



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 № 326-2/22

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



Дата определения стоимости объекта оценки: 03 октября 2022 г.

Дата составления отчета: 06 октября 2022 г.

Основание для проведения оценки: На основании Задания на оценку № 18 от 26.09.2022 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 № 18 от 26.09.2022 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 **03.10.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **26.09.2022 г. по 06.10.2022 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): 03.10.2022 г.

Дата составления Отчета: 06.10.2022 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)

11 020 000

(одиннадцать миллионов двадцать тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Описание объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость руб. округленно (без НДС)
1	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21	13 007	2 200 000 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 700 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	2 050 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	760 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 280 000 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	740 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	740 000
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	240 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26	166,6	220 000
10	Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31	66,7	90 000
11	Итого		11 020 000

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»

06.10.2022 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	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.....	12
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества.....	13
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	21
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	22
3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	23
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	29
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	31
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.....	32
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	32
5.1.1. Описание объектов-аналогов земельного участка и расчет его стоимости традиционным методом (сравнения продаж).....	33
5.2. Определение стоимости объектов капитального строительства	36
5.2.1. Расчет стоимости Объектов капитального строительства.....	36
Определения поправок и порядок их внесения	40
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	44
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	45
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	47
Перечень использованных при проведении оценки данных.....	47
Перечень используемых источников информации.....	47
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	48
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	51
Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком	57

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	326-2/22 от 06.10.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 18 от 03.10.2022г., 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)	03.10.2022 г.
Дата осмотра объекта оценки	Фотографии предоставлены Заказчиком
Документы, предоставленные на оценку	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.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	11 020 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	11 020 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Настоящий Отчет может быть использован только для указанных целей. 2. Иные ограничения, связанные с указанным использованием не выявлены

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 18 от 26.09.2022 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

	<p>1. Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21</p> <p>2. Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28</p> <p>3. Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29</p> <p>4. Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.</p> <p>5. Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19</p> <p>6. Технический склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 557,6 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:24</p> <p>7. Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25</p> <p>8. Мастерские, технические склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 185,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:32</p> <p>9. Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26</p> <p>10. Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31</p>
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)	03.10.2022г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».</p> <p>Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценка стоимости объекта оценки выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - без проведения специальных видов экспертиз: юридической –правового положения объекта, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической. - 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 <p>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.</p> <p>1. Рыночная стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В итоговом заключении проводится анализ возможных границ 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 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. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 21840B4FC0009.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
---	--

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

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 требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
 - ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;
 - анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности 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 использованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

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

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

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

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя 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 отдельно, 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 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 указанные стандарты.

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 МСФО¹, 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

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

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.

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 запретом 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)

