₮ за сотку<br/>                     Усть-Баргузин<br/>                     2 недели назад</p> |
|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Участок 2,36 га (промназначения)</b><br/> <b>15 000 000 ₮</b> 63 559 ₮ за сотку<br/>                     с. Сухая<br/>                     5 дней назад</p>     | <p><b>Участок 29 сот. (промназначения)</b><br/> <b>18 000 000 ₮</b> 620 690 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     1 день назад</p>      | <p><b>Участок 45 сот. (промназначения)</b><br/> <b>18 000 000 ₮</b> 400 000 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     2 недели назад</p>      |
|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Участок 48 сот. (промназначения)</b><br/> <b>22 500 000 ₮</b> 468 750 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     2 недели назад</p>  | <p><b>Участок 1,29 га (промназначения)</b><br/> <b>27 000 000 ₮</b> 209 302 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     1 неделю назад</p>    | <p><b>Участок 39,2 сот. (промназначения)</b><br/> <b>29 990 000 ₮</b> 765 051 ₮ за сотку<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     3 недели назад</p>    |

Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков (промназначения-)





|                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Производство, 3500 м²</b><br/>1 ₽ 2 Р 33 м²<br/>Школьная ул., 15<br/>г. Улан-Удэ<br/>1 этаж, 1 этаж</p>                       |  <p><b>Свободного назначения, 145,8 м²</b><br/>1 ₽ 2 Р 33 м²<br/>ул. Народная (Ленинская), 7Б<br/>Самойловский<br/>3 этажа, 1 этаж</p>                 |  <p><b>Склад, 465 м²</b><br/>1 ₽ 2 Р 33 м²<br/>Трусов ул., 33<br/>Улан-Удэ</p>                                                   |  <p><b>Помещение свободного назначения, 63,9 м²</b><br/>1 800 000 ₽ 29 734 Р за м²<br/>Коммунальная ул., 2<br/>пос. городского типа Северный<br/>2 этажа, 1 этаж</p>              |  <p><b>Помещение на первой линии</b><br/>2 599 999 ₽ 31 788 Р за м²<br/>ул. Воровая, 88А<br/>Улан-Удэ<br/>1 этаж, 1 этаж</p>                                  |  <p><b>Сто, 250 м² с оборудованием</b><br/>2 700 000 ₽ (16 800 Р за м²)<br/>пос. Западный<br/>с. Улан-Удэ<br/>1 этаж, 1 этаж</p>                    |
|  <p><b>Свободного назначения, 248,2 м²</b><br/>67 889 ₽ 275 Р за м²<br/>Привокзальная ул., 4<br/>г. Улан-Удэ<br/>2 этажа, 1 этаж</p> |  <p><b>Свободного назначения, 153,9 м²</b><br/>100 000 ₽ 717 Р за м²<br/>Коммунальная ул., 2Б<br/>пос. городского типа Северный<br/>1 этаж, 1 этаж</p> |  <p><b>Сухой в аренду или под производство, 130 000 м²</b><br/>130 000 ₽ 10 Р за м²<br/>город Улан-Удэ<br/>2 этажа, 1 этаж</p>   |  <p><b>Продать производственное помещение, 547,6 м²</b><br/>2 900 000 ₽ 5 057 Р за м²<br/>микрорайон Стеклозавод, Непродовольственная ул., 17<br/>Улан-Удэ<br/>1 этаж, 1 этаж</p> |  <p><b>Универсальное помещение, 119 кв.м</b><br/>3 200 000 ₽ 26 891 Р за м²<br/>микрорайон Западный ул. Голубинская, 10А<br/>Улан-Удэ<br/>2 этажа, 1 этаж</p> |  <p><b>Продать помещение свободного назначения, 171,8 м²</b><br/>3 200 000 ₽ 18 615 Р за м²<br/>Улан-Удэ<br/>2 этажа, 1 этаж</p>                    |
|  <p><b>Свободного назначения, 86 м²</b><br/>750 000 ₽ 87 103 Р за м²<br/>ул. Буряцкая, 21А<br/>Улан-Удэ<br/>0 этаж, 1 этаж</p>      |  <p><b>Свободного назначения, 17,2 м²</b><br/>840 000 ₽ 48 837 Р за м²<br/>Стеклозавод ул., 54А<br/>Улан-Удэ<br/>0 этаж, 1 этаж</p>                   |  <p><b>Продать помещение свободного назначения, 63,8 м²</b><br/>1 670 000 ₽ 26 181 Р за м²<br/>Улан-Удэ<br/>2 этажа, 1 этаж</p> |  <p><b>Производство, 540 м²</b><br/>3 500 000 ₽ 6 481 Р за м²<br/>Западная ул., 24<br/>Улан-Удэ<br/>2 этажа, 1 этаж</p>                                                          |  <p><b>Склад, 150 м²</b><br/>3 800 000 ₽ 25 333 Р за м²<br/>Домостроительная ул., 24<br/>Улан-Удэ<br/>0 этаж, 1 этаж</p>                                     |  <p><b>Помещение свободного назначения, 600 м²</b><br/>4 000 000 ₽ 6 667 Р за м²<br/>Труновская ул., 11<br/>город Баян-Ола<br/>2 этажа, 1 этаж</p> |

Рис. 7. Предложения производственно-складской недвижимости по Республике Бурятия <https://www.avito.ru/buryatiya/>



|                                                                                                                                     |                                                                                                                                     |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Свободного назначения, 176 м²</b><br><b>4 700 000 Р</b> 26 700 Р за м²<br>Просторная ул., 4<br>Улан-Удэ<br>Т: 402278-40300   | <br><b>База на Приречной</b><br><b>5 999 999 Р</b> 25 000 Р за м²<br>Строительный район<br>Улан-Удэ<br>Т: 402278-40300              | <br><b>Автосервис, 300 м²</b><br><b>6 500 000 Р</b> 21 666 Р за м²<br>Лесная ул., 23А<br>Улан-Удэ<br>8 днпР 40300                                         | <br><b>База</b><br><b>9 500 000 Р</b> 3 065 Р за м²<br>Советская ул., 18<br>Улан-Удэ<br>3 днпР 40300                            | <br><b>Складское помещение, 3000 кв.м</b><br><b>10 000 000 Р</b> 3 333 Р за м²<br>Советский район<br>Улан-Удэ<br>без днпР 40300 | <br><b>Автосервис, 220 м²</b><br><b>10 500 000 Р</b> 47 727 Р за м²<br>ул. Лободина 30<br>Улан-Удэ<br>1 днпР 40300                                    |
| <br><b>Нежилое помещение (бокс/цех)</b><br><b>6 450 000 Р</b> 16 317 Р за м²<br>ул. Боромова, 106<br>Улан-Удэ<br>3 днпР 40300       | <br><b>Производственная база 1400 м²</b><br><b>6 599 900 Р</b> 4 714 Р за м²<br>ул. Старожила, 4<br>город Кяхта<br>Т: 402278-40300  | <br><b>Универсальное помещение, 410 кв.м</b><br><b>7 500 000 Р</b> 18 293 Р за м²<br>микрорайон Заречный, ул. Подвинская, 19А<br>Улан-Удэ<br>2 днпР 40300 | <br><b>Производство, 4020,4 м²</b><br><b>10 703 627 Р</b> 2 662 Р за м²<br>Алабаинская ул., 11<br>с. Турунтаево<br>2 днпР 40300 | <br><b>Производство, 5000 м²</b><br><b>11 000 000 Р</b> 2 200 Р за м²<br>Забываевская ул., 25<br>Улан-Удэ<br>5 днпР 40300       | <br><b>Станция авт. автобусов, грузовиков и спецтехники</b><br><b>12 000 000 Р</b> 2 000 Р за м²<br>ул. Будученко, 101<br>Улан-Удэ<br>Т: 402278-40300 |
| <br><b>Производственное помещение, 188 м²</b><br><b>7 700 000 Р</b> 40 957 Р за м²<br>ул. Боромова, 106<br>Улан-Удэ<br>2 днпР 40300 | <br><b>Здание 879,0 м² + Участок 3622 м²</b><br><b>8 658 740 Р</b> 9 850 Р за м²<br>ул. Давыдова, 13<br>Улан-Удэ<br>Т: 402278-40300 | <br><b>Автосервис, 700 м² Читинский (парковка)</b><br><b>9 000 000 Р</b> 12 857 Р за м²<br>Троицкий ул., 10<br>Улан-Удэ<br>3 днпР 40300                   | <br><b>Свободного назначения, 150 м²</b><br><b>12 000 000 Р</b> 80 000 Р за м²<br>104-й квартал: 10<br>Улан-Удэ<br>2 днпР 40300 | <br><b>Автосервис, 324 м²</b><br><b>12 000 000 Р</b> 37 037 Р за м²<br>Парковая ул., 3А<br>Улан-Удэ                             | <br><b>Свободного назначения, 820 м²</b><br><b>12 500 000 Р</b> 15 244 Р за м²<br>Красноваровская ул., 24<br>с. Баруутин<br>Т: 402278-40300           |

Рис. 7. Предложения производственно-складской недвижимости по Республике Бурятия <https://www.avito.ru/buryatiya/>



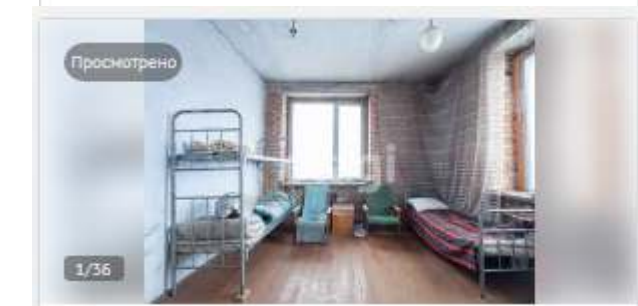
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p><b>Производственное помещение, 1600 м²</b><br/> <b>28 000 000 ₽</b> 17 500 ₽ за м²<br/>                     Тракторная ул., 7А<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     5 дней назад</p>                |  <p><b>Производственное помещение, 1200 кв.м</b><br/> <b>28 000 000 ₽</b> 23 333 ₽ за м²<br/>                     микрорайон Заречный, Гурульбинская ул., 21<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     1 неделю назад</p> |  <p><b>Арендный бизнес в Нерчинске, 5500 м²</b><br/> <b>29 999 999 ₽</b> 5 456 ₽ за м²<br/>                     ул. Ленина, 55<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     5 дней назад</p>                                      |
|  <p><b>Производственная база 8000м² с помещениями 1553м²</b><br/> <b>30 000 000 ₽</b> 3 750 ₽ за м²<br/>                     Ботаническая ул., 40Б<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     3 дня назад</p> |  <p><b>Продам складское помещение, 2518 м²</b><br/> <b>35 350 000 ₽</b> 14 039 ₽ за м²<br/>                     Пищевая ул., 1А<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     2 дня назад</p>                                 |  <p><b>Продам производственное помещение, 7532.1 м²</b><br/> <b>40 000 000 ₽</b> 5 311 ₽ за м²<br/>                     микрорайон Заречный, Гурульбинская ул., 2<br/>                     Улан-Удэ<br/>                     2 недели назад</p> |
|  <p>Отдельный вход<br/> <b>15 000 000 ₽</b><br/>                     7 239 ₽/м²<br/> <b>Производство</b>   2072.1 м²   1/1 эт.<br/>                     ул. Борсоева<br/>                     Виадук</p>                    |  <p>Отдельный вход<br/> <b>2 900 000 ₽</b> <del>3 000 000 ₽</del><br/>                     5 657 ₽/м²<br/> <b>Производство</b>   512.6 м²   1/3 эт.<br/>                     ул. Новгородская<br/>                     Стеклозавод</p>   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  <p>Отдельный вход<br/> <b>24 000 000 ₽</b><br/>                     1 954 ₽/м²<br/> <b>База</b>   12285 м²   1/1 эт.<br/>                     ул. Автотранспортная<br/>                     Заречный</p>                   |  <p><b>4 900 000 ₽</b><br/>                     8 838 ₽/м²<br/> <b>Склад</b>   554.4 м²   1/1 эт.<br/>                     ул. Учебная<br/>                     Бурвод</p>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Рис. 7. Предложения производственно-складской недвижимости

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

1. рынок недвижимости на момент оценки имеет все признаки неактивного рынка: - совершение сделок на нерегулярной основе, - снижение объемов и уровня активности, - существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, - существенное изменение цен за короткий период, - отсутствие информации о текущих ценах.

