



# 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 № 81-2/23

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



<b><u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u></b>	30 марта 2023 г.
<b><u>Дата составления отчета:</u></b>	03 апреля 2023 г.
<b><u>Основание для проведения оценки:</u></b>	На основании Задания на оценку № 19 от 20.03.2023 г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг
<b><u>Заказчик оценки:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант»
<b><u>Исполнитель:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,

2023 г.



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании Задания на оценку № 19 от 20.03.2023 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **30.03.2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **20.03.2023 г. по 03.04.2023 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):** 30.03.2023 г.

**Дата составления Отчета:** 03.04.2023 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)**

**11 130 000**

**(одиннадцать миллионов сто тридцать 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	1 720 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	2 080 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	770 000
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	755 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	755 000
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	250 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26	166,6	230 000
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		11 130 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с последующими изменениями от 19.12.2022г.); а так же в соответствии с Федеральными стандартами, Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в том числе : Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО II](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО III](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО IV](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО V](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО VI](#)), - Федеральный стандарт, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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»



Ц.А. Бадмацыренова

03.04.2023 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	5
1.1 Задание на оценку .....	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	8
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости .....	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременений объекта оценки правами иных лиц .....	13
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества .....	14
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ .....	21
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия .....	23
3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	24
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	33
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки .....	34
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	35
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом .....	35
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода .....	36
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода .....	36
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	37
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода .....	37
5.1.1. Описание объектов-аналогов земельного участка и расчет его стоимости традиционным методом (сравнения продаж) .....	37
5.2. Определение стоимости объектов капитального строительства .....	41
5.2.1. Расчет стоимости Объектов капитального строительства .....	41
Определения поправок и порядок их внесения .....	44
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ .....	48
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	49
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ .....	51
Приложение 1 Фотографии объектов оценки .....	52
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика .....	55
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком .....	61

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	81-2/23 от 03.04.2023 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 19 от 30.03.2023г., 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
Наименование собственника Объекта оценки	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, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
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)	30.03.2023 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	11 130 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	11 130 000 рублей
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Ограничения и пределы	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления

применения полученной итоговой стоимости	отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

### 1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 19 от 20.03.2023 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/ производственно-складской сегмент
Объекты недвижимости подлежащие оценке	Недвижимое имущество расположенное по адресу: Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д.57, в составе 1. Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21 2. Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28 3. Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29 4. Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30. 5. Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19 6. Технический склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 557,6 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:24 7. Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25 8. Мастерские, технические склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 185,1 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:32 9. Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26 10. Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление/ ипотека в силу закона
Наименование правообладателя	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, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
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, для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на

	дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 30.03.2023 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объекты производственно складского сегмента. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица ( гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки ( для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	30.03.2023г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, которое не оказывает влияния на величину стоимости,, следовательно имущество оценивается на допущении, что оно свободно от каких либо иных видов ограничений или обременений.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки ( для отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»)), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы, предоставленные 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.
Информация обо всех привлеченных к проведению	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

## 1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «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. ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
<b>Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора</b>	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»



ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 22840B4FC0009.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»</b>	
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

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

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

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

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

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

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой 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 Исполнителе и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

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

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

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

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

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

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

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

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

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться 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.

Заклучение 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 неправомочных 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 действующей редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, Сводом стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

«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;

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

- 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».

**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.

**Объект капитального строительства** — здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В российском законодательстве понятие «объект капитального строительства» существует с 2005 г. В прежнем градостроительном законодательстве использовались правовые конструкции «объекты недвижимости в градостроительстве», «объекты градостроительной деятельности».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

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

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из

нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1 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 обременении 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 случае, 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 — 3891[ чел. (2021).

Экономика:

Управление [Баргузинского заповедника](#)  
Железнодорожная станция [Нижеангарск](#)  
[Аэропорт Нижеангарск](#)  
Пристань Нижеангарск.