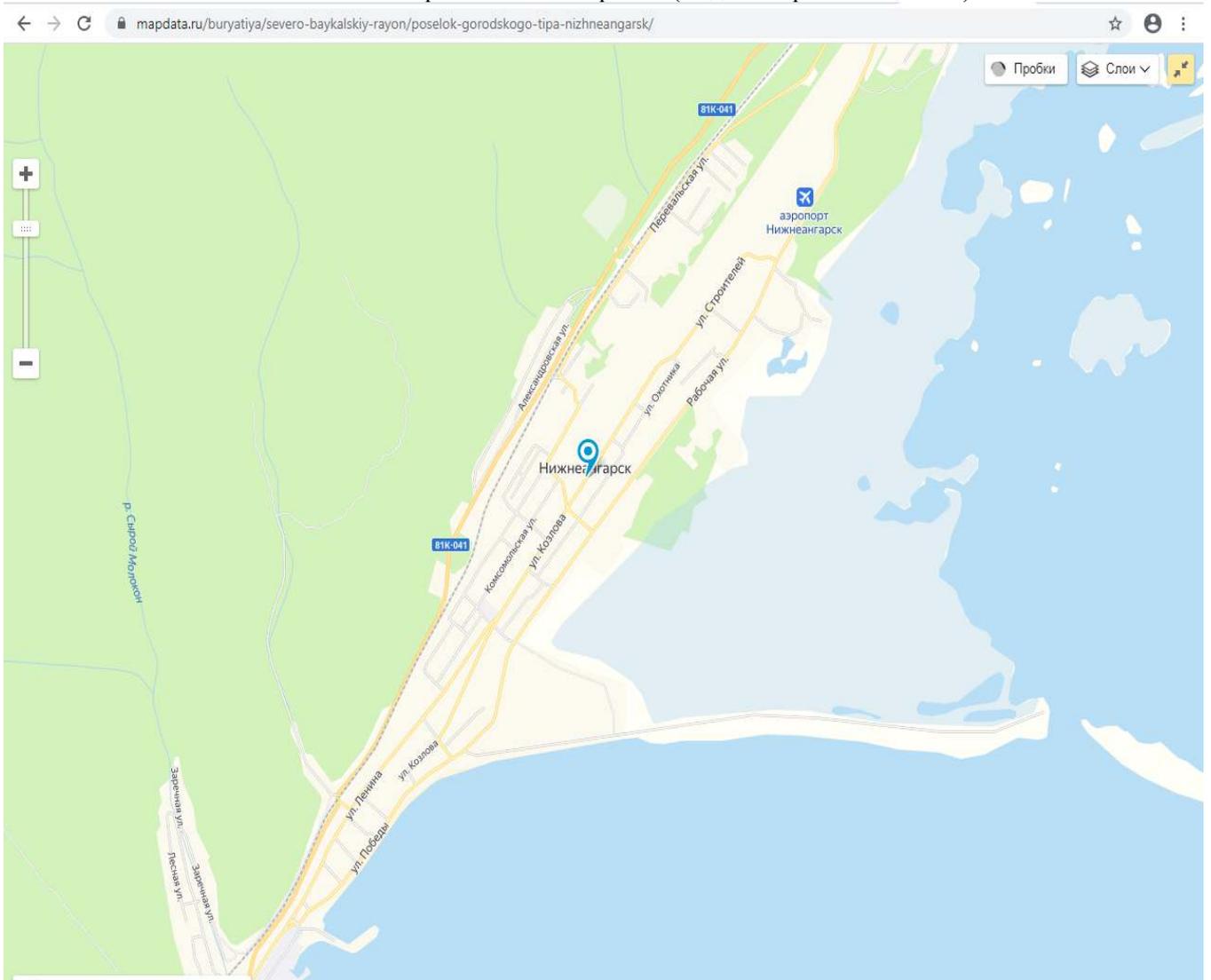


Рис. 2. Местоположение пгт. Нижнеангарск

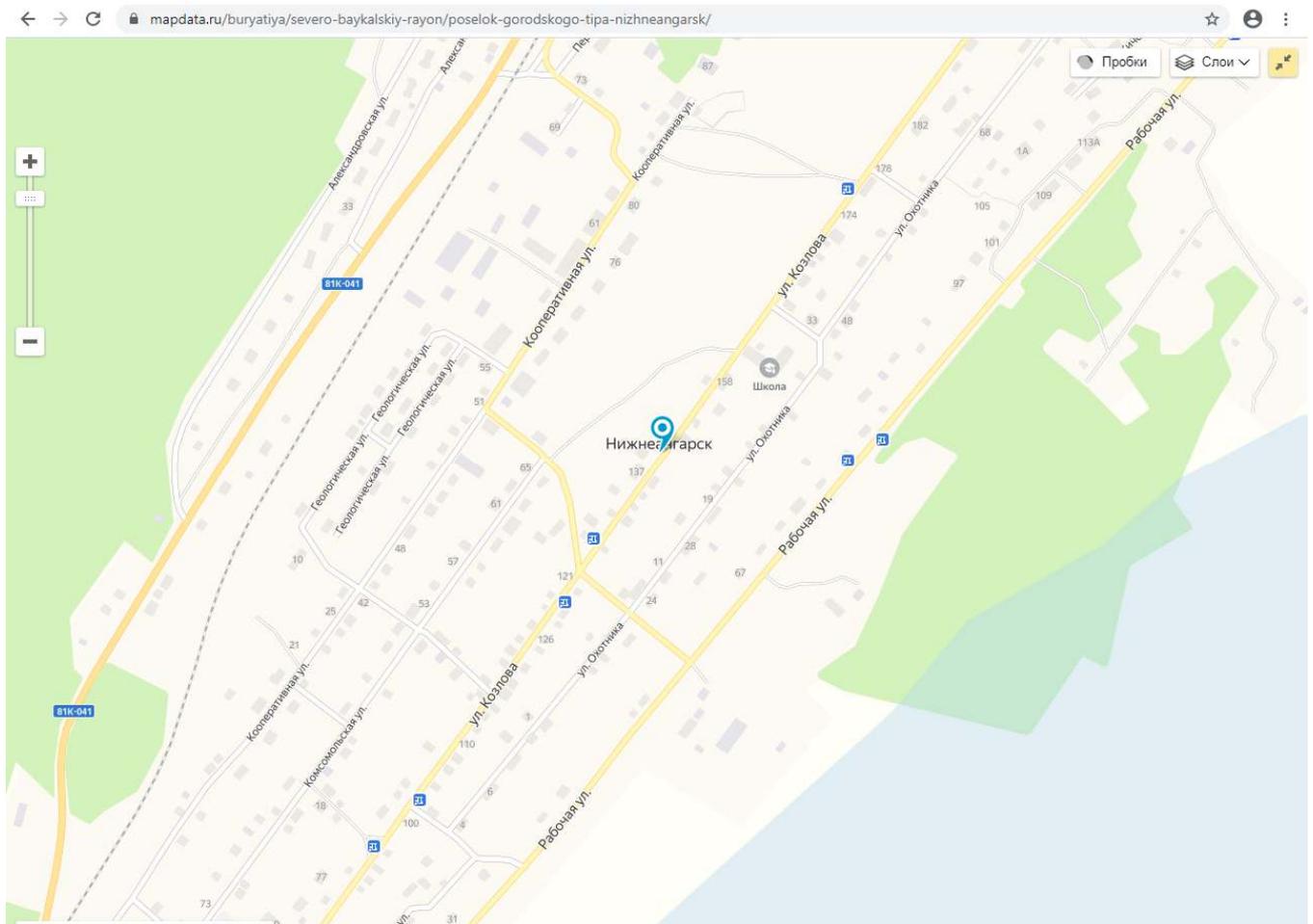


Рис. 3. Местоположение улицы Кооперативная

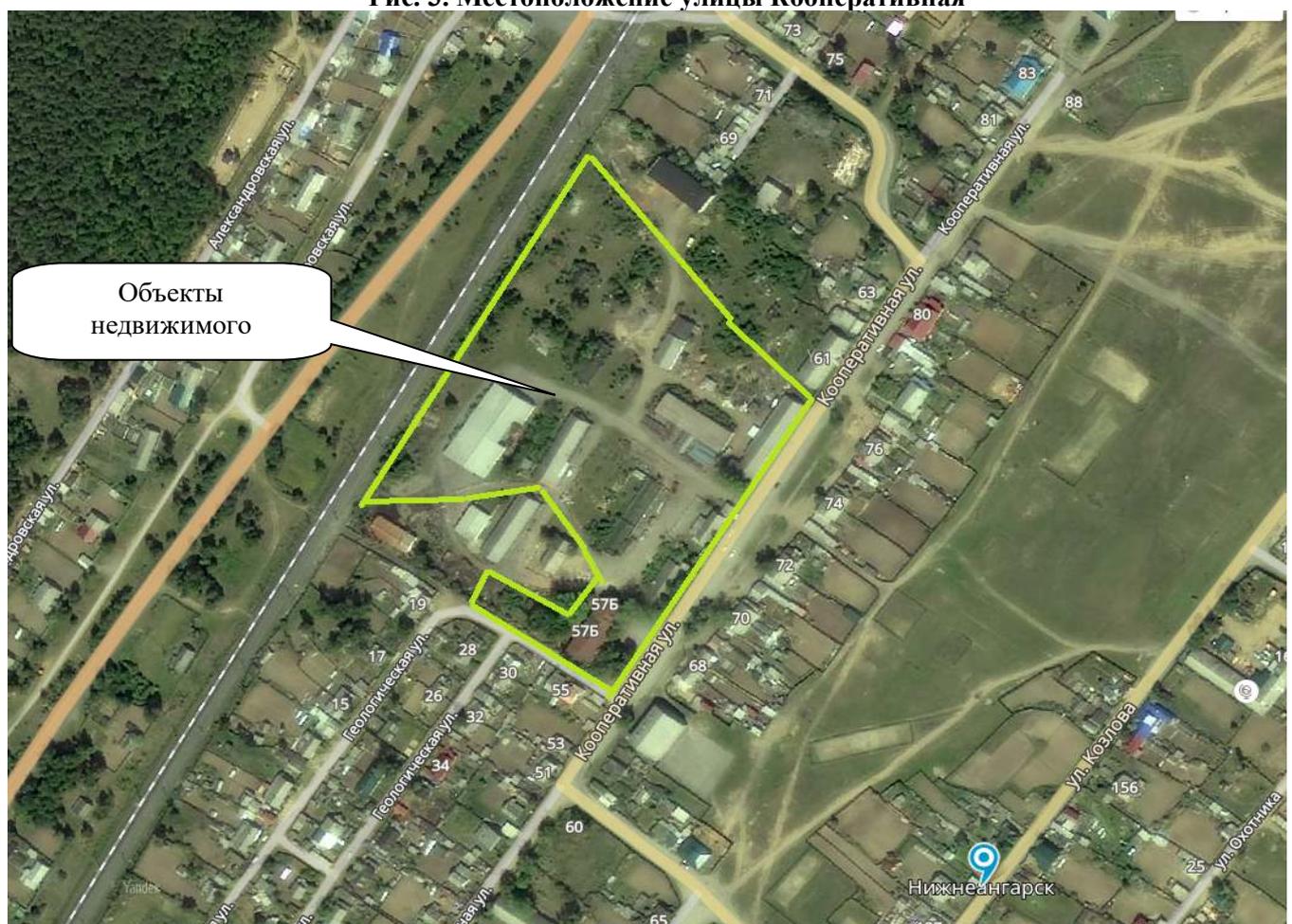


Рис. 4. Локальное местоположение объектов недвижимого имущества

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. 2. Гараж с мастерскими, площадь 1080,4 кв.м. 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. 2. Здание мастерских, технические склады площадью 185,1 кв.м. 3. Здание технического склада с тельфером, площадью 557,5 кв.м. 4. Столярный цех, площадь 166,6 кв.м. 5. Кузница, площадь 66,7 кв.м.

Таблица 9. Описание улучшений земельных участков

№п /п	Показатель	Описание/характеристика	Источник информации
1	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Административное здание	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
2	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Гараж с мастерскими	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
3	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Технический склад	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
4	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Технические склады	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
5	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Мастерские, технические склады	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
6	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Технический склад с тельфером	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
7	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Столярный цех	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
8	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Кузница	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 (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Производственно-складское
Мнение субъектов рынка ²	Производственно-складское
Наилучшее использование	Производственно-складское

² 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.

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 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.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передач веществ	
			Коммунальное обслуживание	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
			Земельные участки для размещения гостиниц.	

Рис.5 а. Классификация по ВРИ

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В

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

соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

Рис.5 б. Классификация и виды производственно-складской сегмент

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 находится оцениваемый объект – Республики Бурятия.

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике июль – август 2022 года.³

По оценке Минэкономразвития России, в июле снижение ВВП замедлилось до -4,3% г/г после -4,9% г/г в июне и -4,0% г/г во 2 кв. 2022 года.

2. В июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства. Как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска составил +0,8% г/г после +2,1% г/г в мае–июне. Также поддержку экономике оказало увеличение объемов работ в строительстве (+6,6% г/г после +0,1% в июне).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в июле наблюдалось замедление спада (-1,1% г/г после -4,7% г/г в июне), главным образом благодаря улучшению динамики экспортно ориентированных отраслей: вышли в положительную область темпы роста выпуска металлургического комплекса и сектора нефтепереработки. Кроме того, сократился спад производства в химическом комплексе (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне). Снижение выпуска в июле продолжилось в пищевой промышленности, деревообработке и машиностроительном комплексе.

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В июле продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-5,2% г/г и после -5,9% г/г в июне). Снижение объемов оптовой торговли ускорилось до -25,4% г/г после -18,3% г/г в июне.

5. По данным Росстата, в июле наметилась тенденция к оживлению потребительского спроса, которая ранее фиксировалась и по оперативным данным. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, замедлил темп снижения до -6,3% г/г после -6,9% г/г в июне за счет улучшения динамики оборотов розничной торговли и общественного питания.

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) третий месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,9% от рабочей силы в июле.

7. Улучшение экономической динамики в июле сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в июле ускорился до 1,1% м/м после 0,5% м/м в июне (в годовом выражении – замедление до 10,4% г/г после 10,9% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля, возобновившийся в июне, продолжился (+1,0% м/м в июле после +0,4% м/м в июне). Рост корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м в июле после 0,5% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

8. Одновременно с июльской статистикой Росстатом также опубликованы данные по инвестициям в основной капитал, которые оказались значительно лучше ожиданий. Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении и на 21,2% г/г – в номинальном. Инвестиции крупных и средних организаций также продемонстрировали рост на 22,4% г/г (в номинальном выражении).

В разрезе отраслей наибольший вклад в увеличение инвестиций во 2 кв. 2022 г. (по крупным и средним организациям) в номинальном выражении внесла обрабатывающая промышленность, главным образом за счет экспортно ориентированных отраслей (химическая отрасль, металлургия, нефтепереработка); добыча полезных ископаемых; транспортировка и хранение; строительство. Вместе с тем снижение инвестиций в номинальном выражении продемонстрировала деятельность в области информации и связи. В структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов (по полному кругу организаций) во 2 кв. 2022 г. опережающий рост наблюдался по инвестициям в объекты интеллектуальной собственности. Также высокими темпами росли инвестиции в здания и сооружения (как жилые, так и нежилые). Вместе с тем более слабую динамику продемонстрировали инвестиции в машины и оборудование.

На неделе с 23 по 29 августа 2022 г.⁴ темпы снижения цен сохранились на уровне предыдущей недели (-0,16%). В годовом выражении инфляция снизилась до 14,31% г/г. Снижение цен на прошедшей неделе продолжилось во всех секторах потребительского рынка. Основной вклад в дефляцию по-прежнему вносят продовольственные товары (-0,24%) при удешевлении плодоовощной продукции (-3,57%). Кроме того, ускорилось снижение цен в сегменте туристических и регулируемых услуг (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Также продолжили дешеветь непродовольственные товары (-0,02%), в том числе электро- и бытовые приборы, строительные материалы.

Потребительская инфляция с 23 по 29 августа

³ <https://economy.gov.ru/material/file/6095441e437bd8c787bc848aaa23a119/20220831.pdf>

⁴ <https://economy.gov.ru/material/file/595b3195f02d307693741d892021b984/31082022.pdf>

1. За неделю с 23 по 29 августа дефляция составила -0,16% после -0,15% за неделю с 16 по 22 августа. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 14,31% г/г (на 22 августа: 14,60% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,24%. Продолжила дешеветь плодоовощная продукция (-3,57% после -4,13%). На другие продукты питания цены выросли на 0,12% (0,09% неделей ранее). На отчетной неделе на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия цены снижались, а на молочную продукцию и хлебобулочные изделия – росли умеренными темпами.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены продолжили снижаться (-0,02% после снижения на -0,04% неделей ранее). Продолжается удешевление электро- и бытовых приборов (-1,15%), а также строительных материалов (-0,33%). На легковые автомобили цены выросли на 0,07% после 0,01% на предыдущей неделе.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен ускорилось (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Фиксируются более высокие темпы удешевления стоимости авиабилетов (-10,57% после -0,94% неделей ранее) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,86%).

Мировые рынки

5. На неделе с 23 по 29 августа на мировых рынках продовольствия цены росли (+1,3% после -0,2% неделей ранее). В годовом выражении в августе прирост мировых цен составил 5,5% г/г. На прошедшей неделе динамика цен на основные группы продовольственных товаров была разнонаправленной. Возобновился рост цен на пшеницу в Чикаго (+7,7%) и Франции (+1,4%), сахар-сырец (+3,1%). Вместе с тем четвертую неделю подряд дорожают кукуруза (+3,6%) и пальмовое масло (+2,2%). При этом цены на сою и соевое масло скорректировались вниз (-1,5% и -0,7%) после роста неделей ранее. Говядина и свинина продолжили дешеветь (-0,5% и -0,7% соответственно).

6. На мировом рынке удобрений рост цен продолжился (+8,6% после +0,4% на предыдущей неделе) за счет повышения стоимости азотных (+15,5%) и смешанных удобрений (+1,7%). В годовом выражении в августе прирост цен составил 31,7%.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились (+1,1% после -1,3% неделей ранее). Сильнее всего подорожала железная руда (+2,3%), цены на металлический лом, арматуру и стальной прокат росли медленнее (в среднем на 0,7%). В годовом выражении в августе черные металлы подешевели на 18,2% г/г. На рынке цветных металлов также отмечается рост цен (+1,0% после +0,3% на предыдущей неделе). Цена на алюминий скорректировалась вверх (+2,9%), стоимость меди продолжила расти (+0,5%). При этом цены на никель снизились (-0,5%) после роста в течение двух предыдущих недель. В годовом выражении в августе стоимость цветных металлов в среднем сократилась на 2,2% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – июле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 113,9 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 102,9 %, обрабатывающих производствах – 119,3 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 123,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,2 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июле 2022 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 7555,0 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 97,9 %. На конец июля 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 391,4 тыс. голов (на 2,4 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 154,8 (на 1,3 меньше), поголовье свиней – 146,7 (на 1,2 % больше), овец и коз – 358,4 (на 4,9 больше), птицы – 506,3 тыс. голов (на 12,2 % меньше). В январе – июле 2022 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 26,0 тыс. тонн, что на 1,2 % меньше уровня предыдущего года, молока – 55,0 тыс. тонн (снижение на 6,9 %), яиц – 53,4 млн. штук (на 6,9 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – июле 2022 года составил 16937,5 млн. рублей или 152,9 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – июля 2021 года. В январе – июле 2022 года на территории республики введены в эксплуатацию 1653 жилых дома (2124 квартиры) общей площадью 185,7 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 5,2 %. Оборот розничной торговли в январе – июле 2022 года составил 144,6 млрд. рублей или 99,3 % (в сопоставимых ценах) к январю – июлю 2021 года. Индекс потребительских цен в июле 2022 года к декабрю 2021 года составил 111,9 %, в том числе на продовольственные товары – 112,0 %, непродовольственные товары – 113,3 %, услуги – 108,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 58345 рублей, что больше на 19,5 % по сравнению с июнем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 года соответствовала 102,0 % к уровню июня 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 августа 2022 года составила 24,6 млн. рублей. Задолженность по заработной плате по сравнению с 1 августа 2021 года уменьшилась на 4,9 %, по сравнению с 1 июля 2022 года – увеличилась на 1,4 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 4,2 тыс. человек или 59,6 % к соответствующему периоду 2021 года. В январе – июне 2022 года в республике родилось 5449 человек, умерло – 6429, естественная

убыль населения составила 980 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,5 %) и увеличение числа умерших (на 3,2 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 58344,9 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 8,4 % по сравнению с маем 2022 года и увеличение на 19,5 % – с июнем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 года соответствовала 109,0 % к уровню мая 2022 года и 102,0 % к уровню июня 2021 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июне 2022 года составила 425,2 тыс. человек или 43,3 % от общей численности населения республики. Из них 391,3 тыс. человек были заняты в экономике республики и 34,0 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 51,7 %, уровень безработицы – 8,0 %. Уровень общей безработицы в июне 2022 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 7,3 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 4,2 тыс. человек или 59,6 % к соответствующему периоду 2021 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,0 %. Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В июне 2022 года, по оценке, на них работало 167,4 тыс. человек или 54,0 % 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 июне 5,7 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 июне 2022 года составило 173,0 тыс. человек.⁵

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.

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.