2. Производственно-складская недвижимость, довольно специфичные объекты, чаще всего на открытом рынке можно встретить объявления о продаже Производственной Базы или промышленной базы, на текущий момент по Республике Бурятия, очень много уже не действующих производственно-промышленных заводов, некоторые из них и вовсе находятся в заброшенном состоянии. Такие объекты встречается по всей Республике.

3. Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет. Цены на производственно складскую недвижимость варьируются от 275руб. / кв.м. до 48 837руб. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство, цены могут варьироваться в зависимости от физического состояния, местоположения, состояния и наличия коммуникаций и т.д. но зачастую это объекты свободного назначения, которые возможно использовать под реализацию бизнеса.

4. В объявлениях о продаже земельных участков зачастую можно встретить в объявлениях название «Промназначения», действительно в данном разделе встречаются объявления земли для промышленности цены на такие участки варьируются от 20 руб./кв.м. до 10 870 руб./ кв.м. наиболее распространенное название это земельные участки для коммерческого использования. Самые дорогие объекты расположены в областном центре. Земельные участки производственного назначения, достигают цен от 20 руб./ кв.м. до 2000 руб./ кв.м. по Республике Бурятия, так же стоит отметить что это наиболее недорогой сегмент рынка коммерческой недвижимости.

5. На текущий момент предложений о продаже аналогичной недвижимости не так много, чаще всего это частные объявления, но большая часть предложений на рынке это реализация залогового недвижимого имущества, которые реализуются банками либо залогодержателями. Данный фактор затрудняет процесс анализа, так как стоимость в подобном случае может плавать и вверх и вниз. Производственная недвижимость на рынке Республики Бурятия, представлена в основном старыми объектами промышленных комплексов поэтому достаточно низкие цены от 275 руб./ кв.м. до 20 000 руб. кв.м., по отдаленным районам от областного центра данная недвижимость варьируется до 4000-5000 руб./ кв.м. в зависимости от состояния и так далее.

Исходя из Анализа можно сделать вывод и том, что зачастую информация в объявлениях указывается неверно, или неточно, и чаще всего недостаток информации можно встретить в объявлениях производственно-складской недвижимости.

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

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

##### **4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.**

Затратный подход применяется (ст. 23 ФСО-1), когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

По нашему мнению для нежилых помещений данный подход не является предпочтительным, так как искажает действительную на дату оценки рыночную стоимость. Объект оценки не является отдельно стоящим зданием. Выделение стоимости отдельных помещений из общей стоимости затрат на возведение всего строения (с учетом приобретения прав аренды земельного участка) приводит к ошибочным результатам.

Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку строительство нежилого здания не является способом приобретения отдельных помещений, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования.

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

#### **4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода**

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Изучив материалы республиканские сайты <http://www.uurielt.ru>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru), оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ достаточно предложений по аренде подобного типа недвижимости, ввиду того что арендные ставки на производственно-складскую недвижимость очень низкие, такие расчеты могут привести к искажению результатов, поэтому доходный подход не применялся.

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

#### **4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода**

Сравнительный подход применяется (Ст. 22 ФСО-1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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



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

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

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

*Данный подход применяется так как для расчетов есть необходимые данные по объектам аналогам, для расчетов стоимости в рамках данного подхода.*

## **5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода**

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж, т.е. Традиционный метод оценки, земельные участки оцениваются как свободные земельные участки, что касается Объектов капитального строительства, тут можно столкнуться с проблемой отсутствия прямых аналогов, поскольку ОКС в принципе не продаются отдельно от земельного участка, на котором они расположены. В данном случае необходимо собрать и использовать всю релевантную информацию.

В данном Отчете, оценщик располагает такой информацией, которая включает рыночные данные о продаже свободных и сходных с оцениваемым земельных участков, а так же сходных единых объектов недвижимости

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

#### **5.1.1. Описание объектов-аналогов земельного участка и расчет его стоимости традиционным методом (сравнения продаж)**

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

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

В случае неполной информации о значениях основных ценообразующих факторов объекта-аналога необходим его фактический осмотр Оценщиком.

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

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

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

Таблица 13. Подбор объектов аналогов для земельного участка.

| характеристика объекта           | Объект Оценки                                                           | Аналог 1                                                                                                                                                      | Аналог 2                                                                                                                                                                                                      | Аналог 3                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                      | земельный участок                                                       | земельный участок                                                                                                                                             | земельный участок                                                                                                                                                                                             | земельный участок                                                                                                                                                                                   |
| учитываемые права                | Собственность                                                           | Собственность                                                                                                                                                 | собственность                                                                                                                                                                                                 | собственность                                                                                                                                                                                       |
| Цена предложения                 | оценка                                                                  | 1750000                                                                                                                                                       | 4900000                                                                                                                                                                                                       | 3500000                                                                                                                                                                                             |
| Площадь земельного участка кв.м. | 13502                                                                   | 6700                                                                                                                                                          | 18000                                                                                                                                                                                                         | 15000                                                                                                                                                                                               |
| цена 1 кв.м.                     | оценка                                                                  | 261                                                                                                                                                           | 272                                                                                                                                                                                                           | 233                                                                                                                                                                                                 |
| Дата предложения                 | оценка                                                                  | 04.04.2022                                                                                                                                                    | 28.03.2022                                                                                                                                                                                                    | 09.03.2022                                                                                                                                                                                          |
| назначение земельного участка    | Под объекты недвижимости (индустриальная застройка)                     | Промземли под любой вид деятельности, административные здания, АЗС, автомойки и т.д.                                                                          | под открытый склад. Возможно под размещение складов холодного хранения техники и материалов                                                                                                                   | Производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий                                                                                                                       |
| местоположение                   | Райцентр с развитой промышленностью                                     | Райцентр с развитой промышленностью                                                                                                                           | Райцентр с развитой промышленностью                                                                                                                                                                           | Областной центр                                                                                                                                                                                     |
| Адрес                            | РБ, р-н Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57 | Республика Бурятия, р-н Кабанский, п. Селенгинск, мкр Солнечный                                                                                               | Республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пос. городского типа Нижнеангарск, Рабочая ул., 133                                                                                                               | Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, Спиртзаводской тракт                                                                                                                            |
| источник информации              |                                                                         | <a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selenginsk-3329363681">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-selenginsk-3329363681</a> | <a href="https://www.avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2341365277">https://www.avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2341365277</a> | <a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_2336020384">https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_promnaznacheniya_2336020384</a> |

В качестве параметров сравнения, по которым требуется вводить корректировки, выступают :

- Корректировка на передаваемые имущественные права.
- Корректировка на разницу между предложением и ценой. продажи
- Корректировка на местоположение
- Корректировка на площадь.

Комментарии к корректировкам, из требуемых корректировок:

#### Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи. (Скидка на торг)

Как известно, оценщик в рамках, сравнительного подхода, в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в информативных источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению стоимости, обычно используются понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции называют скидка на торг. Величина данной поправки составит -28,6 % Согласно справочнику 2020г. Под редакцией Лейфера Л.А., Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, коэффициенты капитализации. ). Данная скидка берется в размере максимального значения, так как на момент оценки, ограниченное количество предложений участков под промышленные объекты, помимо это учитывается что в условиях кризиса в стране, участки большой площади не востребованы.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений  
скидки на торг

Таблица 118

| Класс объектов                                        | Неактивный рынок |                      |
|-------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                                       | Среднее          | Расширенный интервал |
| <b>Цены предложений объектов</b>                      |                  |                      |
| 1. Земельные участки под индустриальную застройку     | 19,9%            | 11,2% <b>28,6%</b>   |
| 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку    | 17,2%            | 9,7% 24,8%           |
| 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения | 24,1%            | 14,0% 34,3%          |
| 4.1. Земельные участки под МЖС                        | 19,2%            | 10,8% 27,6%          |
| 4.2. Земельные участки под ИЖС                        | 16,6%            | 8,9% 24,2%           |
| 5. Земельные участки под объекты рекреации            | 21,0%            | 12,9% 29,1%          |
| 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса | 19,1%            | 11,0% 27,2%          |

## Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимого имущества – значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах республики приведена ниже (классификация типовых зон).

## Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

| Наименование типовой зоны                                   | Описание типовой зоны                                                                                                  | код |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                             | Областные центры, столицы республик, города Федерального значения                                                      | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью | II  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                                         | III |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                      | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                       | IV  |
| Прочие населенные пункты                                    | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)                                  | V   |

## Матрицы коэффициентов

Таблица 16

| индустриальная застройка |     | аналог      |      |      |      |      |
|--------------------------|-----|-------------|------|------|------|------|
|                          |     | I           | II   | III  | IV   | V    |
| объект                   | I   | 1,00        | 0,83 | 1,41 | 1,87 | 2,04 |
|                          | II  | 0,83        | 1,00 | 1,4  | 1,35 | 1,85 |
|                          | III | <b>0,71</b> | 0,89 | 1,00 | 1,19 | 1,45 |
|                          | IV  | 0,80        | 0,74 | 0,85 | 1,00 | 1,22 |
|                          | V   | 0,49        | 0,60 | 0,69 | 0,82 | 1,00 |

В данном случае местоположение объекта Аналога 3 отличается от других рассматриваемых объектов, но исходя из Анализа рынка на текущий момент земли под индустриальную застройку, а так же промышленную или производственную, наиболее дешевый сегмент рынка поэтому местоположение участков зачастую не оказывает влияние на цены, за исключением участков расположенных в областном центре или сильно отличающихся районов, для объекта Аналога 3 корректировка составит -29%, так как район объекта относится к областному центру, для объекта аналога 1 корректировка не принимается так как данный район можно отнести к районам так и к районам где развивается производство, в частности в Селенгинске расположен ОАО «Селенгинский целлюлозно-картонный комбинат», для Аналога 2 корректировка так же не потребуется, так как он расположен в одном населенном пункте с оцениваемыми участками. Справочник оценщика недвижимости, 2020г. Земельные участки Часть 1. Лейфер Л.А. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение).

**Корректировка на площадь: (масштабный фактор):** Данная поправка учитывает тот существенно влияющий на стоимость недвижимости факт, что объекты с большей площадью при прочих равных условиях в расчете на 1 кв.м. стоят меньше, чем объекты с меньшей площадью, в силу снижения ликвидности крупных объектов. В данном случае поправка потребуется для Аналога 1, так как его площадь отличается от оцениваемого объекта. Корректировка составит -5%. Согласно Справочнику оценщика недвижимости 2020г. Под ред. Лейфер Л.А. Том – Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, коэффициенты капитализации).

Таблица 34

| Земельные участки под индустриальную застройку<br>(промышленного назначения). Данные, усредненные по России |            |        |           |           |            |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| Площадь, кв.м                                                                                               |            | аналог |           |           |            |        |
|                                                                                                             |            | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект<br>оценки                                                                                            | <1500      | 1,00   | 1,24      | 1,42      | 1,59       | 1,66   |
|                                                                                                             | 1500-3000  | 0,81   | 1,00      | 1,15      | 1,29       | 1,35   |
|                                                                                                             | 3000-6000  | 0,70   | 0,87      | 1,00      | 1,12       | 1,17   |
|                                                                                                             | 6000-10000 | 0,63   | 0,78      | 0,89      | 1,00       | 1,05   |
|                                                                                                             | >10000     | 0,60   | 0,74      | 0,85      | 0,95       | 1,00   |

**Корректировка (поправка)** – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Использование оценщиком в Отчете аналогии должны быть сходны с объектом оценки по количеству комнат, типу дома (блочные, панельные, кирпичные, монолит), по площади (если площадь аналога более чем на 10 м.), вводится корректировка (поправка).

**Отрицательная поправка (-)** вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект.

**Положительная поправка (+)** вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 2) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки.

При выполнении корректировок существует вероятность того, что по объективным причинам были неучтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен предложений аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

$S_1$  – сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  – сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  – сумма корректировок n-го аналога.