Рис. 1 Северобайкальский район (выделен красным цветом)

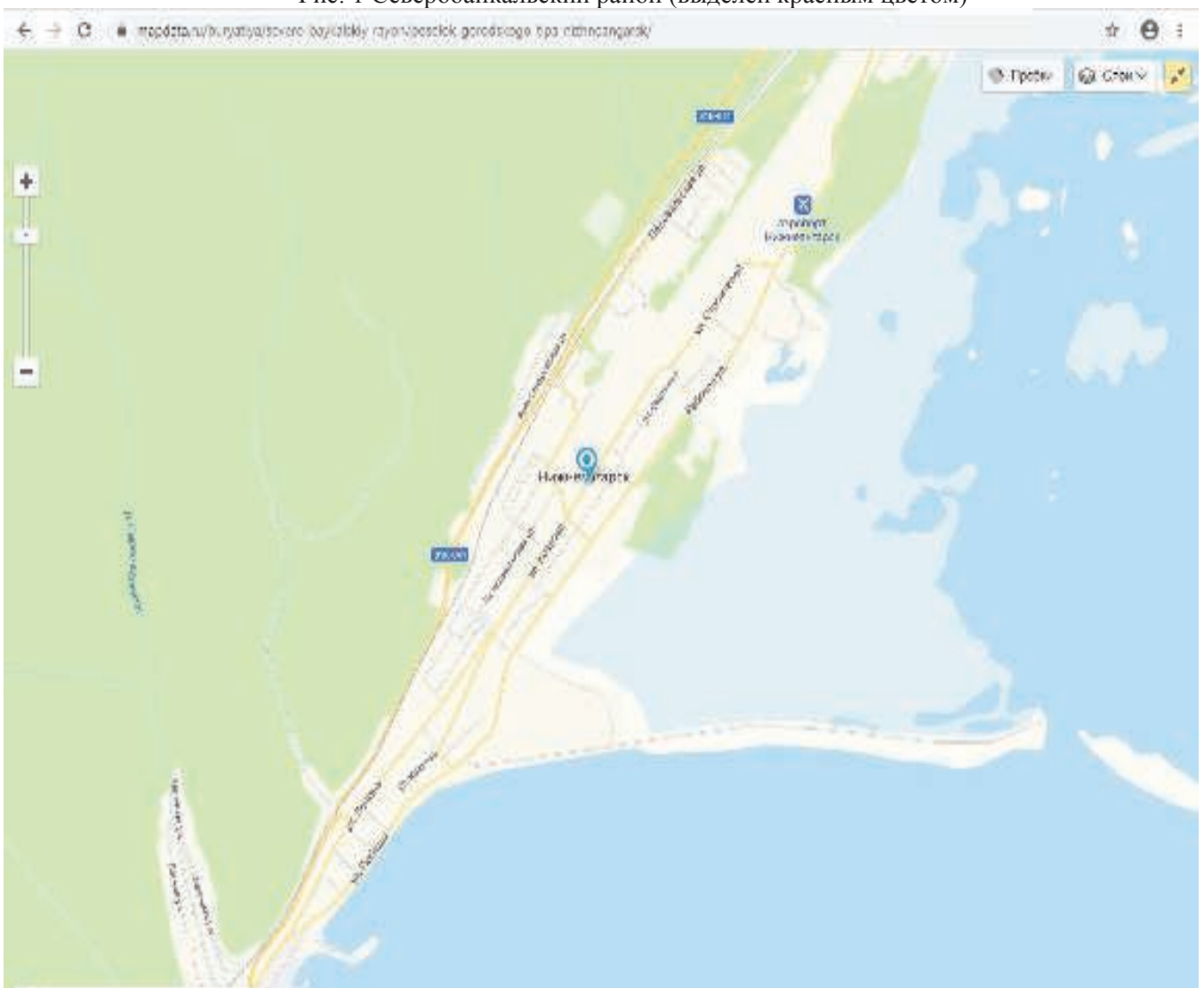


Рис. 2. Местоположение пгт. Нижеангарск

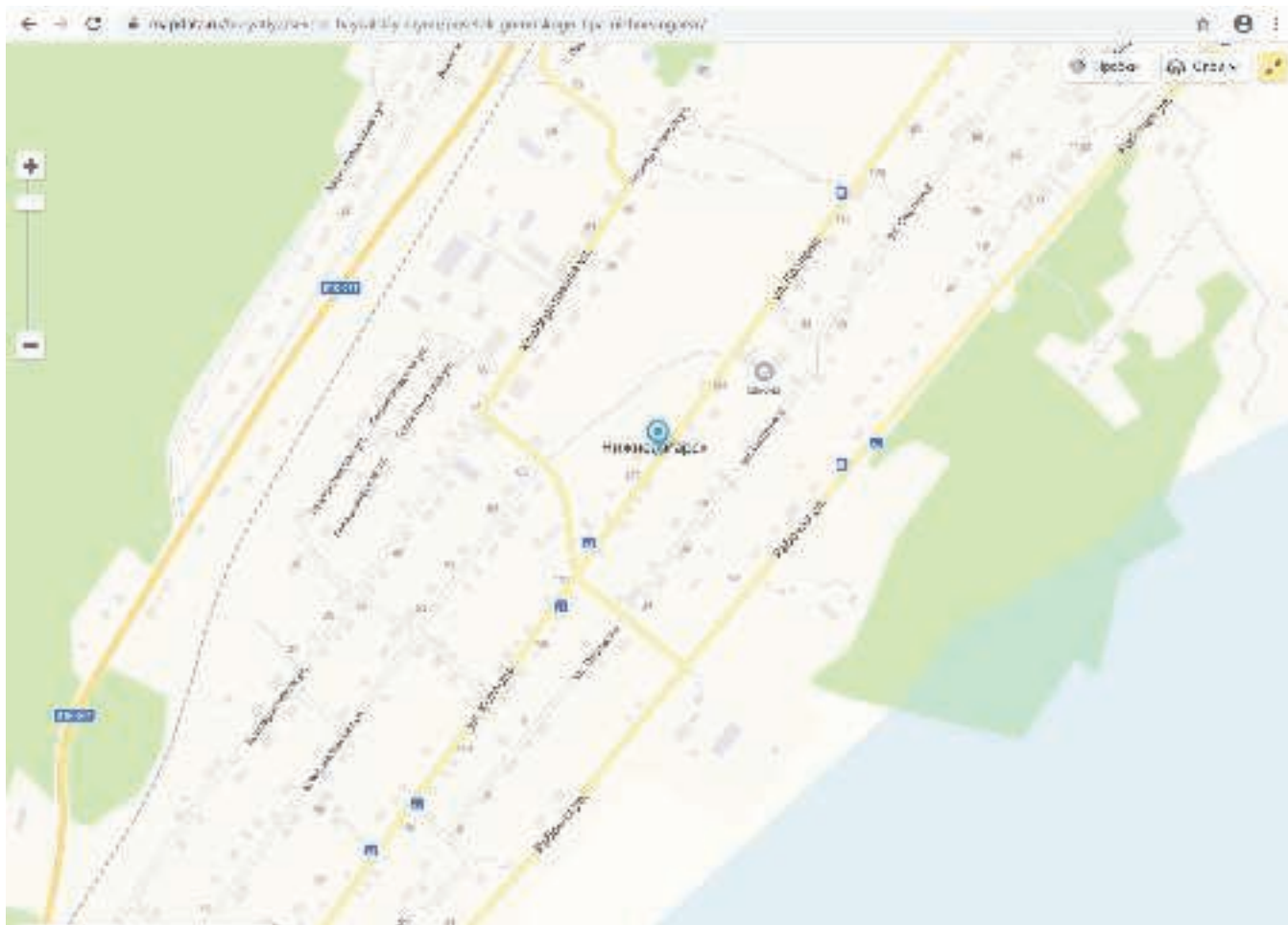


Рис. 3. Местоположение улицы Кооперативная

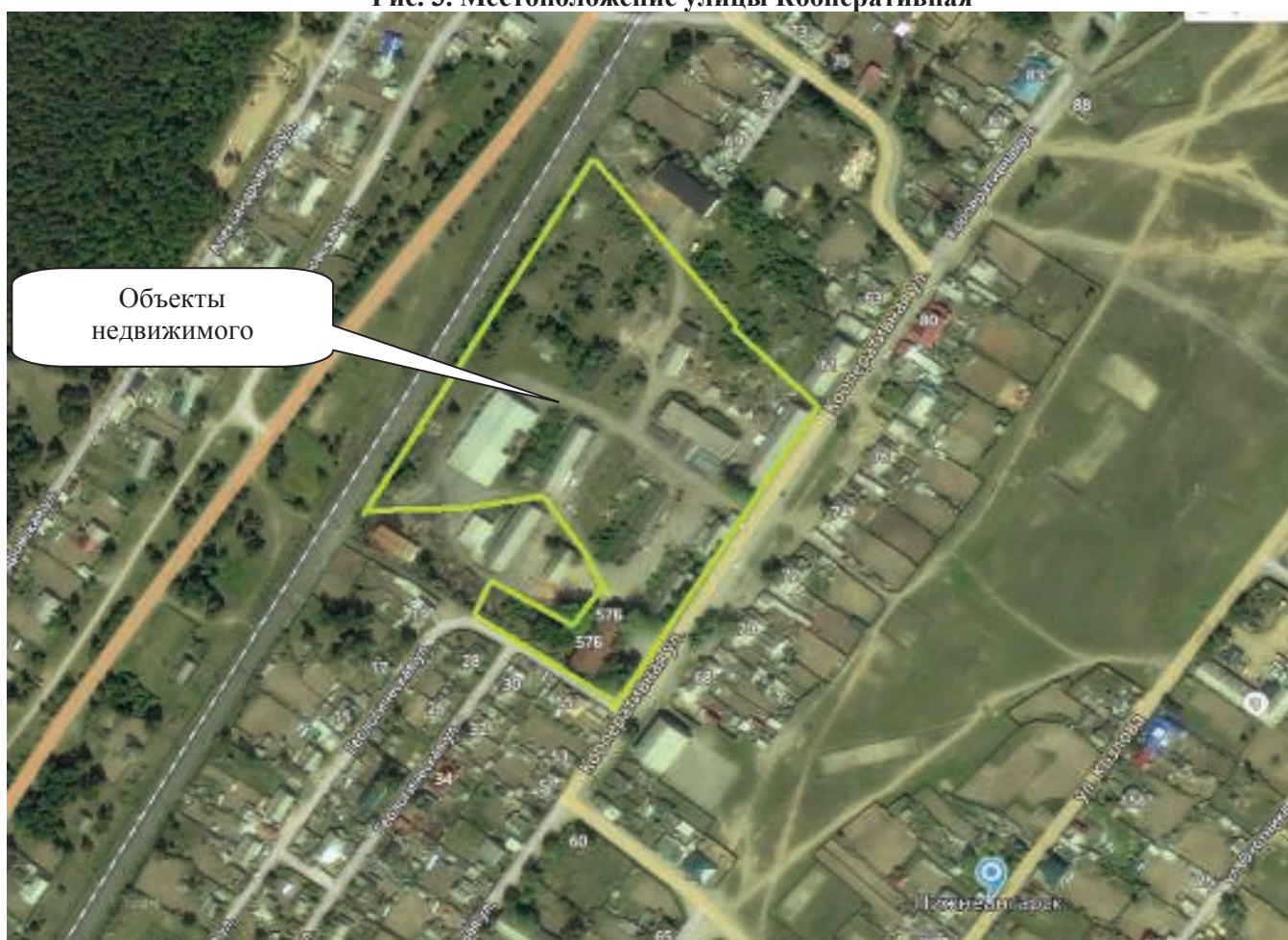


Рис. 4. Локальное местоположение объектов недвижимого имущества



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
<b>1</b>	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	<b>Административное здание</b>	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:28	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	891,1	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1982	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	2	Выписка из ЕГРН
<b>2</b>	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	<b>Гараж с мастерскими</b>	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:29	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	1080,4	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1980	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
<b>3</b>	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	<b>Технический склад</b>	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:30	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	399,7	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1985	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