⁵ https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2022-09/01/01-01-01_202207.pdf

Участок 1 сот. (промназначения)
580 000 ₮ 580 000 ₮ за сотку
 Улан-Удэ

Участок 19 сот. (промназначения)
600 000 ₮ 31 579 ₮ за сотку
 с. Нижняя Иволга
 2 недели назад

Участок 61 сот. (промназначения)
800 000 ₮ 13 115 ₮ за сотку
 с. Ошурково
 3 недели назад

Участок 8 сот. (промназначения)
1 100 000 ₮ 137 500 ₮ за сотку
 с. Выдрино
 3 недели назад

Участок 15 сот. (промназначения)
1 288 888 ₮ 85 926 ₮ за сотку
 с. Поселье
 3 дня назад

Участок 16 сот. (промназначения)
1 650 000 ₮ 103 125 ₮ за сотку
 Улан-Удэ
 1 неделю назад

Участок 5,3 сот. (промназначения)
1 750 000 ₮ 330 189 ₮ за сотку
 Улан-Удэ
 2 дня назад

Участок 67 сот. (промназначения)
2 000 000 ₮ 29 851 ₮ за сотку
 пос. городского типа Селенгинск
 4 дня назад

Участок 1,15 га (промназначения)
2 000 000 ₮ 17 391 ₮ за сотку
 пос. городского типа Усть-Баргузин
 2 недели назад

Участок 5,5 сот. (промназначения)
2 500 000 ₮ 454 545 ₮ за сотку
 Улан-Удэ
 23 часа назад

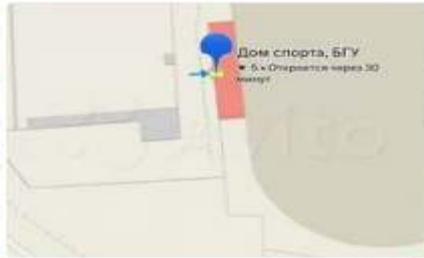
Участок 65 сот. (промназначения)
2 500 000 ₮ 38 462 ₮ за сотку
 с. Оймур
 1 неделю назад

Участок 13 сот. (промназначения)
2 700 000 ₮ 207 692 ₮ за сотку
 Улан-Удэ
 1 неделю назад

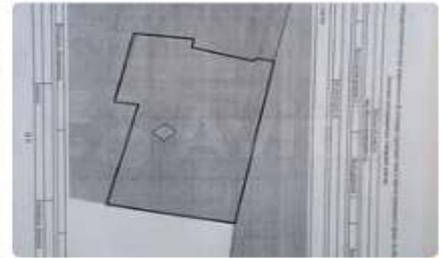
Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков



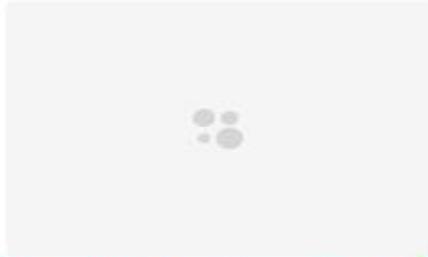
Участок 1 сот. (промназначения)
6 500 000 ₮ 6 500 000 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 1 неделю назад



Участок 21 сот. (промназначения)
10 000 000 ₮ 476 190 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 6 дней назад



Участок 7 сот. (промназначения)
10 000 000 ₮ 1 428 571 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 3 недели назад



Участок 75 сот. (промназначения)
12 000 000 ₮ 160 000 ₮ за сотку
 Кяхта
 1 неделю назад



Участок 93 сот. (промназначения)
15 499 999 ₮ 166 667 ₮ за сотку
 пос. городского типа Усть-Баргузин
 3 недели назад



Участок 25,00 га (промназначения)
18 000 000 ₮ 7 200 ₮ за сотку
 пос. Новоселенгинск
 3 недели назад



Участок 17 сот. (промназначения)
2 800 000 ₮ 164 708 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 6 дней назад



Участок 1,5 га (промназначения)
3 000 000 ₮ 20 000 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 2 дня назад



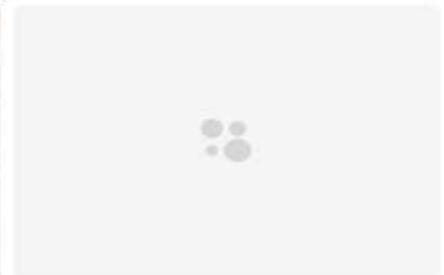
Участок 1,5 га (промназначения)
3 000 000 ₮ 20 000 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 3 недели назад



Участок 5 сот. (промназначения)
3 500 000 ₮ 700 000 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 2 дня назад



Участок 44 сот. (промназначения)
3 500 000 ₮ 79 545 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 2 недели назад



Участок 4,5 сот. (промназначения)
3 500 000 ₮ 777 778 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 3 недели назад



Участок 35 сот. (промназначения)
3 500 000 ₮ 100 000 ₮ за сотку
 с. Вознесенка
 3 недели назад



Участок 7,9 сот. (промназначения)
4 298 000 ₮ 544 051 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 1 неделю назад



Участок 96 сот. (промназначения)
5 500 000 ₮ 57 282 ₮ за сотку
 Улан-Уда
 3 недели назад

Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков



<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>
<p>Здание, 3151 м² 1 111 Р за м² ул. Борсоева, 109 Улан-Уда 21 час назад</p>	<p>♥ Помещение под производство, 420 м² 14 286 Р за м² ул. Борсоева, 105 Улан-Уда 2 часа назад</p>	<p>♥ Продам помещение свободного назначения, 38.6 м² 129 534 Р за м² Городская ул., 18 Улан-Уда 1 день назад</p>	<p>♥ Свободного назначения, 72 м² 108 333 Р за м² ул. Добролюбова, 6 Улан-Уда 1 неделю назад</p>	<p>♥ Производственное помещение, 1222 м² 6 547 Р за м² ул. Борсоева, 105 Улан-Уда 1 неделю назад</p>	<p>♥ Свободного назначения, 801 м² 22 472 Р за м² ул. Бабушкина, 181 Улан-Уда 1 неделю назад</p>
<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>		<p>Онлайн-показ</p>
<p>♥ База для производства 16 765 Р за м² ул. Лимонова, 3 Улан-Уда 3 дня назад</p>	<p>♥ База в п.Селенгинск. Кубанский район 294 Р за м² ул. Промплощадка, 5 пос. городского типа Селенгинск 2 дня назад</p>	<p>♥ Продам производственное помещение 2600 кв.м 1 808 Р за м² пос. Татаурово 6 дней назад</p>	<p>♥ Свободного назначения, 1150 м² 16 522 Р за м² микрорайон Заречный, Автотранспортная ул., 21А Улан-Уда 5 дней назад</p>	<p>♥ База 6 429 Р за м² микрорайон Заречный, Автотранспортная ул., 21 Улан-Уда 5 дней назад</p>	<p>♥ Склад, 152.2 м² 12 484 Р за м² Домостроительная ул., 24 Улан-Уда 2 недели назад</p>
<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>
<p>♥ Производство, 1560 м² 2 692 Р за м² микрорайон Стеклозавод, Новгородская ул., 17 Улан-Уда 4 дня назад</p>	<p>♥ Продам помещение свободного назначения, 53.8 м² 27 695 Р за м² ул. Борсоева, 109 Улан-Уда 1 день назад</p>	<p>♥ Продам производственное помещение, 300 м² 6 000 Р за м² с. Сука, ДНП Надежда 1 неделю назад</p>	<p>♥ Свободного назначения, 106 м² 61 321 Р за м² ул. Добролюбова, 5 Улан-Уда 1 неделю назад</p>	<p>♥ Здание с земельным участком 1 914 Р за м² с. Турунтаево. 2 недели назад</p>	<p>♥ Производство, 180 м² 27 500 Р за м² Городская ул., 18 Улан-Уда 3 недели назад</p>

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



<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>
<p>Производственное помещение, 576.5 м² 27 754 Р за м² микрорайон Кирзавод, Моховая ул., 101 Улан-Уда 2 недели назад</p>	<p>Производственное здание 272,2 м² с участком земли 36 738 Р за м² ул. Сахьяновой, 9 Улан-Уда 2 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 133.9 м² 299 Р за м² Комсомольская ул., 28 пос. городского типа Северомуйск 3 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 700 м² 12 857 Р за м² ул. Борсоева, 105 Улан-Уда 2 недели назад</p>	<p>Продам базу 4400 м² 227 Р за м² Кооперативная ул., 1 пос. городского типа Заиграево 3 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 1500 м² 41 333 Р за м² ул. Жердева, 2Б Улан-Уда 1 неделю назад</p>
<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>
<p>Свободного назначения, 1200 м² 20 833 Р за м² микрорайон Стеклозавод, Новгородская ул., 5 Улан-Уда 1 неделю назад</p>	<p>Автосервис, 324 м² 309 Р за м² Пермская ул., 3А Улан-Уда 2 недели назад</p>	<p>Помещение свободного назначения, 102 м² 52 941 Р за м² Кабанская ул., 47Б Улан-Уда 1 неделю назад</p>	<p>Продам складское помещение, 434,9 м² 39 089 Р за м² пр-т Автомобилистов, 9Б Улан-Уда 2 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 43,6 м² 71 101 Р за м² ул. Буйко, 20А Улан-Уда 3 недели назад</p>	<p>Производство, 5550.8 м² 4 504 Р за м² Домостроительная ул. Улан-Уда 1 неделю назад</p>
<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>
<p>Свободного назначения, 418 м² 2 124 Р за м² Коммунальная ул., 10 с. Турунтаево 2 недели назад</p>	<p>Производство, 2300 м² 9 130 Р за м² микрорайон Заречный, Автотранспортная ул., 21А Улан-Уда 2 недели назад</p>	<p>Помещение свободного назначения, 63.9 м² 29 734 Р за м² Комсомольская ул., 2 пос. городского типа Заиграево 3 недели назад</p>	<p>База на Бурводе 25 000 Р за м² ул. Строителей, 35Б Улан-Уда 3 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 122,2 м² 81 506 Р за м² ул. А.У. Модогоева, 1А Улан-Уда 3 недели назад</p>	<p>Складской комплекс, 11339 м² 56 442 Р за м² 1-я Промышленная ул., 6 с. Сотниково 2 недели назад</p>

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



Онлайн-показ
Нежилое здание, 271.3 м²
2 734 Р за м²
 Красноармейская ул., 1
 с. Джида
 2 недели назад



Онлайн-показ
Баргузинская промплощадка, 800 м²
781 Р за м²
 с. Зорино
 2 недели назад



Онлайн-показ
Продаю Здание колбасного цеха с земельным участком
26 184 Р за м²
 ул. Спартака, 6А
 Улан-Уда
 3 недели назад



Онлайн-показ
Производство, 720 м²
18 750 Р за м²
 Советский район
 Улан-Уда



Онлайн-показ
Продаю магазин
26 705 Р за м²
 микрорайон Солдатский
 Улан-Уда



Онлайн-показ
Помещение свободного назначения, 171 м²
17 544 Р за м²
 микрорайон Сосновый
 с. Ильянка
 3 недели назад



Онлайн-показ
Свободного назначения, 82,9 м²
78 408 Р за м²
 ул. Ерманова, 1
 Улан-Уда
 3 недели назад



Онлайн-показ
Свободного назначения, 7600 м²
2 500 Р за м²
 ул. Ленина, 67
 с. Кабанок
 3 недели назад



Онлайн-показ
Производство, 240.4 м²
18 719 Р за м²
 ул. Борооева, 105
 Улан-Уда
 3 недели назад



Онлайн-показ
Арендный бизнес в Нерчинске, 5500 м²
5 455 Р за м²
 ул. Ленина, 61
 Улан-Уда
 2 недели назад



Онлайн-показ
ПСН/Склад/Торговля, 494.9 м² (г. Улан-Уда)
34 350 Р за м²
 ул. Белинского, 42
 Улан-Уда
 3 недели назад



Онлайн-показ
База
4 839 Р за м²
 Светлая ул., 15
 Улан-Уда
 3 недели назад



Онлайн-показ
База.Производство, 7000 м²
2 571 Р за м²
 микрорайон Заречный, Автотранспортная ул., 21А
 Улан-Уда
 3 недели назад



Онлайн-показ
Производственное помещение, 1500 м²
10 667 Р за м²
 ул. Борооева, 105
 Улан-Уда
 3 недели назад



Онлайн-показ
Продам производственное помещение, 1114.6 м²
17 944 Р за м²
 микрорайон Заречный, Автотранспортная ул., 21А
 Улан-Уда
 2 недели назад



Онлайн-показ
Производственное помещение, 1600 м²
17 500 Р за м²
 Тракторная ул., 7А
 Улан-Уда

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

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 227 руб. / кв.м. до 38 000 руб. 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. Такие объекты свободного назначения достигают цен до 71 000 руб./ кв.м.