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



Таблица 14 Расчет стоимости земельного участка площадью 13 502 кв.м.

|    | Наименование показателя                                                                                                        | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 1  | 2                                                                                                                              | 3             | 5         | 6         | 7         |
| 1  | Цена предложения, руб.                                                                                                         | оценка        | 1 750 000 | 4 900 000 | 3 500 000 |
| 2  | Общая площадь, кв.м.                                                                                                           | 13502         | 6700      | 18000     | 15000     |
| 3  | Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)                                                                                             | оценка        | 261       | 272       | 233       |
| 4  | Корректировка на условия сделки, %                                                                                             | оценка        | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      |
| 5  | Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)                                                                             | оценка        | 261       | 272       | 233       |
| 6  | Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %                                                            | оценка        | -28,6%    | -28,6%    | -28,6%    |
| 7  | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)                                                                              | оценка        | 186       | 194       | 167       |
| 8  | Корректировки на местоположение %                                                                                              | оценка        | 0,00%     | 0,00%     | -29,00%   |
| 9  | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)                                                                              | оценка        | 186       | 194       | 118       |
| 10 | Корректировка на площадь, %                                                                                                    | оценка        | -5,0%     | 0,0%      | 0,0%      |
| 11 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)                                                                             | оценка        | 177       | 194       | 118       |
| 12 | Корректировка на благоустройства, %                                                                                            | оценка        | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      |
| 13 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)                                                                            | оценка        | 177       | 194       | 118       |
| 14 | Корректировка на наличие коммуникаций, %                                                                                       | оценка        | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      |
| 15 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)                                                                            | оценка        | 177       | 194       | 118       |
| 16 | Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14)<br>Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si) | оценка        | 5%        | 0%        | 29%       |
| 17 | Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)                                                                    | -             | 1,05      | 1         | 1,29      |
| 18 | Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]                                                                  |               | 0,95      | 1,00      | 0,78      |
| 19 | Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5                                          |               | 2,73      |           |           |
| 20 | Весовые коэффициенты                                                                                                           |               | 0,35      | 0,37      | 0,28      |
| 21 | Сумма весов                                                                                                                    | -             | 1,00      |           |           |
| 22 | Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)                                | -             | 62        | 71        | 34        |
| 23 | Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)                                                                |               | 167       |           |           |
| 24 | Общая площадь объекта оценки, кв.м                                                                                             |               | 13502     |           |           |
| 25 | Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.20 х стр.21)                                                                |               | 2 251 307 |           |           |
| 26 | Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)                                                  |               | 2 250 000 |           |           |

Таким образом стоимость земельного участка площадью 13 502 кв.м. в рамках сравнительного подхода, составит ( с учетом округления и без НДС):

2 250 000 рублей.

( два миллиона двести пятьдесят тысяч) рублей

Таблица 15. Определение стоимости земельного участка площадью 13 007 кв.м.

|   | Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|-------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 2                       | 3             | 5         | 6         | 7         |
| 1 | Цена предложения, руб.  | оценка        | 1 750 000 | 4 900 000 | 3 500 000 |
| 2 | Общая площадь, кв.м.    | 13007         | 6700      | 18000     | 15000     |

|    |                                                                                                                                |        |           |        |         |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|--------|---------|
| 3  | Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)                                                                                             | оценка | 261       | 272    | 233     |
| 4  | Корректировка на условия сделки, %                                                                                             | оценка | 0,0%      | 0,0%   | 0,0%    |
| 5  | Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)                                                                             | оценка | 261       | 272    | 233     |
| 6  | Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %                                                            | оценка | -28,6%    | -28,6% | -28,6%  |
| 7  | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)                                                                              | оценка | 186       | 194    | 167     |
| 8  | Корректировки на местоположение %                                                                                              | оценка | 0,00%     | 0,00%  | -29,00% |
| 9  | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)                                                                              | оценка | 186       | 194    | 118     |
| 10 | Корректировка на площадь, %                                                                                                    | оценка | -5,0%     | 0,0%   | 0,0%    |
| 11 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)                                                                             | оценка | 177       | 194    | 118     |
| 12 | Корректировка на благоустройства, %                                                                                            | оценка | 0,0%      | 0,0%   | 0,0%    |
| 13 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)                                                                            | оценка | 177       | 194    | 118     |
| 14 | Корректировка на наличие коммуникаций, %                                                                                       | оценка | 0,0%      | 0,0%   | 0,0%    |
| 15 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)                                                                            | оценка | 177       | 194    | 118     |
| 16 | Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14)<br>Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si) | оценка | 5%        | 0%     | 29%     |
| 17 | Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)                                                                    | -      | 1,05      | 1      | 1,29    |
| 18 | Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$                                                                |        | 0,95      | 1,00   | 0,78    |
| 19 | Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5                                          |        | 2,73      |        |         |
| 20 | Весовые коэффициенты                                                                                                           |        | 0,35      | 0,37   | 0,28    |
| 21 | Сумма весов                                                                                                                    | -      | 1,00      |        |         |
| 22 | Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)                                | -      | 62        | 71     | 34      |
| 23 | Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)                                                                |        | 167       |        |         |
| 24 | Общая площадь объекта оценки, кв.м                                                                                             |        | 13007     |        |         |
| 25 | Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.20 х стр.21)                                                                |        | 2 172 169 |        |         |
| 26 | Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)                                                  |        | 2 170 000 |        |         |

Таким образом стоимость земельного участка площадью 13 007 кв.м. в рамках сравнительного подхода, составляет ( с учетом округления и без НДС):

**2 170 000 рублей.**  
(два миллиона сто семьдесят тысяч) рублей

## 5.2. Определение стоимости объектов капитального строительства

Поскольку последовательность действий при оценке ОКС традиционным методом не столь тривиальна, как оценка земельного участка, перед тем, как оценивать ОКС, сформулируем этапы:

- 1) Определяется удельная величина стоимости свободного участка, на котором располагаются ОКС.
- 2) Проводится Анализ рынка предложений единых объектов недвижимости.
- 3) Определение стоимости земельного участка
- 4) Стоимость ОКС без земельного участка.
- 5) К полученным ценам ОКС применяем поправочные корректировки

В соответствии с изложенным алгоритмом для выделения цен предложения улучшений в составе ОКС из первоначальной стоимости вычитается стоимость Земельного участка по Каждому из объектов.

### 5.2.1. Расчет стоимости Объектов капитального строительства

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

*Допущение № 1:* при отсутствии в предложениях о продаже (объявлениях) прямого указания вида использования, назначение объектов-аналогов определялось исходя из анализа содержащихся в этих предложениях (объявлениях) характеристик помещений и сведений о их местоположении.

*Допущение № 2:* при отсутствии в предложениях о продаже (объявлениях) прямого указания о составе прав на недвижимое имущество, Оценщик исходил из предположения, что они принадлежат продавцам на праве собственности и не имеют каких-либо ограничений (обременений) Данный вывод сделан на основании проведенного анализа рынка продажи нежилых помещений либо зданий производственного и складского назначения..

*Допущение № 3:* в отношении объектов-аналогов не содержится информации о кадастровых номерах объектов, либо иных идентификационных сведений.

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №7, п. 22 «Оценка недвижимости»: а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений; б) 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, помещения свободного назначения; в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

Обоснование выбора объектов: данные объекты выбраны в качестве объектов-аналогов в связи с соответствием их характеристик критериям, установленным для отбора объектов:

- объекты оценки и объекты-аналоги относятся или могут быть отнесены к одному сегменту рынка объектов и сопоставимы по основным ценообразующим факторам;
- сопоставимы по площади с объектами оценки;
- принадлежат на праве собственности;
- цена предложения указана в объявлении.



Таблица 16. Подбор Аналогов ЕОН (Единог объекта недвижимости)

| характеристика объекта                                                                                    | Объект Оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Аналог 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Аналог 2              | Аналог 3              |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|----------------------------------------------------|--|--|--|--|---|-------------------|------------------|----------------------|--|---|-----------------------------|------|------|------|---|-----------------|------|------|------|---|--------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|---|------------------------------------------------------------------------|------|------|------|---|------------------------------------------------------------------------|------|------|------|---|----------------------------------------------------------------------|------|------|------|---|----------------------------------------------------------------------|------|------|------|---|-------------------|------|------|------|---|-------------------------|------|------|
| Тип объекта                                                                                               | Производственная база                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Производственная база                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Производственная база | Производственная база |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| Дата предложения                                                                                          | оценка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 31.03.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30.03.2022            | 11.03.2022            |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| Цена предложения                                                                                          | оценка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6 599 900                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2 850 000             | 7 700 000             |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| Площадь земельного участка кв.м.                                                                          | 13502 / 13 007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 15000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | не указано            | 50000                 |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| Доля стоимости земельного участка в ЕОН, согласно Справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А. | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Согласно справочнику оценщика Производственные объекты представляют собой Единый объект недвижимого имущества который включает в себя стоимость земельного участка и улучшений на нем, в данном случае у Оценщика есть возможность воспользоваться коэффициентом 18,00%, для определения рыночной стоимости доли земли, для того что бы определить рыночную стоимость улучшений без учета земельного участка. Значение доли берется в минимальном значении так как анализ рынка показал что по районам республики земли производственного назначения относятся к недорогим участкам. |                       |                       |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
|                                                                                                           | <div>Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.</div> <div>Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по отдельным городам</div> <div>Таблица 72</div> <table><tr><th colspan="5">Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости</th></tr><tr><th colspan="5">1. Универсальные производственно-складские объекты</th></tr><tr><th>№</th><th>Категория городов</th><th>Среднее значение</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1</td><td>Москва и Московская область</td><td>0,73</td><td>0,65</td><td>0,81</td></tr><tr><td>2</td><td>Санкт-Петербург</td><td>0,75</td><td>0,66</td><td>0,84</td></tr><tr><td>3</td><td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td><td>0,76</td><td>0,69</td><td>0,83</td></tr><tr><td>4</td><td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td><td>0,75</td><td>0,68</td><td>0,83</td></tr><tr><td>5</td><td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td><td>0,75</td><td>0,67</td><td>0,83</td></tr><tr><td>6</td><td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td><td>0,75</td><td>0,66</td><td>0,83</td></tr><tr><td>7</td><td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td><td>0,75</td><td>0,68</td><td>0,82</td></tr><tr><td>8</td><td>Курортные регионы</td><td>0,75</td><td>0,67</td><td>0,83</td></tr><tr><td>9</td><td>Дальневосточные регионы</td><td>0,74</td><td>0,65</td><td>0,82</td></tr></table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                       | Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости |  |  |  |  | 1. Универсальные производственно-складские объекты |  |  |  |  | № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |  | 1 | Москва и Московская область | 0,73 | 0,65 | 0,81 | 2 | Санкт-Петербург | 0,75 | 0,66 | 0,84 | 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,76 | 0,69 | 0,83 | 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,75 | 0,68 | 0,83 | 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,75 | 0,67 | 0,83 | 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 0,75 | 0,66 | 0,83 | 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 0,75 | 0,68 | 0,82 | 8 | Курортные регионы | 0,75 | 0,67 | 0,83 | 9 | Дальневосточные регионы | 0,74 | 0,65 |
| Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                       |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                       |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| №                                                                                                         | Категория городов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Среднее значение                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Расширенный интервал  |                       |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| 1                                                                                                         | Москва и Московская область                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,73                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,65                  | 0,81                  |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| 2                                                                                                         | Санкт-Петербург                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,66                  | 0,84                  |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| 3                                                                                                         | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,76                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,69                  | 0,83                  |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| 4                                                                                                         | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,68                  | 0,83                  |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| 5                                                                                                         | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,67                  | 0,83                  |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| 6                                                                                                         | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,66                  | 0,83                  |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| 7                                                                                                         | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,68                  | 0,82                  |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| 8                                                                                                         | Курортные регионы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,67                  | 0,83                  |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| 9                                                                                                         | Дальневосточные регионы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,74                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,65                  | 0,82                  |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| Стоимость доли ЗУ в ЕОН руб.                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1 187 982                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 513 000               | 1 386 000             |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |
| Рыночная стоимость приходящаяся на улучшения в ЕОН, руб.                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5 411 918                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2 337 000             | 6 314 000             |                                                                                          |  |  |  |  |                                                    |  |  |  |  |   |                   |                  |                      |  |   |                             |      |      |      |   |                 |      |      |      |   |                                                                                |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                        |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                                                                      |      |      |      |   |                   |      |      |      |   |                         |      |      |





| назначение земельного участка                                | Под объекты недвижимости (индустриальная застройка)                                                                                                                               | Для производственных целей                                                                                                                                                                                    | Индустриальная застройка                                                                                | Индустриальная застройка                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| местоположение                                               | Райцентр с развитой промышленностью                                                                                                                                               | Райцентр с развитой промышленностью                                                                                                                                                                           | Райцентр с развитой промышленностью                                                                     | Райцентр с развитой промышленностью                                                                                                                                                                                                                       |
| Назначение Объектов капитального строения                    | Производственно-складские здания                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Общая площадь строений кв.м.                                 | 1533,5 / 2371,2                                                                                                                                                                   | 1400                                                                                                                                                                                                          | 2248,3                                                                                                  | 2600                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Стоимость улучшений без учета Земельного участка руб./ кв.м. |                                                                                                                                                                                   | 3 866                                                                                                                                                                                                         | 1 039                                                                                                   | 2 428                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Наличие коммуникаций                                         | Электричество, вода, отопление<br>частичное в административном здании<br>от небольшой котельной                                                                                   | Все коммуникации                                                                                                                                                                                              | Все коммуникации                                                                                        | Все коммуникации                                                                                                                                                                                                                                          |
| Физическое состояние                                         | Среднее/ удовлетворительное/ хорошее<br>, характерно для низкокласной<br>производственно-складской<br>недвижимости .<br>Часть зданий находится в достаточно<br>хорошем состоянии. | среднее                                                                                                                                                                                                       | удовлетворительное                                                                                      | среднее                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Адрес                                                        | РБ, р-н Северо-Байкальский, ул.<br>Кооперативная, д. 57                                                                                                                           | Республика Бурятия,<br>Кяхтинский р-н, город<br>Кяхта, ул. Старчака, 4                                                                                                                                        | Кабанск, ул. Селенгинская                                                                               | Республика Бурятия,<br>Прибайкальский район, пос.<br>Татаурово                                                                                                                                                                                            |
| источник информации                                          |                                                                                                                                                                                   | <a href="https://www.avito.ru/kyakta/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1400_m_374488653">https://www.avito.ru/kyakta/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_1400_m_374488653</a> | <a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/3380930/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/3380930/</a> | <a href="https://www.avito.ru/turuntaev/o/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2600_kv.m_1792707202">https://www.avito.ru/turuntaev/o/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2600_kv.m_1792707202</a> |