<b>4</b>	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	<b>Технические склады</b>	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт.	Выписка из ЕГРН

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

**Вывод**

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

**Таблица 10. Характеристика местоположения**

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

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующим выводам:

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

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

Таблица 6

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

**Рис. 5. Классификация типовых территориальных зон**

#### 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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.

Современная стоимостная оценка объектов недвижимости основывается на ряде принципов, определяющих влияние различных факторов на процесс формирования рыночной стоимости. Одним из фундаментальных принципов стоимостной оценки, агрегирующих принципы остальных групп, является принцип наиболее эффективного использования, отражающий влияние рационального поведения человека на процесс формирования стоимости.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — принцип управления имущественным комплексом, в соответствии с которым предполагается обеспечение такого разумного и возможного использования объекта недвижимости, которое в наибольшей степени сможет обеспечить достижение целей собственника объекта недвижимости. Для определения наиболее эффективного способа использования необходимо выполнение четырех перечисленных ниже критериев.

Юридическая правомочность — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней: распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.

Физическая осуществимость — рассмотрение из юридически возможных физически осуществимых способов использования имущества.

Финансовая оправданность — выявление юридически правомочных и физически осуществимых способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность — выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

При определении НЭИ принимаются во внимание цели собственника, существующие технические и нормативно-правовые ограничения на функциональное использование объекта управления, экономические и социальные результаты от различных вариантов использования объекта.

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.);
- наличие или отсутствие обременений объекта недвижимости.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых административно производственно-складских зданий.