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 6500 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 227 руб./ кв.м. до 18 000 руб. кв.м., по отдаленным районам от областного центра данная недвижимость варьируется от 227-5000 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.

Исходя из экономической ситуации в Республике Бурятия, можно сделать не однозначный вывод, цены на коммерческую недвижимость то падают, то вновь растут, многое зависит от собственников, кто продают недвижимость, это вызывает очень большой разброс цен а так же не развитость рынка. На текущий момент производственно-складская либо административно-производственная недвижимость, представлена на рынке в виде старых заброшенных зданий, зданий в удовлетворительном состоянии, небольшое количество предложений где производственные базы продаются в хорошем состоянии, но цены на такие объекты значительно высоки. В Республике нет такого потенциала, у покупателей, вкладывать деньги в покупку полуразрушенных зданий, рынок стоит на месте, помимо этого стоит учитывать что в текущей обстановке, которая происходит в стране, с учетом санкций, с учетом мобилизации и прочих нестабильных условий, рынок на стадии ожидания, что вероятнее всего приведет к снижению спроса, которого и так нет, и к отсутствию предложений.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Исходя из анализа рынка, Оценщик выделил основные факторы, определяющие величину стоимости в исследуемом сегменте рынка.

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

Информация о сделках с недвижимостью носит конфиденциальный характер, что неизбежно, ведет к использованию в оценочной практике цен предложений. Оценщик полагает, что цена сделки, вероятно, будет находиться в интервале цен спроса и предложения и потому, будет отличаться от начального уровня цены предложения. Разницу между ценой сделки и ценой предложения принято называть скидкой, а сам процесс достижения компромисса – *торгом*.

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствие с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2022 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для универсальных производственных объектов, составляет от 11,1% до 23,6%.

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	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%
2. Специализированные высококлассные 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%

Рис. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 317.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты

48

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

недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Рис. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 48-49.

Величина скидок на торг может зависеть от многих факторов: и от состояния экономики, и от местоположения, и от активности рынка, и от качественных характеристик объекта. Выбор конкретного значения этой величины осуществляется оценщиком внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для объекта оценки. Так же стоит учитывать, что рынок на момент оценки имеет все признаки неактивности, низкий уровень торговой активности, большой разброс цен, производственно-складской сегмент практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Цена зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Вклад данного фактора в изменение цены отличается для различных сегментов рынка, и определяется по выявленной динамике цен.

Фактор местоположения объекта недвижимости.

Данный фактор имеет большое значение, но больше для коммерческих объектов, т.е. торговой недвижимости, офисной, сферы услуг, общественного питания. В целом по г. Улан-Удэ, производственно-складской сегмент, представлен во всех районах и частях города, они расположены как и в центральной части, так и по окраинам города, цены в зависимости от местоположения отличаются не существенно.

Фактор физического состояния объекта

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений заброшенных объектов, так как в перестроечные времена, многие объекты были законсервированы, не достроены, заброшены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет. Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.

Фактор площади объекта

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеют меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади. Но для рынка производственных объектов зачастую это не оказывает влияния, так как это наиболее дешевый сегмент на рынке, а так же основная часть предложений и существующих объектов, продаются в комплексе как производственная база, промышленная база.

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки

Стоимость объектов недвижимости производственно-складского сегмента по Республике Бурятия колеблется от 227 руб. / кв.м. до 38 000 руб. / кв.м.. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство или иную коммерческую недвижимость.

Рынок на момент оценки имеет все признаки неактивности, низкий уровень торговой активности, большой разброс цен, производственно-складской сегмент практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений заброшенных объектов, так как в перестроечные времена, многие объекты были законсервированы, не достроены, брошены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет. Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.

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, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ достаточно предложений по аренде подобного типа недвижимости, ввиду того что арендная ставка 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 также сходных единичных 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.

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена предложения, руб.	оценка	2 000 000	4 900 000
Дата предложения	03.10.2022	04.07.2022	28.03.2022
Общая площадь, кв. м.	13502 / 13007	11300	18 000
Цена 1 кв м, руб.	оценка	176,99	272,22
имущественные права	собственность	собственность	собственность
Местоположение	РБ, р-н Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, г. Северобайкальск, Майский переулок	Республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пос. городского типа Нижнеангарск, Рабочая ул., 133
Использование	Под объекты недвижимости (индустриальная застройка)	земельный участок промышленного назначения	под открытый склад. Возможно под размещение складов холодного хранения техники и материалов
Наличие благоустройств,	Все коммуникации присутствуют	отсутствуют, возможность подключения имеется	отсутствуют, возможность подключения имеется
рельеф местности	участок ровный, территория полностью огорожена	неогорожен, неразработан	рельеф ровный, имеет незначительные уклоны, неогорожен, неразработан
краткое описание локального местоположения	Земельный участок расположен в населенном пункте с небольшой численностью населения, в отдалении от областного центра РБ. Но так как это северные районы то стоимость недвижимости несильно отличается от г. Улан-Удэ. Территория аэропорта в пгт. Нижнеангарск востребована, так как это один из центральных аэропортов Северной части Республики Бурятия.	Земельный участок расположен в административном центре Северо-Байкальского района. Второй по численности город после областного центра РБ. Несмотря на большую численность населения, цены от Нижнеангарска не отличаются.	Земельный участок расположен в населенном пункте с небольшой численностью населения, в отдалении от областного центра РБ. Но так как это северные районы то стоимость недвижимости несильно отличается от г. Улан-Удэ. Территория аэропорта в пгт. Нижнеангарск востребованна, так как это один из центральных аэропортов Северной части Республики Бурятия.
Источник информации	-	https://www.avito.ru/severobaykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_113_ga_promnaznacheniya_1881459122	https://www.avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2341365277

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 скидкой на торг. Величина данной поправки составит -24,9 % Согласно справочнику 2022г. 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-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8% 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2% 22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6% 28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3% 22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6% 19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7% 24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2% 24,3%

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. В данном случае корректировка не потребуется, так как все объекты расположены в одном районе, и социально-экономической зоне.

Корректировка на площадь .

В данном случае корректировка не потребуется, так как площади рассматриваемых объектов в одном диапазоне площадей.

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											
Площадь, сот.	аналог										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44
50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37
100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87
200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57
300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40
400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29
500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20
600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

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

Использование оценщиком в Отчете аналоги 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 с оцениваемым. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

№	Корректировка	Ед.изм.	Объект 1	Объект 2
	Рыночная стоимость объектов (цена продажа)		2 000 000	4 900 000
1	Площадь объектов	кв.м.	11 300	18 000
	Стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов до корректировки	руб./ кв.м.	176,991	272,222
Последовательные поправки связанные с условиями рынка				
2	Поправка на передаваемые имущественные права		0%	0%
	Скорректированная цена	руб./м2	176,991	272,222
3	Поправка на дату предложения		0,000	0,000
	Скорректированная цена	руб./м2	176,991	272,222
4	Поправка на условия финансирования		1,000	1,000
	Скорректированная цена	руб./м2	176,991	272,222
5	Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)		-24,9%	-24,9%
	Скорректированная цена	руб./м2	132,920	204,439
Скорректированная стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов с учетом последовательных поправок		руб./м2	132,920	204,439
Последовательные поправки по физическим характеристикам				
6	Поправка на категорию земель		1,000	1,000
	Скорректированная цена		132,920	204,439
7	Поправка на разрешенное использование (функциональное назначение)		0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439

	Поправка на местоположение		0%	0%
8	Скорректированная цена		132,920	204,439
9	Поправка на масштаб (площадь)		0%	0%
	скорректированная цена		132,920	204,439
10	Поправка на инженерные коммуникации		0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439
11	Поправка на красную линию		0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439
12	Поправка на наличие улучшений		0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439
13	Поправка на инженерно-геологические условия		0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439
14	Итоговая скорректированная стоимость		132,920	204,439
15	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		0%	0%
16	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,000	1,000
17	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,000	1,000
18	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,00	
20	Удельный вес i- го аналога	%	50%	50%
21	Сумма удельных весов объектов аналогов	%	100%	
22	Показатель Стоимости 1м2 объектов аналогов с учетом весового коэффициентов (стр.14*стр.20)		66,46	102,22
23	Скорректированная рыночная стоимость 1м2 общей площади объекта оценки	руб./м2	168,68	
24	Общая площадь объекта	м2	13 502	
25	Рыночная стоимость объекта	руб.	2 277 512	
26	Рыночная стоимость с учетом округления		2 280 000	

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

2 280 000 рублей.

(два миллиона двести восемьдесят тысяч) рублей

Таким образом стоимость земельного участка площадью 13 007 кв.м. в рамках сравнительного подхода, составляет (с учетом округления и без НДС, удельный показатель стоимости 1 кв.м в таблице 14):

2 200 000 рублей.

(два миллиона двести 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 15. Подбор Аналогов ЕОН (Единого 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	28.09.2022	12.09.2022	05.09.2022																																																
Цена предложения	оценка	4 700 000	11 000 000	2 000 000																																																
Площадь земельного участка кв.м.	13502 / 13 007	50000	11000	не указано																																																
Доля стоимости земельного участка в ЕОН, согласно Справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.	<p>- 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.</p> <p style="text-align: center;">Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода.</p> <p style="text-align: center;">Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по отдельным городам</p> <p style="text-align: right;">Таблица 72</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="4">Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости</th> </tr> <tr> <th colspan="4">1. Универсальные производственно-складские объекты</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва и Московская область</td> <td>0,73</td> <td>0,65 - 0,81</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,75</td> <td>0,66 - 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 - 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 - 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 - 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 - 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 - 0,82</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Курортные регионы</td> <td>0,75</td> <td>0,67 - 0,83</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Дальневосточные регионы</td> <td>0,74</td> <td>0,65 - 0,82</td> </tr> </tbody> </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 - 0,82
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.	-	846 000	1 980 000	360 000																																																
Рыночная стоимость приходящаяся на улучшения в ЕОН, руб.	-	3 854 000	9 020 000	1 640 000																																																
назначение земельного участка	Под объекты недвижимости (индустриальная застройка)	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка																																																
местоположение	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Населенные пункты вблизи областного центра	Райцентр с развитой промышленностью																																																



Назначение Объектов капитального строения	Производственно-складские здания			
Общая площадь строений кв.м.	1533,5 / 2371,2	2520,5 (согласно Тех.паспорту)	2759	754,2
Стоимость улучшений без учета Земельного участка руб./ кв.м.		1 529	3 269	2 174
Наличие коммуникаций	Электричество, вода, отопление частичное в административном здании от небольшой котельной	Электричество	Все коммуникации	Электричество
Физическое состояние	Среднее/ удовлетворительное/ хорошее , характерно для низкокласной производственно-складской недвижимости . Часть зданий находится в достаточно хорошем среднем состоянии.	Здание пригодно для использования, в среднем состоянии близко к удовл.	В пригодном состоянии для использования, оценивается как среднее	Среднее удовлетворительное.
Адрес	РБ, р-н Северо-Байкальский, ул. Кооперативная, д. 57	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, пос. Татаурово	Республика Бурятия, Заиграевский р-н, пос. городского типа Заиграево, Кооперативная ул., 1	Бурятия респ., Кабанский район, Селенгинск пгт
источник информации		https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_proizvodstvennoe_po_meschenie_2600_kv.m_179270_7202	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/3380930/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/263379728/

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).

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
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1% 23,6%
2. Специализированные высококлассные 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 потребуется, для объекта налога 2, так как он расположен ближе к областному центру.

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 10

цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,20	1,35	1,59	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,32	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,17	1,42
	IV	0,63	0,76	0,85	1,00	1,21
	V	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

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. К тому выбранный оценщик предполагает определение среднего значения стоимости, из-за недостаточности информации об оцениваемых объектах.

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 потребует для объекта Аналога 2 (при расчетах ОКС на участке 13502 кв.м), так как они имеют отопление, в отличии от объекта оценки, поправка составит -19%, так как они имеют частичные коммуникации, отопление от котельной, канализацию. 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 2 и 3 (при расчете ОКС расположенных на участке площадью 13 502 кв.м.) 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. Согласно (Справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 215). Для ОКС на участке площадью 13 007 кв.м, корректировки не потребуются.