**Все рассматриваемые объекты аналоги, подбирались наиболее схожи по площади и местоположению. В виду того что рынок производственных объектов не развит и ограничен предложениями, а так же имеет большой разброс цен, то аналоги подбирались максимально схожи не смотря на различие в ценах.**

**Определения поправок и порядок их внесения****Корректировка на дату продажи**

Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке.

Корректировка на дату оценки (предложения) производится на основании расчета при помощи инфляционного калькулятора ([http://уровень инфляции.рф/инфляционные\\_калькуляторы.adpx](http://уровень инфляции.рф/инфляционные_калькуляторы.adpx)).

В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты предложены на рынке не так давно, по отношению к объектам оценки.

**Корректировка на влияние условий продажи, цен сделок, % ( Скидка на торг)**

Как известно оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используют понижающую процентную поправку (скидка на торг). В данном случае поправка составит – 23,6%, в условиях кризиса рынок стоит на месте, особенно это касается, районов Республики, так как по районам цены варьируются очень сильно по отношению к Областному центру. Поправка принимается согласно (справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 317.)

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 226

| Класс объектов                                                       | Неактивный рынок |                      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
|                                                                      | Среднее          | Расширенный интервал |
| <b>Цены предложений объектов</b>                                     |                  |                      |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты                   | 17,3%            | 11,1% 23,6%          |
| 2. Специализированные высококласные складские объекты                | 15,8%            | 10,0% 21,6%          |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства                | 17,3%            | 11,2% 23,4%          |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения       | 21,7%            | 14,3% 29,2%          |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 16,0%            | 10,1% 22,0%          |

**Корректировка на местоположение ОКС**

Местоположение недвижимого имущества – значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах региона приведена ниже (классификация типовых зон согласно справочнику оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость, под ред. Лейфера Л.А. ). Корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты относятся к схожим экономическим зонам, в каждом районе развито свое производство, лесопромышленность, деревоперерабатывающее производство, транспортные пути схожи.

**Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)**

Таблица 5

| Наименование типовой зоны                                   | Описание типовой зоны                                                                                                  | код |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Областной центр                                             | Областные центры, столицы республик, города Федерального значения                                                      | I   |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью | II  |
| Райцентры с развитой промышленностью                        | Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью                                                         | III |
| Райцентры сельскохозяйственных районов                      | Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов                                                       | IV  |
| Прочие населенные пункты                                    | Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)                                  | V   |

**Корректировка на площадь (фактор масштаба)**

Данная поправка позволяет увидеть, как снижается цена 1 кв.м., если увеличивается площадь объекта оценки. В нашем случае корректировка не требуется, так как площади идентичны друг другу, по большей мере данная поправка подходит для коммерческих площадей офисно-торгового типа, так как они пользуются большим спросом, для производственных помещений более значимым критерием является – коммуникации, отопление, физическое состояние.

**Корректировка на наличие отопления. ( для объектов которые не имеют отопления)**

Данная поправка показывает разницу в цене объектов недвижимости которые имеют коммуникации, от тех что не имеют данный элемент сравнения. В данном случае основным составляющим элементом сравнения будет наличие отопления и т.д. Корректировка потребуется для объектов Аналогов 1 и 3 , так как они имеют отопление, в отличии от объекта оценки, поправка составит -19%, так как они имеют частичные коммуникации, отопление от котельной, канализацию центральное снабжение. Согласно (Справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 179).

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным категориям городов**

Таблица 73

| Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта |                                                                                |                  |                      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                          | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                          | Москва и Московская область                                                    | 0,77             | 0,71                 | 0,84 |
| 2                                                                                                                          | Санкт-Петербург                                                                | 0,80             | 0,73                 | 0,86 |
| 3                                                                                                                          | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,74             | 0,68                 | 0,81 |
| 4                                                                                                                          | города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.                          | 0,78             | 0,71                 | 0,85 |
| 5                                                                                                                          | города с численностью менее 500 тыс. чел.                                      | 0,74             | 0,68                 | 0,80 |
| 6                                                                                                                          | Курортные регионы                                                              | 0,80             | 0,74                 | 0,87 |
| 7                                                                                                                          | Дальневосточные регионы                                                        | 0,81             | 0,74                 | 0,87 |

**Корректировка на физическое состояние**

Как известно состояние объекта играет не малую роль в формировании стоимости недвижимого имущества, так как объекты находящиеся в неудовлетворительном состоянии будут стоить намного дешевле новых производственных либо складских зданий. Поправка в данном случае составит – 19% для объектов Аналогов 1 и 3 так как физическое состояние лучше чем оцениваемый объект, постройка довольно старая, физический износ определить невозможно, так как отсутствует полная информация об объекте недвижимого имущества подлежащего определению стоимости. Для объекта Аналога 2, корректировка не применяется, объект аналог 2 имеет схожее состояние, где есть небольшие ухудшения того что частично сломаны окна , которые не играют столь важного фактора в формировании корректировки,. Согласно (Справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 215).

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.  
Полная версия

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 149

| цены производственно-складских объектов |          | аналог  |        |          |
|-----------------------------------------|----------|---------|--------|----------|
|                                         |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки                           | хорошее  | 1,00    | 1,24   | 1,77     |
|                                         | удовл.   | 0,81    | 1,00   | 1,43     |
|                                         | неудовл. | 0,56    | 0,70   | 1,00     |

Во втором случае для расчета стоимости Объектов капитального строения на земельном участке площадью 13 007 кв.м., используются по факту такие же поправки как описывается выше.

Корректировка на отопление отсутствует для объектов Аналогов 1 и 3 так как, на данном земельном участке, улучшение имеют отопление. Для объекта Аналога 2 корректировка составит  $+ 23\% = 1/0,81 = 0,23 * 100\% = 23\%$ , так как данный аналог не имеет отопления и все коммуникации отключены.

**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным категориям городов**

Таблица 73

| Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта |                                                                                |                  |                      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|------|
| №                                                                                                                          | Категория городов                                                              | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
| 1                                                                                                                          | Москва и Московская область                                                    | 0,77             | 0,71                 | 0,84 |
| 2                                                                                                                          | Санкт-Петербург                                                                | 0,80             | 0,73                 | 0,86 |
| 3                                                                                                                          | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,74             | 0,68                 | 0,81 |
| 4                                                                                                                          | города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.                          | 0,78             | 0,71                 | 0,85 |
| 5                                                                                                                          | города с численностью менее 500 тыс. чел.                                      | 0,74             | 0,68                 | 0,80 |
| 6                                                                                                                          | Курортные регионы                                                              | 0,80             | 0,74                 | 0,87 |
| 7                                                                                                                          | Дальневосточные регионы                                                        | 0,81             | 0,74                 | 0,87 |

Корректировка на физическое состояние понадобится для аналога 1, так как у него есть здания лучше чем оцениваемые объекты, корректировка будет  $= -19\%$ , для Аналога 2 корректировка  $+ 23\% = 1/0,81 = 0,23 * 100\%$ .

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.  
Полная версия

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 149

| цены производственно-складских объектов |          | аналог  |        |          |
|-----------------------------------------|----------|---------|--------|----------|
|                                         |          | хорошее | удовл. | неудовл. |
| объект оценки                           | хорошее  | 1,00    | 1,24   | 1,77     |
|                                         | удовл.   | 0,81    | 1,00   | 1,43     |
|                                         | неудовл. | 0,56    | 0,70   | 1,00     |





Таблица 17. Определение стоимости ОКС на земельном участке площадью 13502 кв.м.

| Характеристика объекта                                                                                              | Объект оценки                                             | Аналог 1                   | Аналог 2   | Аналог 3  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|------------|-----------|
| Тип объекта                                                                                                         | Объект капитального строения                              | Единый объект недвижимости |            |           |
| Цена предложения всего руб.                                                                                         | -                                                         | 6 599 900                  | 2 850 000  | 7 700 000 |
| Площадь строений ОКС кв.м.                                                                                          | 1533,5                                                    | 1400                       | 2248,3     | 2600      |
| Площадь земельного участка кв.м.                                                                                    | 13502                                                     | 15000                      | не указано | 50000     |
| Назначение земельного участка                                                                                       | Производственно-складское ( под индустриальную застройку) |                            |            |           |
| Доля стоимости земли в составе ЕОН                                                                                  | -                                                         | 18%                        | 18%        | 18%       |
| Стоимость земельного участка отнесенного к ЕОН руб.                                                                 | -                                                         | 1 187 982                  | 513 000    | 1 386 000 |
| Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.                                                                | -                                                         | 5 411 918                  | 2 337 000  | 6 314 000 |
| Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.                                                       | -                                                         | 3 866                      | 1 039      | 2 428     |
| Назначение ОКС                                                                                                      | Производственно-складское здание                          |                            |            |           |
| Корректировка на местоположение ОКС                                                                                 | -                                                         | 0%                         | 0%         | 0%        |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.                                         | -                                                         | 3866                       | 1039       | 2428      |
| Корректировка на влияние условий продажи , цен сделок , % ( Скидка на торг)                                         | -                                                         | -23,6%                     | -23,6%     | -23,6%    |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.                                         | -                                                         | 2953                       | 794        | 1855      |
| Общая площадь строений кв.м.                                                                                        | 1533,5                                                    | 1400                       | 2248       | 2600      |
| Корректировка на площадь строений                                                                                   | -                                                         | 0%                         | 0%         | 0%        |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.                                           | -                                                         | 2953                       | 794        | 1855      |
| Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление                                                    | -                                                         | -19%                       | 0%         | -19%      |
| Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.                                               | -                                                         | 2392                       | 794        | 1503      |
| Корректировка на физическое состояние                                                                               | -                                                         | -19%                       | 0%         | -19%      |
| Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам                                                      | -                                                         | 1938                       | 794        | 1217      |
| Корректировка на состояние отделки                                                                                  | -                                                         | 0%                         | 0%         | 0%        |
| Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам                                                      | -                                                         | 1938                       | 794        | 1217      |
| Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса                                             | -                                                         | 0%                         | 0%         | 0%        |
| Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам                                                      | -                                                         | 1938                       | 794        | 1217      |
| Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.                                                | -                                                         | 1316                       |            |           |
| Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. ( Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений) | -                                                         | 2 018 086 р.               |            |           |
| Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. ( Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений) | -                                                         | 2 018 000                  |            |           |