Перспективы района, на момент оценки данный район имеет среднее социально-экономическое положение, развивающихся предприятий нет. Положительным фактором является наличие аэропорта в населенном пункте, основным видом деятельности является промышленность, и то которая находится в сложной экономической ситуации.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества, по юридическим документам представляют собой, нежилые здания, ранее когда то использовались как предприятие, объекты в среднем техническом состоянии и объекты в худшем состоянии, соответственно возможность улучшения есть, то с точки зрения эффективности их возможно использовать как универсальные производственно-складские объекты

#### 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 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 Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

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

39

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 С 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 находятся оцениваемый объект – Республики Бурятия.

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

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

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

Двухлетний спад.

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

<sup>2</sup> <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25>

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

В феврале 2023<sup>3</sup> года на потребительском рынке рост цен в ежемесячном выражении замедлился до 0,46% м/м. В годовом выражении темпы снизились до 10,99% г/г. Темпы продовольственной инфляции снизились (0,79% м/м) за счет замедления удорожания плодоовощной продукции (6,69% м/м) и снижения цен на остальные продукты питания (-0,03% м/м). В секторе непродовольственных товаров зафиксирована дефляция (снижение цен на -0,08% м/м). В секторе услуг рост цен замедлился до 0,72% м/м. На неделе с 28 февраля по 6 марта 2023 г. цены не изменились (0,00%). В годовом выражении рост цен замедлился до 9,43% г/г. На отчетной неделе продолжили снижаться цены на продовольственные товары (-0,13%) за счет продолжающегося удешевления плодоовощной продукции, на остальные продукты питания рост цен возобновился умеренными темпами (0,05%). В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,06% на фоне удорожания легковых автомобилей отечественной марки. В секторе услуг рост цен также возобновился после дефляции на прошлой неделе (0,10%) на фоне удорожания санаторно-оздоровительных услуг и замедления снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция в феврале.

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2023 г. составила 0,46% м/м (январь 2023 г.: 0,84% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,19% м/м SA2 (0,41% м/м SA месяцем ранее). Годовые темпы продолжили снижаться – до 10,99% г/г (в январе: 11,77% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,79% м/м после 1,32% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – рост цен на 0,24% м/м SA (0,51% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен замедлился (6,69% м/м после 11,38% м/м в январе). На остальные продукты питания цены снизились (-0,03% м/м) после незначительного роста цен в январе (0,06% м/м). Ускорилось снижение цен на мясопродукты, возобновилось снижение цен на масложировую продукцию, муку, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, сахар. Вместе с тем продолжили расти цены на хлеб и хлебобулочные изделия, молоко и молочную продукцию, возобновился рост цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2023 г. зафиксирована дефляция (-0,08% м/м после 0,21% м/м в январе, с исключением сезонного фактора цены снизились на -0,13% м/м SA после 0,14% м/м SA месяцем ранее). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились (-0,11% м/м после роста на 0,21% м/м в январе). Возобновилось снижение цен на телерадиотовары, средства связи, моющие и чистящие средства, ускорилось удешевление электротоваров и других бытовых приборов, строительных материалов. На легковые автомобили рост цен замедлился за счет снижения темпов роста цен на подержанные автомобили иностранной марки.

4. В секторе услуг в феврале 2023 г. рост цен замедлился до 0,72% м/м после 1,01% м/м в январе. С исключением сезонного фактора – рост на 0,53% м/м SA после 0,64% м/м SA месяцем ранее. Замедлился рост цен на бытовые услуги, медицинские, услуги организаций культуры, санаториев, подешевели услуги страхования. Вместе с тем выросли цены на услуги зарубежного туризма, услуги гостиниц и экскурсионные услуги. На услуги пассажирского транспорта цены выросли за счет удорожания авиабилетов, при этом на железнодорожном транспорте цены снизились.

Потребительская инфляция с 28 февраля по 6 марта.

1. За неделю с 28 февраля по 6 марта цены не изменились (0,00%).