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 принимается для аналогов 1 и 3, на данном земельном участке, улучшение имеют отопление., корректировка составит + 23%. = $1/0,81 = 0,23 * 100\% = 23\%$.



Таблица 16. 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.	-	4 700 000	11 000 000	2 000 000
Площадь строений ОКС кв.м.	1533,5	2520,5	2759	754,2
Площадь земельного участка кв.м.	13502	50000	11000	не указано
Назначение земельного участка	Производственно-складское (под индустриальную застройку)			
Доля стоимости земли в составе ЕОН	-	18%	18%	18%
Стоимость земельного участка отнесенного к ЕОН руб.	-	846 000	1 980 000	360 000
Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.	-	3 854 000	9 020 000	1 640 000
Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.	-	1 529	3 269	2 174
Назначение ОКС	Производственно-складское здание			
Корректировка на местоположение ОКС	-	0%	-11%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	1529	2910	2174
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.	-	1168	2223	1661
Общая площадь строений кв.м.	1533,5	2521	2759	754
Корректировка на площадь строений	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.	-	1168	2223	1661
Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление	-	0%	-19%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.	-	1168	1801	1661
Корректировка на физическое состояние	-	0%	-19%	-19%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам	-	1168	1459	1346
Корректировка на состояние отделки	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам	-	1168	1459	1346
Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам	-	1168	1459	1346
Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.	-	1324		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)	-	2 030 543,28р.		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)	-	2 030 000		



Таблица 17. 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.	-	4 700 000	11 000 000	2 000 000
Площадь строений ОКС кв.м.	2371,2	2520,5	2759	754,2
Площадь земельного участка кв.м.	13007	50000	11000	не указано
Назначение земельного участка	Производственно-складское (под индустриальную застройку)			
Доля стоимости земли в составе ЕОН	-	18%	18%	18%
Стоимость земельного участка отнесенного к ЕОН руб.	-	846 000	1 980 000	360 000
Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.	-	3 854 000	9 020 000	1 640 000
Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.	-	1 529	3 269	2 174
Назначение ОКС	Производственно-складское здание			
Корректировка на местоположение ОКС	-	0%	-11%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	1529	2910	2174
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.	-	1168	2223	1661
Общая площадь строений кв.м.	2371,2	2521	2759	2600
Корректировка на площадь строений	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.	-	1168	2223	1661
Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление	-	23%	0%	23%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.	-	1437	2223	2043
Корректировка на физическое состояние	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам	-	1437	2223	2043
Корректировка на состояние отделки	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам	-	1437	2223	2043
Корректировка на назначение частей производственно-складского комплекса	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам	-	1437	2223	2043
Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.	-	1901		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)	-	4 507 884р.		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)	-	4 510 000 р.		

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 1 324 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 1 901 руб.

Отсюда следует что справедливая стоимость объектов оценки равна с учетом округления и без НДС :

Таблица 18

№ п/п	Описание объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость руб. округленно (без НДС)
1	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21	13 007	2 200 000 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 700 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	2 050 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	760 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 280 000 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	740 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	740 000
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	240 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26	166,6	220 000
10	Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31	66,7	90 000
11	Итого		11 020 000

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: 11 020 000 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)

11 020 000

(одиннадцать миллионов двадцать тысяч) рублей.

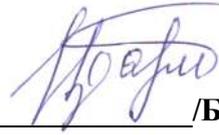
В том числе:

№ п/п	Описание объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость руб. округленно (без НДС)
1	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21	13 007	2 200 000 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 700 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	2 050 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	760 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 280 000 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	740 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	740 000
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	240 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26	166,6	220 000
10	Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31	66,7	90 000
11	Итого		11 020 000

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./

06 октября 2022 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

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 на дату оценки.

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 -2022 г. Том Земельные участки, Нижний Новгород, 2022.
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://srosoret.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf
22. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosoret.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/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 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. Бадмацзыренова Цыжигма Аюровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульник, квартал 3, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком I расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика I факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА ДОГОВОРА): | 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные 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, имевших место 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 сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 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 Расходов 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 лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадмацзыренова Цыжигма Аюровна
Бадмацзыренова Цыжигма Аюровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №3244/32-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)



Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840В4FC0009

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

СТРАХОВАТЕЛЬ : Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, блок Е, оф. 308

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» июня 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2022 г. по «19» июня 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

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

От имени Страховщика:

М.П.  И.А. Силько/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Уде

Дата выдачи «20» июня 2022 г.



**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 032608260340

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

04 декабря 2007 года, регистрационный № 001683

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000635 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

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

АО «СПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484



014451 - KA1



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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюорны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюорна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 04 » декабря 2007 г. за регистрационным номером 001683

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №022018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Пройдена;
2. Плановая, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 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 взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

М.П.



Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
 (полное наименование органа регистрации прав) Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(наименование объекта недвижимости)	
Лист № <u>22.08.2017</u>	Район <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер: <u>03:17:080205:32</u>			
Номер кадастрового квартала: <u>03:17:080205</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>22.11.2011</u>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>Условный номер: 03:17:000000:106/2001-000038, Инвентарный номер: 03_17_08_2814</u>			
Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Нижнеангарск, ул Кооперативная, д 57			
Адрес:			
Площадь, м²:	185.1		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Магстерские, технические склады		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1980		
Кадастровая стоимость, руб.:	517811.99		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, 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 учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Зарытого паяного инвестиционного фонда недвижимости "Квант" Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются первоначально на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Ведущий специалист-эксперт	(подпись, наименование должности)		
	И.П. Хромых (подпись, фамилия)		

Генеральный директор
 Еврецкий В.В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**



Раздел 2

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

Значие		Всего листов выписки: _____	
Лист № _____ Раздела 2		Всего разделов: _____	
22.08.2017		03:17:080205:32	
Кадастровый номер:		03:17:080205:32	
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..	
3. Документы-основания:		2.1. собственность, 03:17:080205:32-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.	
4. Обременение объекта недвижимости:		3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
4.1.1.		Ипотечка в силу закона	
дата государственной регистрации:		22.08.2017	
номер государственной регистрации:		03:17:080205:32-03/001/2017-15	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 31.03.2018 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Савельева Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свирловском р-не гор. Иркутска. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Коплева, дом №66, кв. 13.	
4.1.2.		Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
основание государственной регистрации:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		22.08.2017	
номер государственной регистрации:		03:17:080205:32-03/001/2017-16	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879.	
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 21.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Выданный специалистом-эксперт (полное наименование должности)		Н.П.Хромова (подпись, фамилия)	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИН В.В.

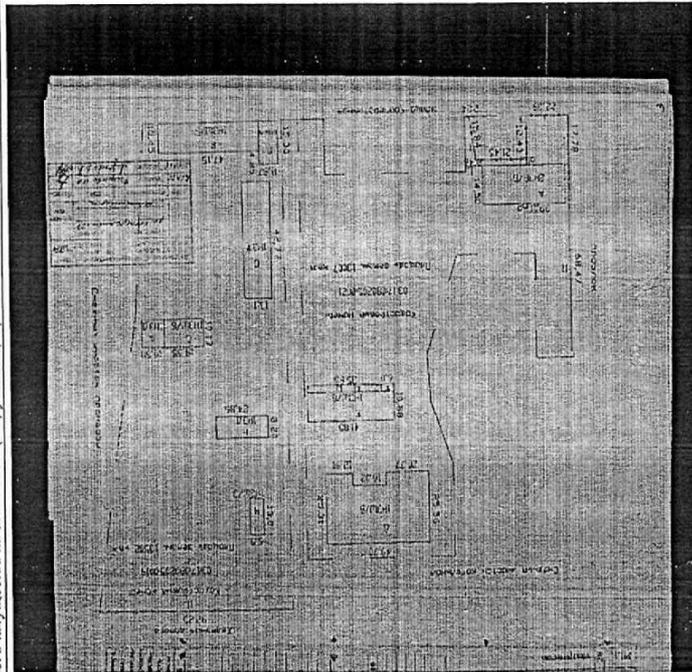


Раздел 4

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

Здание		Всего листов выписки:	
Лист № 22.08.2017	Раздел 4	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 03:17-080205:32			

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: данные отсутствуют

Ведущий специалист-эксперт

(подпись, наименование должности)

Н.П.Хромых

(подпись, фамилия)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 БОРЦЕВИЧ В.В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

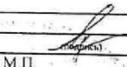


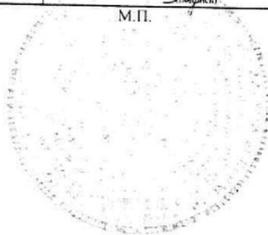
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<small>(лист объектов недвижимости)</small>			
Лист № <u>25.08.2017</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		03:17:080205:29	
Номер кадастрового квартала:		03:17:080205	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.11.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 03:17:000000:106/2001-000058, Инвентарный номер: 03_17_08_2814	
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-байкальский, пгт Нижнеангарск, ул Кооперативная, д 57		
Площадь, м²:	1080.4		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Гараж с мастерскими		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1980		
Кадастровая стоимость, руб.:	7096480.39		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, 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 учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Ведущий специалист-эксперт	 М.П.		С.С.Цыжитова
<small>(полное наименование должности)</small>			<small>(инициалы, фамилия)</small>



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕБРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Раздел 2

Здание			
Сведения о зарегистрированных правах			
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
25.08.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		03:17:080205:29	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев												
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 03:17:080205:29-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.												
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.												
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:													
4.1.1.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>22.08.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>03:17:080205:29-03/001/2017-15</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>по 01.09.2024 г.</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент" ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879.</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление	дата государственной регистрации:	22.08.2017	номер государственной регистрации:	03:17:080205:29-03/001/2017-15	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024 г.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент" ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879.	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.
вид:	Доверительное управление												
дата государственной регистрации:	22.08.2017												
номер государственной регистрации:	03:17:080205:29-03/001/2017-15												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024 г.												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент" ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879.												
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.												
4.1.2.	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека в силу закона</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>22.08.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>03:17:080205:29-03/001/2017-16</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>по 31.03.2018 г.</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свердловском р-не гор. Иркутска Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Коллева, дом №66, кв. 13.</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.</td> </tr> </table>	вид:	Ипотека в силу закона	дата государственной регистрации:	22.08.2017	номер государственной регистрации:	03:17:080205:29-03/001/2017-16	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.03.2018 г.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свердловском р-не гор. Иркутска Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Коллева, дом №66, кв. 13.	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
вид:	Ипотека в силу закона												
дата государственной регистрации:	22.08.2017												
номер государственной регистрации:	03:17:080205:29-03/001/2017-16												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.03.2018 г.												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свердловском р-не гор. Иркутска Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Коллева, дом №66, кв. 13.												
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.												
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют												
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют												

Ведущий специалист-эксперт	С.С. Цыжикова
(подпись)	(подпись, фамилия)

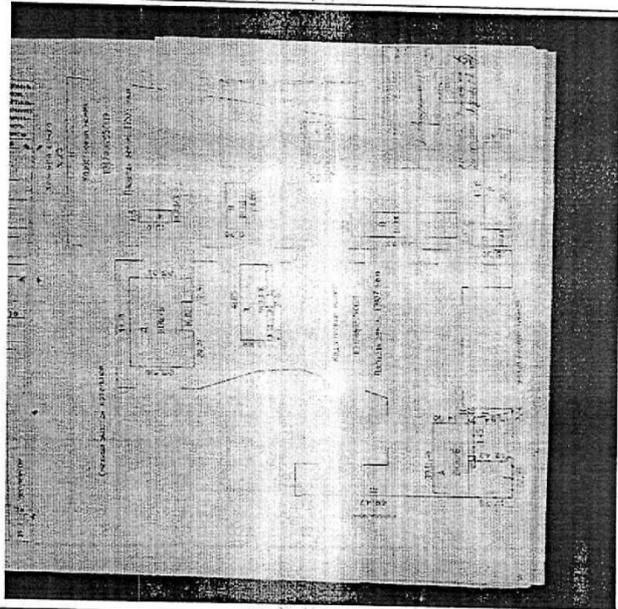


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКИЙ В.В.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 4
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(Имя объекта недвижимости)			
Лист № <u>25.08.2017</u>	Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> :	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:		03:17:080205:29	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах)			



Масштаб 1:	данные отсутствуют
------------	--------------------

Ведущий специалист-эксперт		С.С.Цыжгова
<small>(Имя и фамилия)</small>	<small>(Подпись)</small>	<small>(Инициалы, фамилия)</small>

МП

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Ерещкий В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



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

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>23.08.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	03:17:080205:30
Номер кадастрового квартала:	03:17:080205
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 03:17:000000:106/2001-000041, Инвентарный номер: 03_17_08_2814
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-байкальский, пгт Нижнеангарск, ул Кооперативная, д 57
Площадь, м²:	399,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Технический склад
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1985
Кадастровая стоимость, руб.:	1913293,28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, 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 учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент"
Главный специалист-эксперт	Р.С. Баглаев
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евреецкий В.В.