Таблица 19. Определение стоимости ОКС на земельном участке площадью 13 007 кв.м

| Характеристика объекта                                                                                              | Объект оценки                                             | Аналог 1                   | Аналог 2   | Аналог 3  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|------------|-----------|
| Тип объекта                                                                                                         | Объект капитального строения                              | Единый объект недвижимости |            |           |
| Цена предложения всего руб.                                                                                         | -                                                         | 6 599 900                  | 2 850 000  | 7 700 000 |
| Площадь строений ОКС кв.м.                                                                                          | 2371,2                                                    | 1400                       | 2248,3     | 2600      |
| Площадь земельного участка кв.м.                                                                                    | 13007                                                     | 15000                      | не указано | 50000     |
| Назначение земельного участка                                                                                       | Производственно-складское ( под индустриальную застройку) |                            |            |           |
| Доля стоимости земли в составе ЕОН                                                                                  | -                                                         | 18%                        | 18%        | 18%       |
| Стоимость земельного участка отнесенного к ЕОН руб.                                                                 |                                                           | 1 187 982                  | 513 000    | 1 386 000 |
| Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.                                                                |                                                           | 5 411 918                  | 2 337 000  | 6 314 000 |
| Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.                                                       |                                                           | 3 866                      | 1 039      | 2 428     |
| Назначение ОКС                                                                                                      | Производственно-складское здание                          |                            |            |           |
| Корректировка на местоположение ОКС                                                                                 | -                                                         | 0%                         | 0%         | 0%        |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.                                         | -                                                         | 3866                       | 1052       | 2458      |
| Корректировка на влияние условий продажи , цен сделок, % ( Скидка на торг)                                          |                                                           | -23,6%                     | -23,6%     | -23,6%    |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.                                         |                                                           | 2953                       | 804        | 1878      |
| Общая площадь строений кв.м.                                                                                        | 2371,2                                                    | 1400                       | 2248       | 2600      |
| Корректировка на площадь строений                                                                                   |                                                           | 0%                         | 0%         | 0%        |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.                                           |                                                           | 2953                       | 804        | 1878      |
| Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление                                                    |                                                           | 0%                         | 23%        | 0%        |
| Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.                                               | -                                                         | 2953                       | 989        | 1878      |
| Корректировка на физическое состояние                                                                               | -                                                         | -19%                       | 23%        | 0%        |
| Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам                                                      |                                                           | 2392                       | 1216       | 1878      |
| Корректировка на состояние отделки                                                                                  |                                                           | 0%                         | 0%         | 0%        |
| Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам                                                      |                                                           | 2392                       | 1216       | 1878      |
| Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса                                             |                                                           | 0%                         | 0%         | 0%        |
| Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам                                                      |                                                           | 2392                       | 1216       | 1878      |
| Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.                                                |                                                           | 1829                       |            |           |
| Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. ( Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений) |                                                           | 4 336 924 р.               |            |           |
| Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. ( Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений) |                                                           | 4 337 000                  |            |           |

**Таким образом, на основании приведенных расчетов можно увидеть, что величина стоимости объектов оценки за 1 кв.м. расположенных на земельном участке площадью 13 502 кв.м. с кадастровым номером: 03:17:080205:19, составляет 1 316 руб.**

**А стоимости объектов оценки за 1 кв.м. расположенных на земельном участке площадью 13 007 кв.м. с кадастровым номером: 03:17:080205:21, составляет 1 829 руб.**

Отсюда следует что справедливая стоимость объектов оценки равна:

Таблица 20

| № п/п | Описание объекта оценки                                                                                                                                  | Площадь кв.м. | Справедливая стоимость руб. округленно | Справедливая стоимость с учетом НДС, руб. |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1     | Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21             | 13 007        | 2 170 000 НДС не облагается            |                                           |
| 2     | Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28                                    | 891,1         | 1 630 000                              | 1 956 000                                 |
| 3     | Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29                                        | 1 080,40      | 1 976 000                              | 2 371 000                                 |
| 4     | Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.                                         | 399,7         | 731 000                                | 877 000                                   |
| 5     | Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19             | 13 502        | 2 250 000 НДС не облагается            |                                           |
| 6     | Технический склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 557,6 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:24              | 557,6         | 734 000                                | 881 000                                   |
| 7     | Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25                   | 557,5         | 734 000                                | 881 000                                   |
| 8     | Мастерские, технические склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 185,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:32  | 185,1         | 244 000                                | 292 000                                   |
| 9     | Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26                                              | 166,6         | 219 000                                | 263 000                                   |
| 10    | Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31 | 66,7          | 87 000                                 | 105 000                                   |
| 11    | Итого                                                                                                                                                    |               | 10 775 000                             | 12 046 000                                |

**6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ**

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход.

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 10 775 000 руб, без учета НДС.
- доходным подходом: не применялся.

Целью сведения результатов используемых методов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В настоящей оценке согласование не требуется, так как был применен только один подход.

**7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

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

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

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

***Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу : Российская Федерация, Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, 57 на дату оценки, составляет ( с учетом округления и Без НДС)***

**10 775 000**

**(десять миллионов семьсот семьдесят пять тысяч ) рублей.**

**В том числе:**

| № п/п | Описание объекта оценки                                                                                                                      | Площадь кв.м. | Справедливая стоимость руб. округленно | Справедливая стоимость с учетом НДС, руб. |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1     | Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21 | 13 007        | 2 170 000 НДС не облагается            |                                           |
| 2     | Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28                        | 891,1         | 1 630 000                              | 1 956 000                                 |
| 3     | Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29                            | 1 080,40      | 1 976 000                              | 2 371 000                                 |
| 4     | Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.                             | 399,7         | 731 000                                | 877 000                                   |
| 5     | Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19 | 13 502        | 2 250 000 НДС не облагается            |                                           |
| 6     | Технический склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 557,6 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:24  | 557,6         | 734 000                                | 881 000                                   |



|    |                                                                                                                                                          |       |            |            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|------------|
| 7  | Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25                   | 557,5 | 734 000    | 881 000    |
| 8  | Мастерские, технические склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 185,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:32  | 185,1 | 244 000    | 292 000    |
| 9  | Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26                                              | 166,6 | 219 000    | 263 000    |
| 10 | Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31 | 66,7  | 87 000     | 105 000    |
| 11 | Итого                                                                                                                                                    |       | 10 775 000 | 12 046 000 |

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

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

Оценщик

 /Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор  
ООО «Оценка инфо»

 /Бадмацыренова Ц.А./

11 апреля 2022 г.

## 8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

### Перечень использованных при проведении оценки данных

#### Анализ рынка объекта оценки

СМИ: газеты «Все для Вас», «Из рук в руки»;

Базы данных агентств недвижимости;

Базы данных агентств недвижимости:

### Перечень используемых источников информации

#### Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г №51 ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г №14 ФЗ (ред. от 09.03.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. №146 ФЗ (ред. от 20.04.2021)
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (ред. от 02.07.2021)
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. от 02.07.2021 г.)
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
10. Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020;
11. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 26.03.2003г.;

#### Специальная литература:

12. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
13. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
14. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
15. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
16. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
17. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Том Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2021.
18. Справочник оценщика недвижимости -2020 г. Том Земельные участки, Нижний Новгород, 2018.
19. Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.
20. Обобщение модифицированного метода выделения ( на примере оценки Производственно-складского комплекса) Регистр оценщиков.2015г. № 20. Слуцкий А.А.
21. [https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)
22. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 [https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm\\_source=email](https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email)

## Приложение 1 Фотографии объектов оценки



Административное здание



Гараж с мастерскими



Технический склад площадью 399,7 кв.м



Въезд на базу



Склад с тельфером



Технические склады 557,6 кв.м





Столярный цех



Вид участков



Кузница



Мастерские технические склады



## Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) вступает в силу с момента подписания, что удостоверяется: Состраховщиком и Страхователем заключен Договор страхования № 03-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Бадмажиренов Цыренпил Амарзая  
Паспортные данные: Сер. 8112 №093958 выдан Оценком УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 000-000) 28.12.2012  
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульма, квартира 3, д. 5
2. СОСТРАХОВЩИКИ: 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в лице (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петровка, д.13, стр.3, Лицензия ЦБ РФ СИ № 9038 от 23.09.2013 г., эл. адрес: [ros-efm@ingosstrakh.ru](mailto:ros-efm@ingosstrakh.ru), тел: (495) 956-77-77  
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в лице (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-09, факс: (495) 783-08-88
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба личности, имуществу, договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественное интерес Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с неисполнением имочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный наступлением в законную силу решением арбитражного суда или арбитраж Состраховщиком с названного сегмента Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиям (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулирующей организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): 5.1. С «01» января 2022 года по «01» января 2023 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в период, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) с момента наступления ущерба, причиненного в Период страхования, заключенного Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших много в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: 7.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.3.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА: 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков, Адрес местонахождения: 107068, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7706023443). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается выполнившим возложенную на него обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, аккредитованного банка-кредитополучателя – за счет получателя.  
10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается не вступающим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадмажиренов Цыренпил Амарзая

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщика:  
(Аристовский С.Ю., Начальник отдела страхования и профессиональной  
расход, действующий на основании Лицензии № 00244412-4/21 от 25.05.2021 г.  
СПАО «Ингосстрах» и на основании Лицензии № 121452/21/К от 18.12.2021 г. от АО  
«АльфаСтрахование»)



Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСН

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21840B4FC0012

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,  
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Оценки инфин»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                 |
| Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балзаханова, Блок Е, офис 308                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                 |
| <p>Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации общественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности за обязательства, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований в осуществлении оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, номинированный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Страховой случай (с учетом всех исключений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредвиденных ошибок (упущений, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности).</p> |                                                                                                                                 |
| <b>Страховая сумма</b><br><b>5 000 000 руб. 00 коп.</b><br>(Пять миллионов рублей 00 копеек)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Страховая премия</b><br><b>4 000 руб. 00 коп.</b><br>(Четыре тысячи рублей 00 копеек)                                        |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b><br>(в % от страховой суммы)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,08%                                                                                                                           |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» июня 2021 г. |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | с «20» июня 2021 г. до «19» июня 2022 г.                                                                                        |
| <p><b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, номинированным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. (Правила страхования, по всем страховым случаям (включая сумму страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полному применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда имуществу вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизой транспортных средств).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                 |

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Бухарестский филиал: филиал:

г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д.28

**От имени Страховщика:**

 /А.А. Синьки/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи: «17» июня 2021 г.















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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
 № 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Аккредитованный член Европейской  
группы независимых оценщиков (EUNAVO)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного альянса  
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению

Бадмацзыреновой Цыжигмы Аюуровны

(ИП/ОО, действующий/не действующий предприниматель)

о том, что Бадмацзыренова Цыжигма Аюуровна

(ИП/ОО, действующий/не действующий предприниматель)

является членом РОО и включен(а) в реестр с 01 декабря 2007 г. за регистрационным  
номером 001583

Добровольным представителем права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №22018.1 от 14.06.2021, Оценка недвижимости, действителен  
до 18.06.2024

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членом  
саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Оценка инфо" (ИНН  
0126495191)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №43)-  
121121/21-05258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с  
01.01.2022 по 30.06.2022;
2. Сервисное юридическое акционерное общество "Нисеострах". Договор №43)-  
121121/21-05258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с  
01.01.2022 по 30.06.2022;

Сведения о результатах проведения РОО проверки члена саморегулируемой организации:

1. Период: 05.02.2013 - 05.10.2013, основание проведения: Решение №5574, резолюция: Прошлаго;
2. Период: 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №14 от  
06.05.2015 г., результат: Прошлаго;
3. Период: 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №15 от  
11.10.2017 г., результат: Прошлаго;
4. Период: 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020  
г., результат: Прошлаго;

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022  
использованные для по заявлению на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком  
законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренним документом РОО в производстве  
судопроизводства. В РОО отсутствуют сведения о фактах взыскания средств на компенсационный  
фонд, а также применения ущерба деятельности (исключений) оценщика в результате нарушения  
требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности,  
установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены на основании от 11 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зорикова

М.П.



КОМПЕТЕНТНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ  
 ДЛЯ УЧИТЕЛЕЙ ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ШКОЛ  
 С УГЛУБЛЕННЫМ ИЗУЧЕНИЕМ РУССКОГО ЯЗЫКА

Связано с ориентированными мультисетом

[illegible]

TECHNICAL SUPPORT  
FORUM

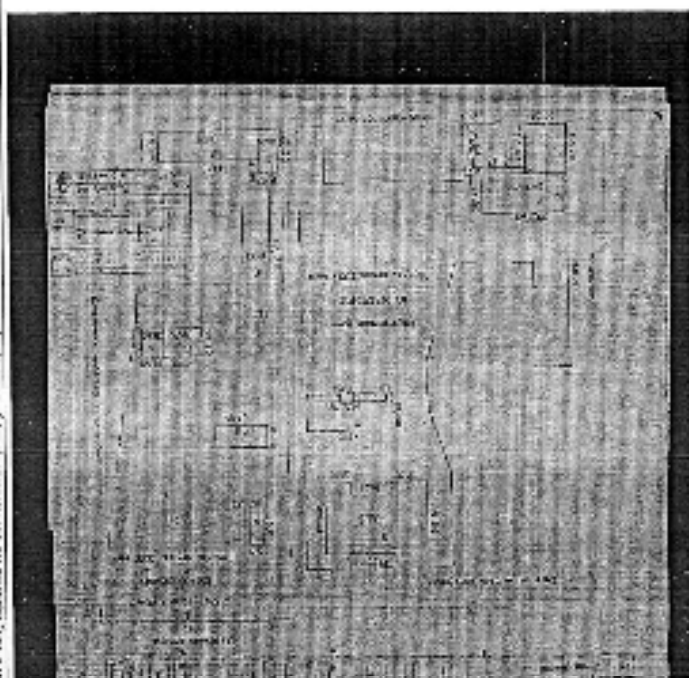
КОНТРОЛЬ  
КАЧЕСТВА  
И БЕЗОПАСНОСТИ  
ПРОДУКЦИИ

Seal of the American Society of Travel Agents (ASTA). The seal is circular with the text "AMERICAN SOCIETY OF TRAVEL AGENTS" around the top and "1912" at the bottom. In the center, it reads "Serving the Travel Industry Since 1912" and "Travel Agents' Association".

ГЛАВА 4  
Исходы из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 22.08.2017  
Описание оставшихся объектов недвижимости

|                   |                 |                 |
|-------------------|-----------------|-----------------|
| Земельный участок | Всего площадей: | Всего площадей: |
| Лист № 4          | Всего площадей: | Всего площадей: |
| 22.08.2017        |                 |                 |

Кодовый номер:  
Схема размещения объектов недвижимости (участков)



|                            |                 |                  |
|----------------------------|-----------------|------------------|
| Масштаб 1:                 | Виды объектов   | Наличие объектов |
| Результат оценки: 0,000000 | Всего площадей: | Всего площадей:  |

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ  
БЕРКОВ В.В.

КОПИЯ  
БЕРНА





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
Оформление выписки из Единого государственного реестра недвижимости

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

Родовая I

В Единый государственный реестр недвижимости вносится следующая информация:

Идентификатор

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |               |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|----------------------|
| Лист №                                                                                            | Родовая I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Итого листов родовая I: | Дата родовая: | Дата листов выписки: |
| 25.09.2017                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |               |                      |
| Кадастровый номер:                                                                                | 03:17:006205:23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |               |                      |
| Номер кадастровой карты:                                                                          | 03:17:006205                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |               |                      |
| Дата приема кадастрового номера:                                                                  | 22.11.2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |               |                      |
| Внес государственный учетный номер:                                                               | Учтовый номер: 03:17:0000100:1062001-200058, Инвентарный номер: 05_17_58_2514                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |               |                      |
| Адрес:                                                                                            | Республика Бурятия, рпн Север-Восточный, гпн Нерчинский, ул Колосовская, д 57                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |               |                      |
| Площадь, м²:                                                                                      | 1062,4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |               |                      |
| Назначение:                                                                                       | Жилые здания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |               |                      |
| Назначение:                                                                                       | Гараж с машинами                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |               |                      |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                  | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |               |                      |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |               |                      |
| Год завершения строительства:                                                                     | 1980                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |               |                      |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 725480,19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |               |                      |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |               |                      |
| Кадастровые номера объектов, находящихся в залоге или ипотеке:                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |               |                      |
| Вид разрешенного использования:                                                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |               |                      |
| Статус здания об объекте недвижимости:                                                            | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемая, ранее учтенная"                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |               |                      |
| Особые отметки:                                                                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |               |                      |
| Получатель выписки:                                                                               | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости подготовлена по запросу заявителя ООО "Фонд недвижимости "Квант".<br>Данные в выписке соответствуют действительности на основании данных Единого государственного реестра недвижимости на дату выдачи выписки. Информация об объекте недвижимости на дату выдачи выписки не является актуальной. |                         |               |                      |

Выдана специалистом-экспертом

М.П.

С.П.И.М.А.Т.О.В.



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТОР  
ЕВРЕЙСКИЙ В.В.

КОПИЯ  
ВЕРНА

КОПИЯ  
ВЕРНА



Получено на Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Заявка

Лист № 4 Раздел 4

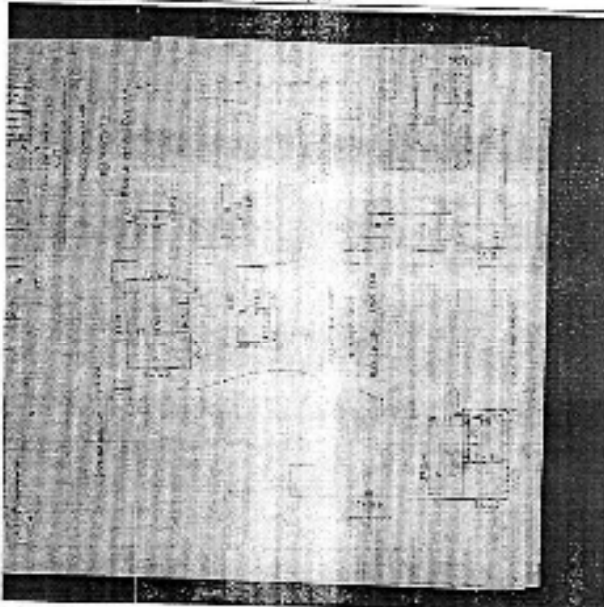
Всего листов раздела 4: 4

Всего разделов: 4

Плоскостной план: 1

Кадстровый номер: 03.17.008.205.25

Схема размещения объекта недвижимости на земельном участке:



Масштаб 1: 1:1000

Данные отчета: 10.10.2017

Ведущий специалист-эксперт: Е.С. Савинков

М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
Специальное отделение государственной регистрации

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 введен в эксплуатацию единый кадастровый номер.

Выписка

Лист № 1 из 1  
23.08.2017

Кадастровый номер: 03:17:080205:10

Номер кадастрового округа: 03:17:080205

Дата приема на регистрацию номера: 22.11.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер: Учетный номер: 03:17:000002:10:2011-052341, Кадастровый номер: 03:17:08:2011

|                                                                                               |                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес:                                                                                        | Республика Бурятия, р-н Селенгинский, г.т.п. Селенгинск, ул. Коммунальная, д. 57       |
| Площадь, кв. м:                                                                               | 100,0                                                                                  |
| Назначение:                                                                                   | Жилая жилая                                                                            |
| Назначение:                                                                                   | Технический склад                                                                      |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                              | 1                                                                                      |
| Год зачисления в эксплуатацию по жилищному законодательству:                                  | данные отсутствуют                                                                     |
| Год зачисления в эксплуатацию:                                                                | 1985                                                                                   |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                  | 191300,38                                                                              |
| Кадастровый номер земельной недвижимости, в границах которой расположена объект недвижимости: | данные отсутствуют                                                                     |
| Кадастровый номер помещений, частей или, расположенных в здании или сооружении:               | данные отсутствуют                                                                     |
| Виды разрешенного использования:                                                              | данные отсутствуют                                                                     |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                        | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные", ранее указанные            |
| Особые отметки:                                                                               | данные отсутствуют                                                                     |
| Получатель выписки:                                                                           | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд Траст Селенгинск" |

Служба государственной регистрации

М.П.

В.И. Сапожников



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ВЕРЕДНИЙ В.В.

КОПИЯ  
ВЕРНА







Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
(Федеральное государственное учреждение "Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия")

Выдана на Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: **Решение**  
Сведения об основных характеристиках зарегистрированного объекта недвижимости

В Едином государственном реестре недвижимости указаны следующие сведения:

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|
| Земельный участок                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                    |
| Лист №                                                                                                         | Решение 1                                                                                                                                                                                                                                                                        | Всего листов решения 1 | № документа        |
| 28.06.2017                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        | № документа (даты) |
| Кадастровый номер:                                                                                             | 03:17:0080305:01                                                                                                                                                                                                                                                                 |                        |                    |
| № кадастрового случая:                                                                                         | 03:17:0080305                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |                    |
| Дата прекращения кадастрового номера:                                                                          | 22.11.2011                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |                    |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                               | Учетный номер 03:17:0080305/06/0101-002017, Альтернативный номер 03_17_00_3814                                                                                                                                                                                                   |                        |                    |
| Адрес:                                                                                                         | Республика Бурятия, р-н Северно-Байкальский, пгт Нерюнгуйский, ул. Коммунальная, д. 57                                                                                                                                                                                           |                        |                    |
| Плщадь, кв. м:                                                                                                 | 56,7                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |                    |
| Назначение:                                                                                                    | Исключительно для размещения объектов недвижимости                                                                                                                                                                                                                               |                        |                    |
| Назначение:                                                                                                    | Исключительно                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |                    |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                               | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                    |
| Год ввода в эксплуатацию по информации собственника:                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                    |
| Год окончания строительства:                                                                                   | 1993                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |                    |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                                   | 268559,31                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                    |
| Кадастровый номер, кадастровый номер участка недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                    |
| Кадастровый номер помещений, кадастровый номер, расположенный в здании или сооружении:                         | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                    |
| Идентификационный кадастровый номер:                                                                           | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                    |
| Статус земли об объекте недвижимости:                                                                          | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "заключенный, обремененный"                                                                                                                                                                                                        |                        |                    |
| Сособе описания:                                                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                               |                        |                    |
| Получатель сведений:                                                                                           | Владельцем недвижимости является ООО "Бурятия-гараж" (ИНН 03-17-0080305/06/0101-002017, ОГРН 1030300000000), данные о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Данные о регистрации недвижимости указаны в Едином государственном реестре недвижимости. |                        |                    |
| Водитель свидетельства:                                                                                        | М.П. [подпись]                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                    |



Генеральный директор  
Исходный № 1

КОПИЯ  
ВЕРНА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и правах на объекты недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист № 1 из 1

Дата: 25.08.2017

Восстановительная стоимость: 17 989 266,31

Кадастровый номер: 50:17:0080205:01

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Правообладатель (правообладатели)                                                                                                                               | Испытательная станция по контролю качества продукции "Калит", созданная в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14.08.2017 г. № 14, 22.08.2017 г. |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права                                                                                                             | 2.1. Общая собственность на имущество, № 03:17:0080205:01-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.                                                                                         |
| 3. Документ-основание                                                                                                                                              | 3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.                                                                                                                                     |
| 4. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости                                                                                                             |                                                                                                                                                                                 |
| 4.1.1. Вид, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости | Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 22.08.2017 г. № 03:17:0080205:01-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.                                             |
| 4.1.2. Вид, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости | Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 02.02.2018 г. № 03:17:0080205:01-03/001/2018-16, 02.02.2018 г.                                             |
| 4.2. Вид, дата государственной регистрации, номер государственной регистрации, срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости   | Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 02.02.2018 г. № 03:17:0080205:01-03/001/2018-16, 02.02.2018 г.                                             |
| 5. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд                                                                    | Сведения отсутствуют                                                                                                                                                            |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона записи третьим лицом                                                | Сведения отсутствуют                                                                                                                                                            |

Подпись специалиста-эксперта: \_\_\_\_\_

М.П. \_\_\_\_\_

С.С. Николаев



КОПИЯ  
ВЕРНА



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

Листов 4

Заголовок

Лист № 4

Регистр № 4

Всего листов (листок 4)

Всего разделов

Всего листов раздела

Кадатровый номер

Схема размещения объектов недвижимости на земельном участке

37:17:0080105:3

Модель 1:

Дома и строения

Всего объектов недвижимости

С.С. Юрков

МП





Значения от 0,000000 до 0,000000 (разность значений) в зарплатных группах по объектам недвижимости

|            |  |            |  |           |  |                |  |                 |  |
|------------|--|------------|--|-----------|--|----------------|--|-----------------|--|
| Имя:       |  | Фамилия:   |  | Пол:      |  | Дата рождения: |  | Место рождения: |  |
| 22.08.2017 |  | 22.08.2017 |  | Муж       |  | 22.08.2017     |  | г. Москва       |  |
| Секретарь: |  | Подпись:   |  | Инициалы: |  | Дата:          |  | Подпись:        |  |
| С.С.С.С.   |  | И.И.И.И.   |  | И.И.И.И.  |  | 22.08.2017     |  | И.И.И.И.        |  |

| №  | Наименование объекта                                | Вид собственности                                      | Дата регистрации | Срок действия | Подпись  | Подпись  |
|----|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------|----------|
| 1. | Проектная документация (проектная документация)     | Собственность на объект интеллектуальной собственности | 22.08.2017       | 22.08.2017    | И.И.И.И. | И.И.И.И. |
| 2. | Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность на объект интеллектуальной собственности | 22.08.2017       | 22.08.2017    | И.И.И.И. | И.И.И.И. |
| 3. | Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность на объект интеллектуальной собственности | 22.08.2017       | 22.08.2017    | И.И.И.И. | И.И.И.И. |
| 4. | Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность на объект интеллектуальной собственности | 22.08.2017       | 22.08.2017    | И.И.И.И. | И.И.И.И. |
| 5. | Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность на объект интеллектуальной собственности | 22.08.2017       | 22.08.2017    | И.И.И.И. | И.И.И.И. |
| 6. | Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность на объект интеллектуальной собственности | 22.08.2017       | 22.08.2017    | И.И.И.И. | И.И.И.И. |

THEODORE S. YOUNG, DIRECTOR  
 EMPLOYMENT DIV.