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,13% (снижение на -0,10% недель ранее) за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-2,02% после -0,80% недель ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов цены выросли после дефляции недель ранее (0,05% после -0,09%). Продолжили снижаться цены на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия, вместе с тем возобновился рост цен на масла и жиры, муку, дорожают молоко и молочная продукция, сахар, яйца, хлеб и хлебобулочные товары.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен возобновился (0,06% после 0,00% на предыдущей неделе). Легковые автомобили подорожали на 0,46% за счет удорожания отечественных автомобилей. При этом ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,72% после снижения на -0,69% недель ранее), строительные материалы (-0,38% после -0,21%), подешевели обувь, одежда и белье.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе цены выросли на 0,10% после снижения на -0,09% недель ранее. Возобновился рост цен на туристические услуги (0,18% после снижения на -1,36%) при замедлении удешевления авиабилетов на внутренние рейсы и росте цен на услуги санаториев. Также несколько ускорился рост цен на бытовые услуги (0,13% после 0,11% недель ранее), за счет роста цен парикмахерских услуг в женском зале и удорожания мойки автомобилей.

Мировые рынки

5. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на -0,6% м/м и на -8,1% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров. Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-3,2% м/м), молочная продукция (-2,7% м/м). Незначительно подешевели зерновые (-0,1% м/м) и мясо (-0,1% м/м). С другой стороны, отмечается удорожание сахара (на 6,9%). На неделе с 28 февраля по 6 марта на мировых рынках продовольствия стоимость увеличилась на 1,2% (-2,3% недель ранее). В годовом выражении в марте цены снизились на -14,9% г/г. На рассматриваемой неделе подешевели пшеница в Чикаго (-1,3%) сахар-сырец (-5,4%) и свинина (-2,0%). После снижения на прошлой недели, выросла стоимость кукурузы (на 1,4%), белого сахара (3,3%), соевых бобов (3,3%), а также

<sup>3</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/03f2b557282677c3709cb5df9c03b622/10032023.pdf>

пальмового (10,5%) и соевого (1,1%) масел. Продолжили расти цены на говядину (1,2%). Стабилизировались котировки на канадский рапс и пшеницу во Франции.

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,4% (-2,2% неделей ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-1,2%). Стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в марте снижение цен составило -53,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов котировки варьировались от 1,2% до 8,6% (от -2,9% до +1,4% неделей ранее). После снижения на прошлой неделе выросли цены на железную руду (2,8%) и металлический прокат (1,2%). Цены на лом черных металлов (8,6%) и арматуру (7,4%) увеличились в цене на отчетной неделе. В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на -7,6% г/г. На рынке цветных металлов цены немного скорректировались вниз на -0,2% (-4,8% неделей ранее) за счет снижения стоимости никеля (-1,1%). Котировки на алюминий увеличились (+0,8%). Цены на медь стабилизировались. В годовом выражении в марте стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -6,6% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Январь – февраль 2023 года.<sup>4</sup>

В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%). Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В ежемесячном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

8. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г). В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г.

### 3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.<sup>5</sup>

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 151,7 %, в том числе в добыче полезных ископаемых увеличился в 2,4 раза, обрабатывающих производствах – 144,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 115,3 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации

<sup>4</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023\\_03\\_01.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf)

<sup>5</sup> [https://burstat.gks.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2023-03/13/01-01-01%2001.pdf](https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2023-03/13/01-01-01%2001.pdf)

отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 120,5 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2023 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 782,0 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 349,1 тыс. голов (на 1,5 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.), из него коров – 139,4 (на 3,4 % меньше), поголовье свиней – 166,0 (на 20,6 % больше), овец и коз – 299,3 (на 0,3 % меньше), птицы – 429,1 тыс. голов (на 0,2 % больше).

В январе 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,5 тыс. тонн, что на 23,3 % больше уровня января 2022 года, молока – 2,5 тыс. тонн (снижение на 4,6 %), яиц – 6,7 млн. штук (на 2,9 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2023 года составил 1071,1 млн. рублей или 109,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню января 2022 года.

В январе 2023 года на территории республики введены в эксплуатацию 282 жилых дома (1652 квартиры) общей площадью 97,8 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 2,2 раза.

Оборот розничной торговли в январе 2023 года составил 20,4 млрд. рублей или 97,3 % (в сопоставимых ценах) к январю 2022 года. Индекс потребительских цен в январе 2023 года к январю 2022 года составил 112,0 %, в том числе на продовольственные товары – 110,0 %, непродовольственные товары – 114,2 %, услуги – 111,3 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 78734,7 рубля, больше на 30,1 % по сравнению с декабрем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2022 года соответствовала 115,6 % к уровню декабря 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2023 года составила 0,4 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 февраля 2022 года на 92,1 %, по сравнению с 1 января 2023 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,8 тыс. человек или 61,4 % к соответствующему периоду 2022 года.