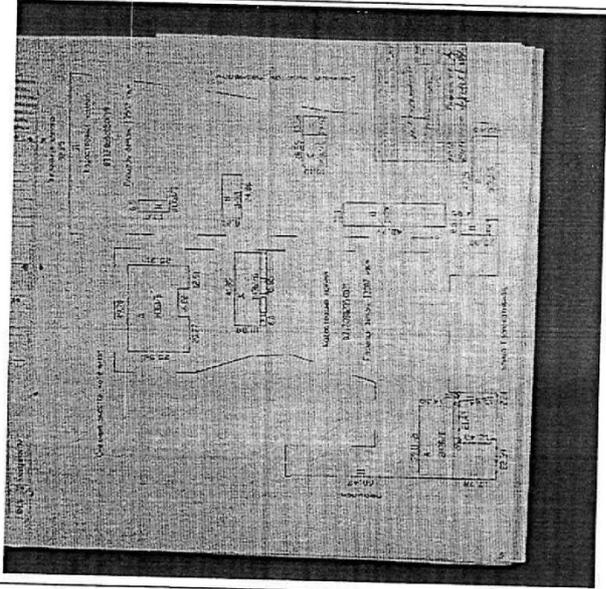
КОПИЯ
ВЕРНА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
<small>(ЕДИН ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ;
23.08.2017	Всего разделов: <u> </u> ;
Кадастровый номер: <u>03:17:080205:30</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 03:17:080205:30-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 03:17:080205:30-03/001/2017-15 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.09.2024 г. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977
4.1.2.	вид: Ипотека в силу закона дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 03:17:080205:30-03/001/2017-16 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.03.2018 г. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свердловском р-не гор. Иркутска. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Конева, дом №66, кв. 13. основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист-эксперт <small>(подпись)</small>	Р.С. Баглаев <small>(подпись)</small>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(ИМЛ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)</small>			
Лист № <u>23.08.2017</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		03:17:080205:30	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Главный специалист-эксперт			
<small>(ПОДПИСЬ ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ЗАКАЗЧИКА)</small>		<small>(ПОДПИСЬ)</small>	
		М.П.	
		Р.С. Баглаев	
		<small>(ФИО ИЛИ И.О. ФАМИЛИИ)</small>	



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения

Здание			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
25.08.2017			
Кадастровый номер:	03:17:080205:31		
Номер кадастрового квартала:	03:17:080205		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 03:17:000000:106/2001-000037, Инвентарный номер: 03_17_08_2814		
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-байкальский, пгт Нижнеангарск, ул Кооперативная, д 57		
Площадь, м²:	66.7		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Кузница		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1963		
Кадастровая стоимость, руб.:	268695.31		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, 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 учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев счетов в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Ведущий специалист-эксперт			С.С. Цыжитова
(подпись)	(подпись)		(подпись)

М.П.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Раздел 2

Здание		Сведения о зарегистрированных правах	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>		(ПЛАН ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)	
25.08.2017		Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		03:17:080205:31	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельца инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 03:17:080205:31-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	22.08.2017	
	номер государственной регистрации:	03:17:080205-31-03/001/2017-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024 г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879.	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.	
4.1.2.	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	22.08.2017	
	номер государственной регистрации:	03:17:080205-31-03/001/2017-16	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.03.2018 г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свердловском р-не гор. Иркутска. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Конева, дом №66, кв. 13.	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Ведущий специалист-эксперт		С.С.Цыжитова	
(ПОДПИСЬ КОМПЕТЕНТНОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА)		(ПОДПИСЬ ФАКТИЧЕСКИХ ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА)	
		М.П.	



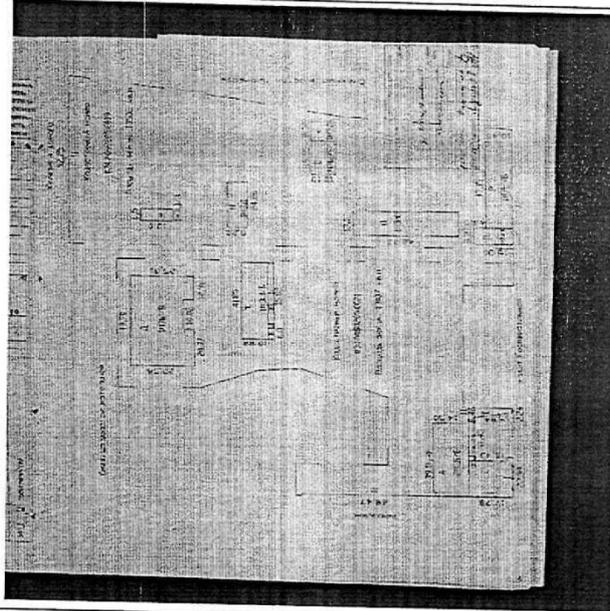
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ Р.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 4
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
(ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист № <u>25.08.2017</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		03:17:080205:31	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Ведущий специалист-эксперт		С.С.Цыжитова
<small>(ПОДПИСЬ ВЫПИСАВШЕГО ДОСТАВЧЕЦА)</small>	<small>(ПОДПИСЬ)</small>	<small>(ПОДПИСЬ ПОЛУЧИТЕЛЯ)</small>



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ЕВРЕЦКИЯ В.И.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**



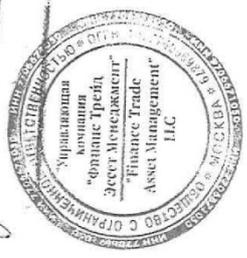
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
 (полное наименование органа регистрации прав) Район 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		<small>(наз. объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.08.2017		03:17:080205:28	
Кадастровый номер:			
03:17:080205			
Номер кадастрового квартала:			
03:17:080205			
Дата присвоения кадастрового номера:			
22.11.2011			
Условный номер: 03:17:000000:10672001-000057, Инвентарный номер: 03_17_08_2814			
Имя присвоенный государственный учетный номер:			
Республика Бурятия, р-н Северо-байкальский, пгт Нижнеайгарок, ул Кооперативная, д. 57			
Адрес:			
Площадь, м²:	891.1		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Административное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1982		
Кадастровая стоимость, руб.:	4604211.03		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, 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 учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Зарытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кланг" Собственники долевого объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.12.2013 № 172-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.		
Ведущий специалист-эксперт	(подпись, наименование должности) (подпись, фамилия) Н.П.Хромык		

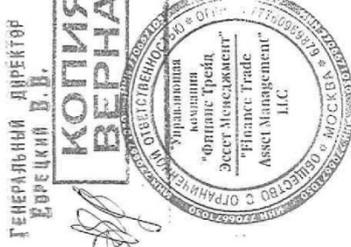
ЗЕМЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 БУРЯТИИ
 КОПИЯ
 ВЕРНА



Лист 2

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

Знание		(вид объекта недвижимости)			
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:		
22.08.2017					
Кадастровый номер:		03:17:080205:28			
1. Правообладатель (правообладатели):		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант"			
1.1. Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев..					
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. собственности, 03:17:080205:28-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.			
3. Документы-основания:		3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:					
вид:		Ипотека в силу закона			
дата государственной регистрации:		22.08.2017			
номер государственной регистрации:		03:17:080205:28-03/001/2017-15			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 31.03.2018 г.			
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 кол подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Слюдяновском р-не гор. Иркутска. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Копына, дом №66, кв. 13.			
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.			
вид:		Доверительное управление			
дата государственной регистрации:		22.08.2017			
номер государственной регистрации:		03:17:080205:28-03/001/2017-16			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 01.09.2024 г.			
4.1.2. обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879.			
и обременение объекта недвижимости:		Правильно: доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1721-94197977.			
основание государственной регистрации:		данные отсутствуют			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют			
Ведущий специалист-эксперт		И.П. Хромых			
		(подпись, фамилия)			



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

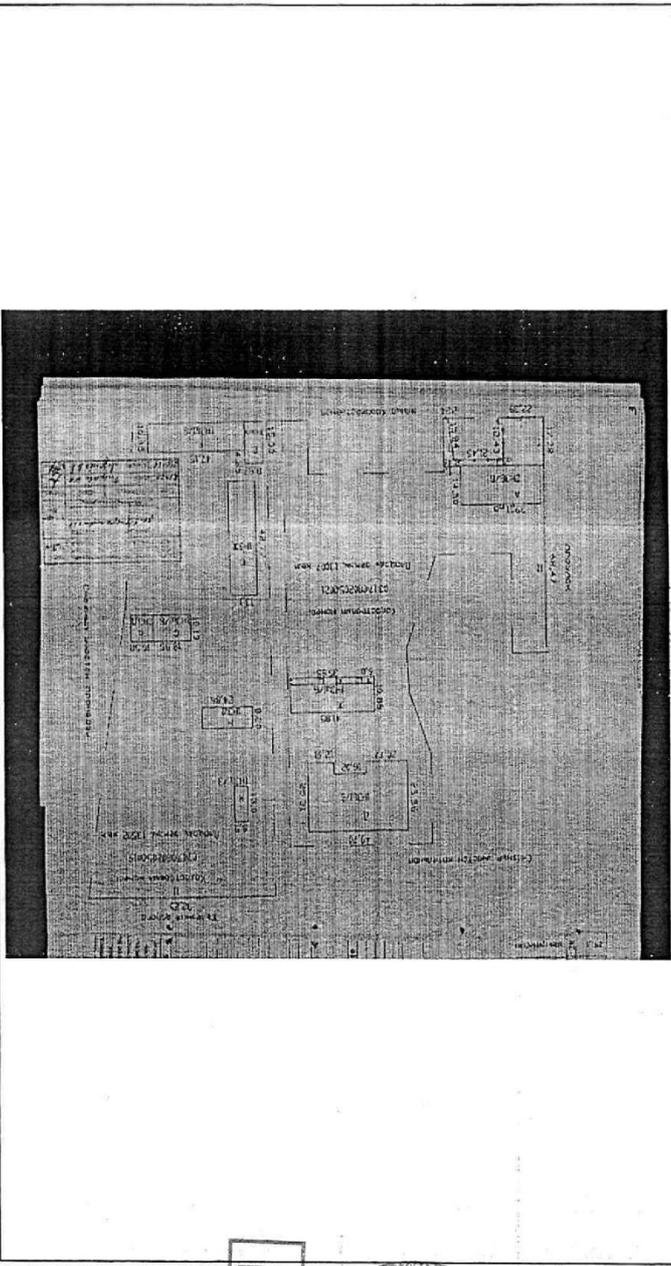
Раздел 4

Здание _____ (на объект недвижимости)

Лист № 4 Раздела 4 Всего листов раздела 4 Всего листов выписки: _____

Катастровый номер: 03:17:080205:28

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Ведущий специалист-эксперт _____ (подпись, фамилия)

И.П.Хромых _____ (подпись, фамилия)

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ЕВРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

ИНН 7706021030
 ОГРН 1077760969474
 ООО "Финанс Трейд Эссет Менеджмент"
 "Finance Trade Asset Management"
 ПАО "Сбербанк России" МОСКВА



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

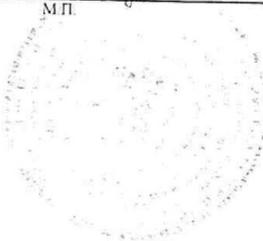
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
25.08.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	03:17:080205:25
Номер кадастрового квартала:	03:17:080205
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 03:17:000000:106/2001-000042. Инвентарный номер: 03_17_08_2814
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-байкальский, пгт Нижнеангарск, ул Кооперативная, д 57
Площадь, м²:	557.5
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Технический склад с тельфером
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1983
Кадастровая стоимость, руб.:	1341247.76
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, 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 учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Ведущий специалист-эксперт	С.С.Цыжитова
<small>(подпись исполнителя должности)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 2
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
25.08.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	03:17:080205:25
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. общая долевая собственность, 03:17:080205:25-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	22.08.2017
номер государственной регистрации:	03:17:080205:25-03/001/2017-15
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706671050 ОГРН 1077760969879.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.
4. вид:	Ипотека в силу закона
дата государственной регистрации:	22.08.2017
номер государственной регистрации:	03:17:080205:25-03/001/2017-16
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.03.2018 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свердловском р-не гор. Иркутска. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Коллева, дом №66, кв. 13.
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Ведущий специалист-эксперт	С.С.Цыжитова
(подпись)	(подпись)

М.П.