КОПИЯ  
БЕЛЛА



[illegible]

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР  
БЮРО К.В. В.В.

КОПИЯ  
ВЕРНА





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Беларусь  
(Формы на бланках, установленных Минстройархитектуры)

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

Результат

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                                   |                                                                                                                                                            |                  |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| Дата: 25.08.2017                                                                                  | Время: 11:17:00                                                                                                                                            | Страна: Беларусь | Номер документа: 03_17_08_2514 |
| Кадатровый номер:                                                                                 | 11:17:000210:25                                                                                                                                            |                  |                                |
| Номер кадастрового квартала:                                                                      | 03_17_080205                                                                                                                                               |                  |                                |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                              | 22.11.2013                                                                                                                                                 |                  |                                |
| Дата присвоения государственного учетного номера:                                                 | Учетный номер: 03_17_080205_1004001_000042, Инвентарный номер: 03_17_08_2514                                                                               |                  |                                |
| Адрес:                                                                                            | Республика Беларусь, г. Минск, район Северный, ул. Копытьевского, д. 57                                                                                    |                  |                                |
| Площадь, кв.м:                                                                                    | 557,3                                                                                                                                                      |                  |                                |
| Назначение:                                                                                       | Нежилая здание                                                                                                                                             |                  |                                |
| Назначение:                                                                                       | Техническое здание                                                                                                                                         |                  |                                |
| Количество этажей, а также число подземных этажей:                                                | 1                                                                                                                                                          |                  |                                |
| Содержит ли объект информацию о зарегистрированных правах:                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                         |                  |                                |
| Год застройки строения:                                                                           | 1983                                                                                                                                                       |                  |                                |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                                       | 134 1847,76                                                                                                                                                |                  |                                |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                         |                  |                                |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании для сооружения:                 | данные отсутствуют                                                                                                                                         |                  |                                |
| Виды разрешенного использования:                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                         |                  |                                |
| Степень застройки объекта недвижимости:                                                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                                 |                  |                                |
| Особые отметки:                                                                                   | данные отсутствуют                                                                                                                                         |                  |                                |
| Подписал выписку:                                                                                 | Должность: заместитель начальника Управления государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Беларусь, фамилия, имя, отчество: [подпись] |                  |                                |
| Подпись специалиста-эксперта:                                                                     | [подпись]                                                                                                                                                  |                  |                                |



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

КОПИЯ  
ВЕРНА

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

Раздел 2  
Сведения о зарегистрированных правах

Выводы

Лист № \_\_\_\_\_ Раздел 2

Всего листов раздела 2: \_\_\_\_\_

Дата раздела: \_\_\_\_\_

Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_

Объект недвижимости: \_\_\_\_\_

1. Правообладатель (правообладатели):

1.1. Сведения о правообладателе (правообладателях):

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

3. Документ-основание:

4. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:

4.1.1. Сведения о праве:

4.1.2. Сведения об обременении:

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без предоставления кадастровых данных:

Наличие ограничений:

М.П.

С.С. Шелестова



77

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
 Управление государственного кадастра недвижимости

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

|                                                                                                    |                                                                                                 |                        |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|
| Земельный участок                                                                                  |                                                                                                 |                        |              |
| Лист №                                                                                             | Решения №                                                                                       | Восстановительная цена | Цена участка |
| 23.08.2017                                                                                         | 1                                                                                               | 1000000000             | 1000000000   |
| Кадастровый номер:                                                                                 | 03:17:0080305:26                                                                                |                        |              |
| Информационные сведения:                                                                           |                                                                                                 |                        |              |
| Дата публикации кадастрового номера:                                                               | 03.17.0080305                                                                                   |                        |              |
| Решение государственной кадастровой оценки:                                                        | 02.11.2017                                                                                      |                        |              |
| Решение государственной кадастровой оценки:                                                        | Уч. кадастровый номер: 03:17:0080305:26 (000000-000040), Идентификационный номер: 03_17_03_2814 |                        |              |
| Адрес:                                                                                             | Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, г.т. Нерчинский, ул. Коммунальная, д. 57            |                        |              |
| Площадь, кв. м:                                                                                    | 166,5                                                                                           |                        |              |
| Назначение:                                                                                        | Исконно-земельное                                                                               |                        |              |
| Назначение:                                                                                        | Сельскохозяйственное                                                                            |                        |              |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей:                                                   | 1                                                                                               |                        |              |
| Под видом собственности по земельному участку:                                                     | земельный участок                                                                               |                        |              |
| Под видом собственности:                                                                           | 166,5                                                                                           |                        |              |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                       | 942443,53                                                                                       |                        |              |
| Кадастровый номер и кадастровый номер участка, в границах которого расположен объект недвижимости: | Земельный участок                                                                               |                        |              |
| Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости:          | Земельный участок                                                                               |                        |              |
| Вид разрешенного использования:                                                                    | Земельный участок                                                                               |                        |              |
| Содержание объекта недвижимости:                                                                   | Содержание объекта недвижимости: земельный участок "Земельный, ранее учтенный"                  |                        |              |
| Содержание:                                                                                        | Земельный участок                                                                               |                        |              |
| Получатель выписки:                                                                                | Общество с ограниченной ответственностью "Управление кадастра и картографии" Министерства       |                        |              |

Содержание выписки:

М.П. [подпись]

М.П. [подпись]



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТСТВО  
 БУРЯТИЯ В.В.

КОПИЯ  
 ВЕРНА



Листов 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:  
Сведения об объекте недвижимости (план)

|                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Лист № 2                                                                                                                   | Исходный номер 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 23.08.2017                                                                                                                 | Всего листов 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Кодированный номер:                                                                                                        | 03:17:0030205:26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1. Владелец (правообладатель)                                                                                              | Владельцем недвижимых вещей Закрытого паевого инвестиционного фонда «Фонд недвижимости «Квайт»», данные о котором содержатся на официальном сайте Единого государственного реестра недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, являются собственниками земельного участка и объектов недвижимости.                                                                                                    |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                    | 2.1. объект недвижимости, ОУ: 03:17:0030205-03:001/2017-14, 23.08.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3. Документ-основание:                                                                                                     | 2.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4. Описание прав и обременение объекта недвижимости:                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.1.1. вид:                                                                                                                | Договор купли-продажи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| дата государственной регистрации:                                                                                          | 23.08.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| номер государственной регистрации:                                                                                         | 03:17:0030205-03:001/2017-14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| дата, на которой установлен срок действия права обременения объекта недвижимости:                                          | на 01.09.2024 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| вид, в пользу которого установлен срок действия права обременения объекта недвижимости:                                    | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фонд Трейд-Ассет Менеджмент» ИНН 7706671050, ОГРН 1077706671050                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| дата государственной регистрации:                                                                                          | Договор купли-продажи земельного участка Закрытого паевого инвестиционного фонда «Фонд недвижимости «Квайт» от 01.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1527-04/2009                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.1.2. вид:                                                                                                                | Ипотечный кредит                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| дата государственной регистрации:                                                                                          | 23.08.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| номер государственной регистрации:                                                                                         | 03:17:0030205-03:001/2017-16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| дата, на которой установлен срок действия права обременения объекта недвижимости:                                          | на 31.03.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| вид, в пользу которого установлен срок действия права обременения объекта недвижимости:                                    | Савельев Игорь Николаевич, 14.08.1990 года рождения, Место рождения: г. Иркутск, Иркутская область, СНИЛС: 131-0415-894-52, Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 36 177328 код подразделения 380-024, дата выдачи: 06.05.2012 г. Оригинал выданный документ: Свидетельство о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, Иркутская область, г. Иркутск, кв. М.Кавказ, дом 34Аб, кв. 13 |
| дата государственной регистрации:                                                                                          | Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5. Сведения о наличии регистрации об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                | данных нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6. Сведения об участии в государственной регистрации права для иного одного из видов права собственности, аренды, ипотеки: | данных нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Листовой номер документа:                                                                                                  | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Листовой номер документа:                                                                                                  | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Листовой номер документа:                                                                                                  | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



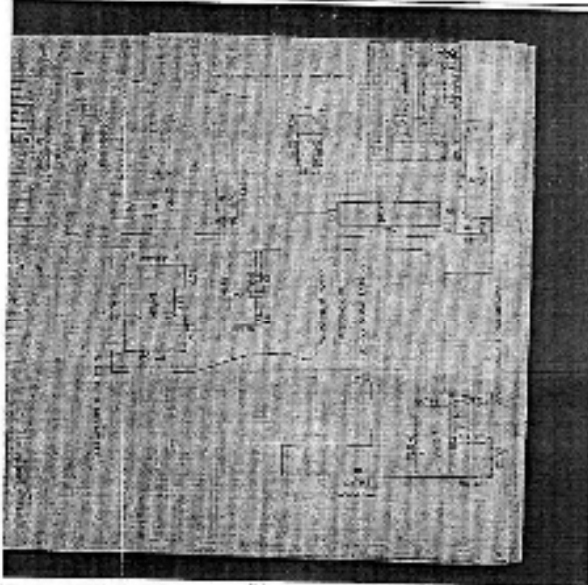
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание недвижимого объекта недвижимости

Лист № 1 из 1

Дата: 23.08.2017

Код документа: 01/17/08/01/05/26

Схема расположения объекта недвижимости на территории муниципального образования:



Масштаб 1: 1:100000

Генеральный директор:

М.П.









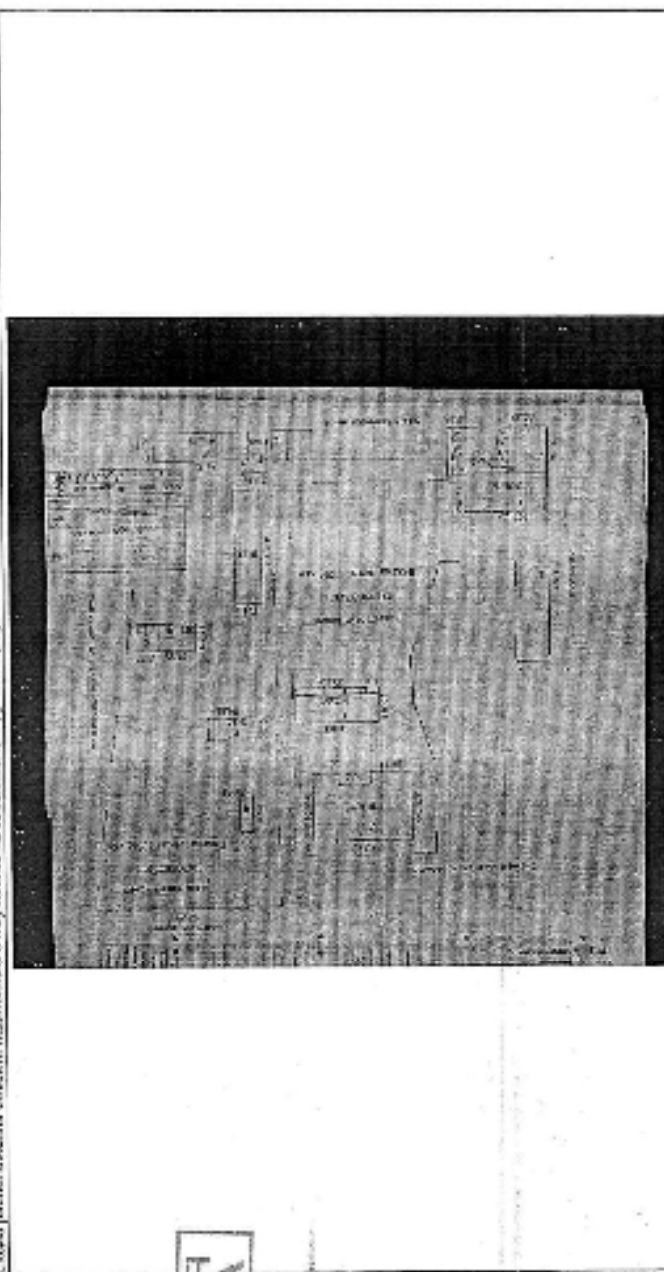
Рисунок 4

Выявлены нарушения в кадастровом реестре недвижимости объектов недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Описание выявленных нарушений

|                   |                  |              |   |
|-------------------|------------------|--------------|---|
| Кадастровый номер | 03:17:0080205:24 |              |   |
| Дата №            | 75.08.2017       | Всего листов | 4 |
| Всего листов      | 4                | Всего листов | 4 |

Сведения об объекте недвижимости



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**КОПИЯ ВЕРНА**



|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Масштаб 1:                 | Данные о масштабе |
| Виды объектов недвижимости | И.П. №000108      |



Система объектов и элементов системы, подлежащих учету, должна быть описана в соответствии с требованиями стандарта.