В январе – декабре 2022 года в республике родилось 10985 человек, умерло – 11979, естественная убыль составила 994 человека. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 8,9 %) и числа умерших (на 11,5 %).

### 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 высококлассные объекты отсутствуют.

Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости слабо выражен по отношению к земельно-имущественным комплексам. Отсутствие высококлассных 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 недостаточным 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.



**Участок 42 сот.**  
**(промназначения)**  
**125 910 ₮** 2 998 ₮ за сотку  
пос. городского типа Наушки  
2 недели назад



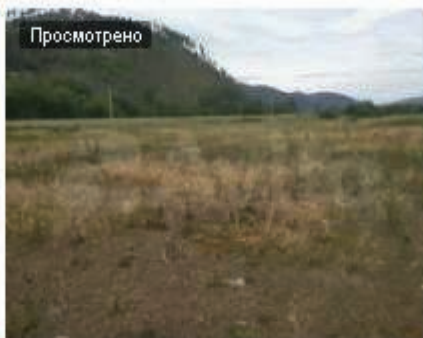
**Участок 81,5 сот.**  
**(промназначения)**  
**244 350 ₮** 2 998 ₮ за сотку  
пос. Октябрьский  
2 недели назад



**Участок 6 сот. (промназначения)**  
**500 000 ₮** 83 333 ₮ за сотку  
ДНТ Жемчуг  
1 неделю назад



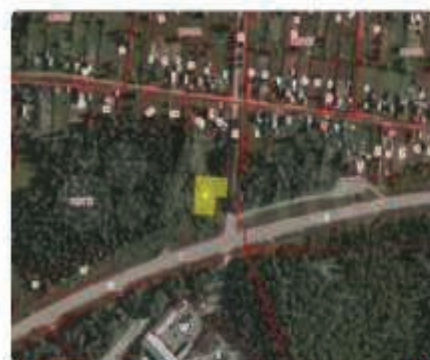
**Участок 22 сот.**  
**(промназначения)**  
**550 000 ₮** 25 000 ₮ за сотку  
пос. городского типа Онохой  
3 дня назад



**Участок 61 сот.**  
**(промназначения)**  
**850 000 ₮** 13 934 ₮ за сотку  
с. Ошурково  
1 день назад



**Участок 5 сот. (промназначения)**  
**850 000 ₮** 170 000 ₮ за сотку  
Улан-Удэ  
2 недели назад



**Участок 20 сот.**  
**(промназначения)**  
**900 000 ₮** 45 000 ₮ за сотку  
пос. станции Выдрино  
2 дня назад



**Участок 40 сот.**  
**(промназначения)**  
**950 000 ₮** 23 750 ₮ за сотку  
Иволгинск  
6 дней назад



**Участок 1,5 га (промназначения)**  
**1 800 000 ₮** 12 000 ₮ за сотку  
Северобайкальск  
1 день назад

Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков













	<p>Просмотрено</p> 	
<p><b>Участок 35 сот. (промназначения)</b>  <b>2 300 000 ₮</b> 65 714 ₮ за сотку                  Кабанск                  2 недели назад</p>	<p><b>Участок 1,5 га (промназначения)</b>  <b>2 700 000 ₮</b> 18 000 ₮ за сотку                  Улан-Удэ</p>	<p><b>Участок 100 сот. (промназначения)</b>  <b>3 000 000 ₮</b> 30 000 ₮ за сотку                  Мухоршибирь                  6 дней назад</p>
		
<p><b>Участок 27 сот. (промназначения)</b>  <b>3 100 000 ₮</b> 114 815 ₮ за сотку                  Улан-Удэ                  2 недели назад</p>	<p><b>Участок 1,23 га (промназначения)</b>  <b>3 200 000 ₮</b> 26 016 ₮ за сотку                  о. Турка                  5 часов назад</p>	<p><b>Участок 1,23 га (промназначения)</b>  <b>3 200 000 ₮</b> 26 016 ₮ за сотку                  о. Турка                  2 недели назад</p>
		
<p><b>Участок 27 сот. (промназначения)</b>  <b>3 500 000 ₮</b> 129 630 ₮ за сотку                  Улан-Удэ                  3 недели назад</p>	<p><b>Участок 7,9 сот. (промназначения)</b>  <b>4 298 000 ₮</b> 544 051 ₮ за сотку                  Улан-Удэ                  3 дня назад</p>	<p><b>Участок 96 сот. (промназначения)</b>  <b>5 000 000 ₮</b> 52 083 ₮ за сотку                  Улан-Удэ                  2 дня назад</p>
		