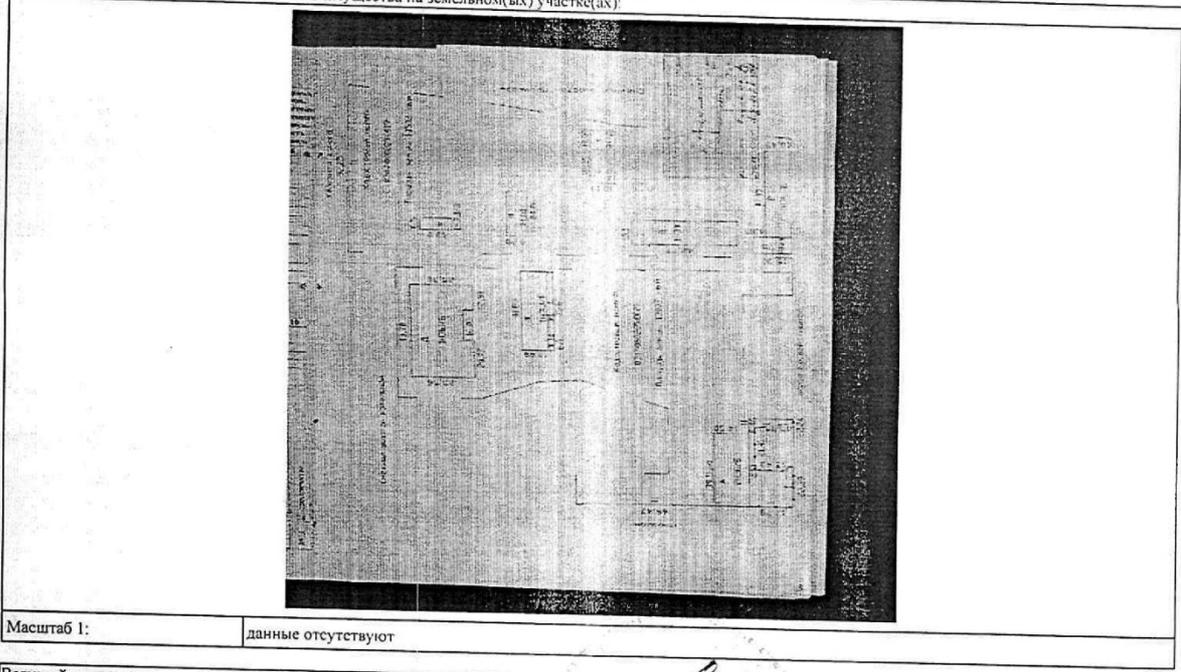
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 Еврецкий В.В.



**КОПИЯ
 ВЕРНА**

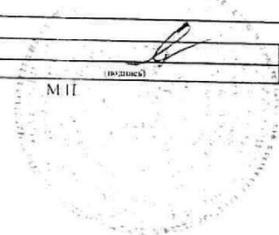
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел: 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
<small>(ФЛЗ объект недвижимости)</small>			
Лист № <u>Раздела 4</u>	Всего листов раздела <u>4</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.08.2017			
Кадастровый номер:		03:17:080205:25	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):			



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

Ведущий специалист-эксперт	М П	С.С. Цыжикова
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(инициалы, фамилия)</small>



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКИЙ В.В.



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 1
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>
23.08.2017	
Кадастровый номер:	03:17:080205:26
Номер кадастрового квартала:	03:17:080205
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 03:17:000000:106/2001-000040, Инвентарный номер: 03_17_08_2814
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-байкальский, пгт Нижнеангарск, ул Кооперативная, д 57
Площадь, м²:	166,6
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Столярный цех
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1982
Кадастровая стоимость, руб.:	942443,52
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, 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 учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент"
Главный специалист-эксперт	Р.С. Баглаев
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	М.П.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

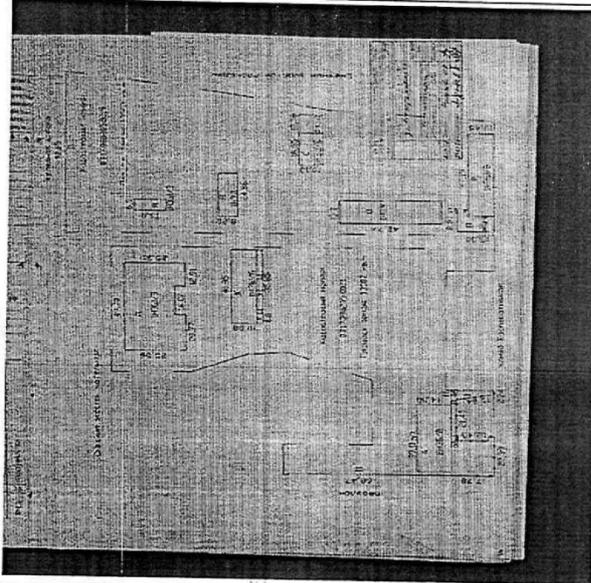
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 2
 Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: _____
23.08.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		03:17:080205:26	
1. Владелец (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	общая долевая собственность, 03:17:080205:26-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	22.08.2017	
	номер государственной регистрации:	03:17:080205:26-03/001/2017-15	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024 г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент". ИНН 7706671050. ОГРН 1077760969879.	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.	
4.1.2.	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	22.08.2017	
	номер государственной регистрации:	03:17:080205:26-03/001/2017-16	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.03.2018 г.	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: г. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свердловском р-не гор. Иркутска. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Конева, дом №66, кв. 13.	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Главный специалист-эксперт		Р.С. Баглаев	
(подпись)		(подпись)	
М.П.			



Раздел 4

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

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>23.08.2017</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		03:17:080205:26	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Главный специалист-эксперт		Р.С. Баглаев	
(полное наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)
		М.П.	



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ЕВРЕЦКИЙ И.И.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

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

(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		(наименование объекта недвижимости)	
Лист № 22.08.2017	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		03:17:080205:24	
Номер кадастрового квартала:		03:17:080205	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.11.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 03:17:400000:106/2001-000039, Инвентарный номер: 03_17_08_2814	
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-байкальский, пгт Нижнеангарск, ул Кооперативная, д. 57		
Этаж, м²:	557.6		
Назначение:	Целевое здание		
Наименование:	Технические склады		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1982		
Кадастровая стоимость, руб.:	1341488.34		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус зиплен об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант" Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимость и ипотеку" и счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
Ведущий специалист-эксперт	(подпись, наименование должности)		
	Н.П. Хромык (подпись, фамилия)		



Раздел 2

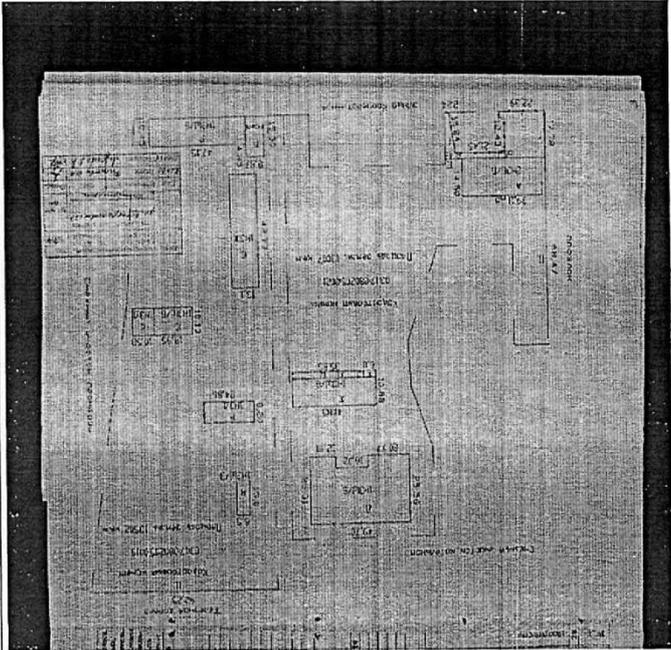
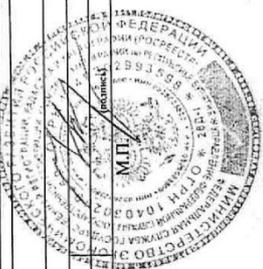
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание		(наименование недвижимости)	
Лист № 22.08.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		03:17:080205:24	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квайт"		
1.1. Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	1.1. Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.1. 03:17:080205:24-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.		
3.1. Документы-основания:	3.1.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.		
4.1.1.1. Вид: Ипотека в силу закона	Ипотека в силу закона		
4.1.1.1. Дата государственной регистрации:	22.08.2017		
4.1.1.1. Номер государственной регистрации:	03:17:080205:24-03/001/2017-15		
4.1.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.03.2018 г.		
4.1.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 43328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Слюдяномском р-не гор. Иркутска. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Копеева, дом №66, кв. 13.		
4.1.1.1. Основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.		
4.1.1.1. Вид: Доверительное управление	Доверительное управление		
4.1.1.1. Дата государственной регистрации:	22.08.2017		
4.1.1.1. Номер государственной регистрации:	03:17:080205:24-03/001/2017-16		
4.1.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 01.09.2024 г.		
4.1.2. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879.		
4.1.2. Основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квайт" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1721-94197971.		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Ведущий специалист-эксперт	И.П.Хромых (подпись, фамилия)		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ИВРЕЦКА И.И.
КОПИЯ ВЕРНА
Управляющая компания
"Финанс Трейд Эссет Менеджмент"
"Finance Trade Asset Management"
ООО
ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 4
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 22.08.2017	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 03:17:080205:24			
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Ведущий специалист-эксперт	Н.П.Хромых (подпись, фамилия)		
			

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ ВЕРНА
 ООО «ФИНЭТ»
 «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
 Finance Trade Asset Management LLC
 ИНН 50/0100000000 ОГРН 1077756000007
 Итого: 100% (сто процентов) от уставного капитала

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(полное наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
25.08.2017			
Кадастровый номер:		03:17:080205:19	
Номер кадастрового квартала:	03:17:080205		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Нижнеангарск, ул Кооперативная, д 57		
Площадь:	13502 +/- 81,33 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	1423785,90		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под объекты недвижимости		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
Ведущий специалист-эксперт		С.С. Цыжитова	
(полное наименование должности)		(подпись)	

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
25.08.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	<u>03:17:080205:19</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. обшая долевая собственность, 03:17:080205:19-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 03:17:080205:19-03/001/2017-15 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 01.09.2024 г. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879. основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.
4.1.2.	вид: Ипотека в силу закона дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 03:17:080205:19-03/001/2017-16 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 20.03.2018 г. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свердловском р-не гор. Иркутска. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Конева, дом №66, кв. 13. основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Ведущий специалист-эксперт	С.С.Цыжикова

М.П.