Линейный участок

Кадровый номер: 06-12-004205:15

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| Кадровые кадры рекламных в проектах | Данные от 01.01.2017 |
|-------------------------------------|----------------------|

|                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Категория заявки:                | Заявка на изменение проекта     |
| Виды разрешенного использования: | Полное использование территории |

|                                         |                                                                                           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| State of origin of objects under study: | 100 objects from 100 countries                                                            |
| Object of study:                        | Condition of objects under study, amount spent "actually" on the restoration <sup>1</sup> |

|                          |                                                                                                                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Подписатель, выданный:   | Директор, руководитель                                                                                                                                     |
| Подполучатель, выданный: | Владельцы, члены правления или Тарифного комитета, ассоциация владельцев (фонд владельцев) «Кодит», ассоциация владельцев (ассоциация владельцев) «Кодит». |

ДЛЯ ЗАПИСИ ПОДПИСАНЫ: \_\_\_\_\_

Результат оценки: неудовлетворительно

47.

1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804

КОПИЯ  
ВЕРНА



МИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
БОРЕЦКИЙ В.В.

КОПИЯ  
ВЕРНА

СЕРТИФИКАТ  
ОБЪЕДИНЕНИЕ  
ТОВАРИЩЕСТВО  
ИМПОРТА И ЭКСПОРТА  
ТОВАРОВ  
И УСЛУГ  
"ИМПОРТ-ЭКСПОРТ"  
ОБЪЕДИНЕНИЕ  
ТОВАРИЩЕСТВО  
ИМПОРТА И ЭКСПОРТА  
ТОВАРОВ  
И УСЛУГ  
"ИМПОРТ-ЭКСПОРТ"  
ОБЪЕДИНЕНИЕ  
ТОВАРИЩЕСТВО  
ИМПОРТА И ЭКСПОРТА  
ТОВАРОВ  
И УСЛУГ  
"ИМПОРТ-ЭКСПОРТ"

ИЗДАНИЕ  
1988  
ГОДА



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Беларусь  
(далее - Управление)

Решение 1

Выявлено наличие государственного риска недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об объектах недвижимости, являющихся объектами недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

|                         |               |                        |                |                      |
|-------------------------|---------------|------------------------|----------------|----------------------|
| Идентификационный номер | Решение 1     | Всего листов решения 1 | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 12.08.2017              |               |                        |                |                      |
| Объект недвижимости     | 03:17:0090052 |                        |                |                      |

|                                                                                       |                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер кадастрового выдана                                                             | 03:17:009005                                                                                                                  |
| Дата приема кадастрового учета                                                        | 28.05.2017                                                                                                                    |
| Ранее присвоенный кадастровый земельный номер                                         | 001102 отсутствующий                                                                                                          |
| Адрес                                                                                 | Республика Беларусь, г.н. Север-Восточный, п.т. Невоскресенский ул. Кооперативная, д. 27-б                                    |
| Площадь                                                                               | 13007 кв. м 75 кв. м                                                                                                          |
| Кадастровая стоимость, руб.                                                           | 1271500 15                                                                                                                    |
| Застроенные площади расположенные в пределах земельного участка объектов недвижимости | данные отсутствуют                                                                                                            |
| Классификация земель                                                                  | Земли населенных пунктов                                                                                                      |
| Вид разрешенного использования                                                        | Под объекты недвижимости                                                                                                      |
| Степень застройки объектов недвижимости                                               | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные учтенные"                                                   |
| Особый статус                                                                         | данные отсутствуют                                                                                                            |
| Получатель выписки                                                                    | Служба государственной регистрации, кадастра и картографии "Управление по Республике Беларусь" "Триумф Трейд Офис Менеджмент" |

Генеральный директор-подпись

Инициалы, фамилия

Р.С. Белая

М.П.



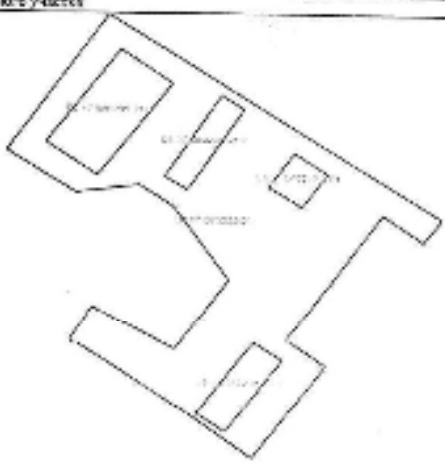




Лист 3

Выявлено из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Описание местоположения земельного участка**

|                                                                                   |                       |                     |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                          |                       |                     |               |
| Лист №                                                                            | Рисунки               | Номер листа рисунка | Номер рисунка |
| 23.06.2017                                                                        |                       |                     |               |
| Кадастровый номер:                                                                | 50:07:0080300:01      |                     |               |
| <b>План (карта, схема) земельного участка</b>                                     |                       |                     |               |
|  |                       |                     |               |
| Масштаб 1:                                                                        | Условные обозначения: |                     |               |
| Свойственный номер:                                                               | С. Билас              |                     |               |



## Информация об объектах Аналогах.

domofond.ru/uchastokzemi-na-prodazhu-selenginsk-3329363551

**1 750 000 Р** Земли промназначения, 67 соток  
Республика Бурятия, Кабанский район, поселок городского типа Селенгинск, территория Солончинский, Селенгинский, Бурятия

Собранные  
Получить полную информацию



1 из 1



Связаться с владельцем **8 914 983-10-44**

**Земли промназначения, 67 соток**

Продаю Земельный участок по адресу: Республика Бурятия, р-н Кабанский, п. Селенгинск, мкр Солончинский  
Надворный номер: 03.09.480402-15  
Рядом расположены заводы: Светобор, Селенгинский, Титан, СтройБит.  
Удобное расположение на развилке автодорог!  
Проведены планировка и планы - Участок готов к строительству!  
Отлично подойдет для постройки ТЦ, Административных зданий, автопарков и т.д.  
При необходимости можно использовать для ИЖС.  
Технически возможность подключения к централизованным коммуникациям...320 кв.м, проект рядом с границами участка.  
Цена 1750000.0

Создать заметку Распечатать Получить похожие Показать детали

Обратный документ для сделки

**Информация о предложении**

Тип: Участок  
Расстояние от центра: 0 км  
Площадь: 67 соток  
Цена: 1 750 000 Р  
Цена за сотку: 26 119 Р  
Тип объекта: Промышлен  
Дата публикации объявления: 17/3/2021  
Дата обновления объявления: 4/4/2022

Выгодная доставка грузов по России  
ПЭК  
Екатеринбург

FOOD.RU  
Пошаговые рецепты постных блюд  
На food.ru

avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_18\_ga\_promnaznacheniya\_2341365277

Нижнеангарск — Земельные участки — Купить — Промышленное

## Участок 1,8 га (промназначения)

Добавить в избранное Добавить закладку 28 марта в 10:22

**4 900 000 Р**  
27 222 Р за сотку

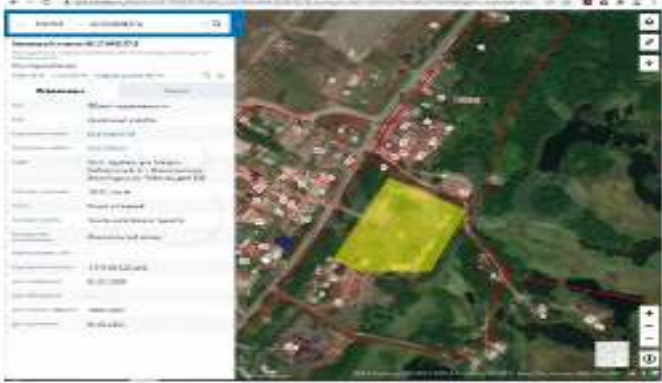
8 963 421-41-66

Написать сообщение

Роман Писарев  
Членов сайта  
На Avito с января 2018

Подписаться на продавца

№ 2341365277, 28



**Об участке**  
Площадь: 180 сот

**Расположение**  
Республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пос. городского типа Нижнеангарск, Рабочий ул., 135

**Описание**  
Продается земельный участок рядом с аэропортом Нижнеангарск, площадью 18421 кв.м. по адресу: Северо-Байкальский район, п. Нижнеангарск, ул. Рабочий 135, с кадастровым номером 03-17-080147-8, категория: земля населенных пунктов, назначение: под открытый склад. Размещено над размещением склада складного хранения пачек и картриджей (применяю, автобаку, прочая). Цена на кадастровой стоимости (т.е. торг).

avito.ru/ulan-ude/zemelnye\_uchastki/uchastok\_15\_ga\_promnaznacheniya\_2336020384

Земельные участки — Купить — Промышленное

## Участок 1,5 га (промназначения)

Добавить в избранное Добавить закладку 18 марта в 10:58

**3 500 000 Р**  
23 333 Р за сотку

8 963 530-27-41

Написать сообщение

Строительский Агентство  
На Avito с октября 2012

3 отзыва клиентов пользователем

Подписаться на продавца

Выставлен сайт:  
Дорога

№ 2336020384, 28 (+1)



**Об участке**  
Площадь: 150 сот

**Расположение**  
Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район

**Описание**  
Продать земельный участок площади 1,5га. Назначение: для производственной зоны





evito.ru/turantaevu/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_proizvodstvennoe\_pomeshchenie\_2600\_kv.m\_1792707202

Продам производственное помещение  
2600 кв.м

7 700 000 Р

2 962 # за м²

Добавить изображение

Добавить описание

11 апреля в 18:18

8 983 330-68-44

Написать сообщение

Алекс  
Частный продавец  
На Avito с сентября 2018

2 объявления пользовался

Подписаться на продавца

№ 1792707202 - 40 1254





О помещении

Общая площадь - 2600 м²

Расположение

Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, пос. Татаурово

Посмотреть карту

Описание

ПРОДАМ ИЛИ СДАМ В АРЕНДУ ЦЕХ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2600 кв.м ПОД СКЛАД, ПРОИЗВОДСТВО, ДЛЯ ПРИВАТНЫХ ДЕЛЕНИЙ И Т.П.  
1) ФЕДЕРАЛЬНАЯ ТРАССА (ПРИВАЙКАЛЬЕ, СТАНЦИЯ ТАТАУРОВО);  
2) 200 метров ОТ ТРАССЫ РЯДОМ ПЕРЕПЛАВА НА БАЛГУЗИН;  
3) АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ 2 ЭТАЖА, 3 КАВЕРЫ (ОВ РАЗНОЙ ПЛОЩАДИ);  
4) В ЦЕХАХ ИМЕЮТСЯ КРАН-БАЛКИ (грузоподъемность 116 ТОНН, 3/2 ТОННЫ);  
5) ИМЕЮТСЯ ОТДЕЛЬНЫЕ МАЛЕНЬКИЕ ЦЕХА;  
6) ПОМЕЩЕНИЕ КУЗНИЦЫ;  
ЗЕМЛЯ Б/П, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО 300 кВт

93