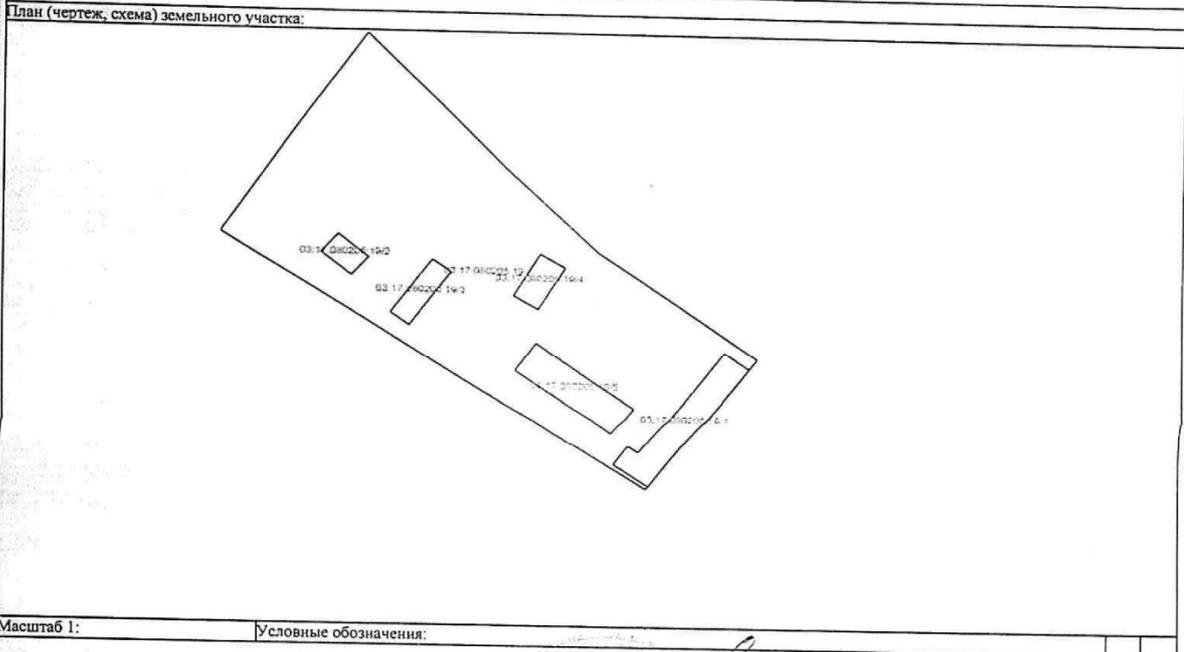


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеев В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 3
 Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(ИДЗ объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>25.08.2017</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		03:17:080205:19	



Масштаб 1:	Условные обозначения:
Ведущий специалист-эксперт	
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	С.С. Цыжикова
	<small>(наименование, фамилия)</small>



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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вкл. объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
23.08.2017			Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		03:17:080205:21	

Номер кадастрового квартала:	03:17:080205
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57-б
Площадь:	13007 +/- 79,83 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1371588,15
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Под объекты недвижимости
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент"

Главный специалист-эксперт (полное наименование должности)		Р.С. Баглаев (инициалы, фамилия)
---	---	-------------------------------------

М.П.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Еврецкий В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Раздел 2

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: _____
23.08.2017		Всего листов выписки: _____
Каластровый номер:		03:17:080205:21
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	общая долевая собственность, 03:17:080205:21-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	22.08.2017
	номер государственной регистрации:	03:17:080205:21-03/001/2017-15
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 01.09.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент". ИНН 7706671050. ОГРН 1077760969879
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.
4.1.2.	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	22.08.2017
	номер государственной регистрации:	03:17:080205:21-03/001/2017-16
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 31.03.2018 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: гор. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свердловском р-не гор. Иркутска. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Конева, дом №66, кв. 13.
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Главный специалист-эксперт		Р.С. Баглаев
(подпись)		(подпись)

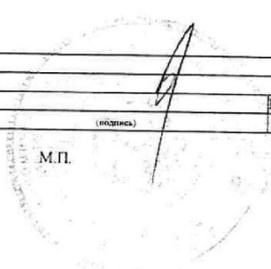
М.П.



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>23.08.2017</u>	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		03:17:080205:21	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
Главный специалист-эксперт		Р.С. Баглаев	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	



Информация об объектах Аналогах.

avito.ru/severobaykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_113_ga_promnaznacheniya_1881459122

Северобайкальск · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 1,13 га (промназначения)

2 000 000 Р

♥ Добавить в избранное

☰ Сравнить

📌 Добавить заметку

4 июля в 10:12

17 778 Р за сотку

или [предложите свою цену](#)

Купите в рассрочку

[Подробнее](#)



8 983 330-71-58

Написать сообщение

Пользователь

Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 1881459122, 584



Об участке

Площадь: 112,5 сот.

Расположение

Республика Бурятия, Северобайкальск, Майский пер.

[Скрыть карту](#)



Описание

Земельный участок промзона.

https://www.avito.ru/severobaykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_113_ga_promnaznacheniya_1881459122

avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2341365277

Нижнеангарск · ... · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 1,8 га (промназначения)

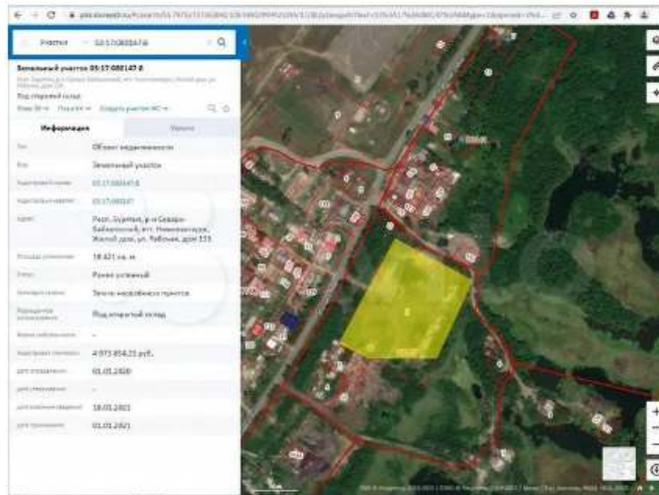
4 900 000 ₽

27 222 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Добавить заметку

28 марта в 10:22



8 983 421-41-66

Написать сообщение

Роман Писарев

Частное лицо

На Авито с января 2015

Подписаться на продавца

№ 2341365277, 25



Об участке

Площадь: 180 сот.

Расположение

Республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пос. городского типа Нижнеангарск, Рабочая ул., 133

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок рядом с аэропортом Нижнеангарск, площадью 18421 кв. м. по адресу: Северо-Байкальский район, п. Нижнеангарск, ул. Рабочая 135, с кадастровым номером 03:17:080147:8, категория: земли населённых пунктов, назначение: под открытый склад.

Возможно под размещение складов холодного хранения техники и материалов (промбазу, автобазу, прочее). Цена не выше кадастровой стоимости, торг.

avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2600_kv.m_1792707202

Продам производственное помещение 2600 кв.м

4 700 000 Р
 1 808 Р за м²
 или предложите свою цену

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 983 530-31-03

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Пользователь
 Частное лицо

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?



О помещении

Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 2600 м²
 Этаж: 2

Отделка: без отделки
 Мощность электросети: 300 кВт
 Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, пос. Татаурово
 Скрыть карту



avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2600_kv.m_1792707202

Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, пос. Татаурово
 Скрыть карту

4 700 000 Р

1 808 Р за м²
 или предложите свою цену

8 983 530-31-03

Написать сообщение
 Отвечает в течение дня

Пользователь
 Частное лицо

Подписаться на продавца

Спросите у продавца

Ещё продаёте? Торг уместен?
 Когда можно посмотреть?

Описание

ПРОДАМ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ЦЕХ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 2600 кв.м ПОД СКЛАД, ПРОИЗВОДСТВО, ДЛЯ ВЫРАЩИВАНИЯ ЗЕЛЕНИ И Т.П.

- 1) ФЕДЕРАЛЬНАЯ ТРАССА (ПРИБАЙКАЛЬЕ, СТАНЦИЯ ТАТАУРОВО);
- 2) 200 метров ОТ ТРАССЫ, РЯДОМ ПЕРЕПРАВА НА БАРГУЗИН;
- 3) АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ 2 ЭТАЖА, 9 КАБИНЕТОВ (РАЗНОЙ ПЛОЩАДИ);
- 4) В ЦЕХАХ ИМЕЮТСЯ КРАНБАЛКИ(грузоподъёмность 1*5 ТОНН, 3*2 ТОННЫ);
- 5) ИМЕЮТСЯ ОТДЕЛЬНЫЕ МАЛЕНЬКИЕ ЦЕХА;
- 6) ПОМЕЩЕНИЕ КУЗНИЦЫ.

ЗЕМЛЯ 5ГА, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО 300 КВТ.
 ХОРОШАЯ ПЕРСПЕКТИВА ДЛЯ ОТКРЫТИЯ ПРОИЗВОДСТВА ФАНЕРЫ (ИМЕЕТСЯ БОЛЬШОЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЙ БАССЕЙН).
 РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ ТОРГ!!!

О здании

Готовность: в эксплуатации
 Тип здания: другой

Парковка: на улице, бесплатная,
 подходит для грузового транспорта

№ 1792707202 - 28 сентября в 18:01 - 1423 просмотра (+1 сегодня)
 Пожаловаться

→ avito.ru/zaigraevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_bazasklady_svobodnogo_naznacheniya_2196268083

Производственная база, склады свободного назначения

11 000 000 ₽ 1 100 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 914 980-15-06

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

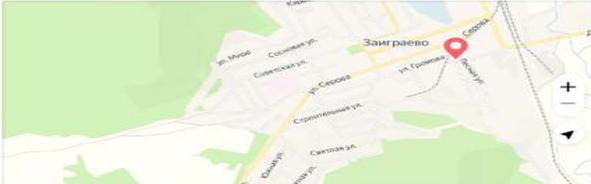
О помещении

Вход: с улицы Этаж: 1
Отдельный вход: есть Отделка: без отделки
Общая площадь: 10000 м² Тип сделки: продажа

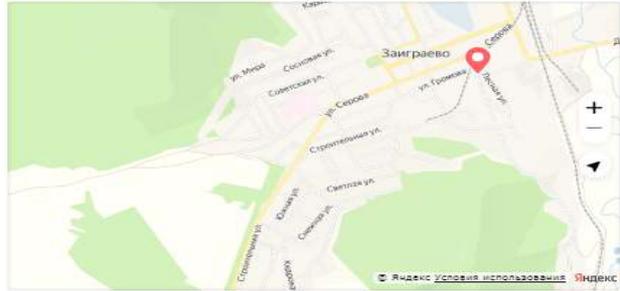
Расположение

Республика Бурятия, Заиграевский р-н, пос. городского типа
Заиграево, Кооперативная ул., 1

Скрыть карту



→ avito.ru/zaigraevo/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_bazasklady_svobodnogo_naznacheniya_2196268083



11 000 000 ₽ 1 100 ₽ за м²

8 914 980-15-06

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Продам производственную базу, по территории проходит жд ветка, есть подъездные пути для крупногабаритных авто. На территории расположены:

- Склад холодный 1062 кв.м
- Склад 1117 кв.м
- Склад 208 кв.м
- Здание конторы 352 кв.м
- Здание котельной 20 кв.м
- Скважина
- 6 крупногабаритных гаражей

Общая площадь земельного участка 1,1 га.

Рассмотрю варианты продажи базы под коммерческую ипотеку, под промышленную ипотеку.

Рассмотрю варианты обмена на объекты недвижимости.

О здании

Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице
Тип здания: административное здание

№ 2196268083 · 12 сентября в 10:56 · 218 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Гаражные боксы входят в общую площадь.



05 сентября, 11:17

здание

Республика Бурятия, Кабанский район, Селенгинск пгт

Метро:

2 000 000 □

2 652 □ за м²

Общая информация:

Площадь: 754,2 м²

Комнаты: None

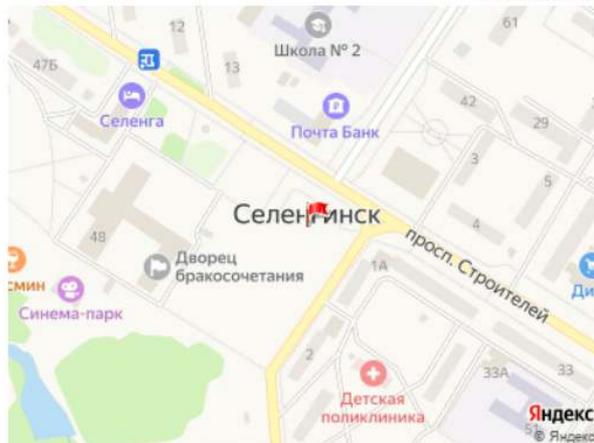
Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

Телефонные линии: —



Представитель: **Представитель: ID 79095558**

Продается здание бокса площадью 754,2 кв.м., этажность 1, фундамент ленточно заливной, стены ж/б плита, перекрытия железобетон, имеется электроосвещение.

Телефоны: +7 914 836-21-30