<p><b>Участок 4 га (промназначения)</b>  <b>5 000 000 ₮</b> 12 500 ₮ за сотку                  пос. городского типа Селенинок                  2 недели назад</p>	<p><b>Участок 100 сот. (промназначения)</b>  <b>5 500 000 ₮</b> 55 000 ₮ за сотку                  Улан-Удэ                  2 недели назад</p>	<p><b>Участок 13,5 сот. (промназначения)</b>  <b>5 999 999 ₮</b> 444 444 ₮ за сотку                  Улан-Удэ                  2 недели назад</p>

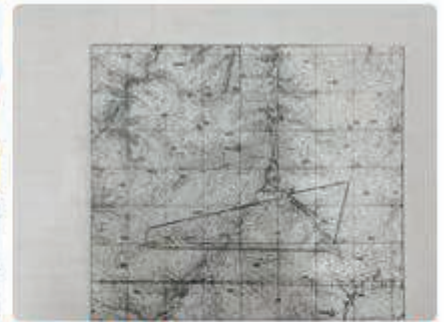
Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков



**Участок 8 сот. (промназначения)**  
**6 000 000 ₮** 750 000 ₮ за сотку  
 Улан-Удэ  
 2 недели назад



**Участок 1 сот. (промназначения)**  
**6 500 000 ₮** 6 500 000 ₮ за сотку  
 Улан-Удэ  
 2 недели назад



**Участок 9287 га (промназначения)**  
**7 000 000 ₮** 8 ₮ за сотку  
 Таксимо  
 5 часов назад



**Участок 7 сот. (промназначения)**  
**7 000 000 ₮** 1 000 000 ₮ за сотку  
 Улан-Удэ  
 6 дней назад



**Участок 2 га (промназначения)**  
**7 000 000 ₮** 35 000 ₮ за сотку  
 с. Сужа  
 2 недели назад



**Участок 70 сот. (промназначения)**  
**7 500 000 ₮** 107 143 ₮ за сотку  
 с. Нижний Саянтуй  
 2 недели назад



**Участок 9 сот. (промназначения)**  
**8 000 000 ₮** 888 889 ₮ за сотку  
 Улан-Удэ  
 3 недели назад



**Участок 30 сот. (промназначения)**  
**8 800 000 ₮** 293 333 ₮ за сотку  
 Улан-Удэ  
 1 неделю назад



**Участок 75 сот. (промназначения)**  
**11 000 000 ₮** 146 667 ₮ за сотку  
 Улан-Удэ  
 1 день назад



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



**Участок 10000 га (промназначения)**  
**20 000 000 ₮** 20 ₮ за сотку  
 Кабанск  
 2 недели назад



**Участок 100 сот. (промназначения)**  
**45 000 000 ₮** 450 000 ₮ за сотку  
 Турунтаево  
 3 недели назад

Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков



Отчет № 81-2/23 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости



















 Свободного назначения, 145,3 м <sup>2</sup> 1 Р за м <sup>2</sup> ул. Морские Пехотцы, 7Б Северобайкальск 2 не делю незад.	 Производство, 1000 м <sup>2</sup> 10 000 Р за м <sup>2</sup> Северобайкальск Б не делю незад.	 Свободного назначения, 153,9 м <sup>2</sup> 40 000 Р за м <sup>2</sup> Колосовская ул., 28 пос. городского типа Завражье 3 не делю незад.	 Производственное помещение, 300 кв.м 3 500 000 Р за м <sup>2</sup> Поговая ул. с. Турунтаево 3 не делю незад.	 Арендный бизнес на Целинная, 118,3 м <sup>2</sup> 4 199 999 Р за м <sup>2</sup> ул. Целинная, 40Х1 Улан-Удэ 3 не делю незад.	 Склад, 18000 м <sup>2</sup> 4 200 000 Р за м <sup>2</sup> Ромашкино ул., 3 пос. городского типа Селенгинск 2 не делю незад.
 Нежилое здание, 271,3 м <sup>2</sup> 741 700 Р за м <sup>2</sup> Красноармейская ул., 1 с. Дамба 1 не делю незад.	 Продам помещение свободного назначения, 43,3 м <sup>2</sup> 1 333 000 Р за м <sup>2</sup> ул. Боролева, 109 Улан-Удэ	 Завтрак для промлощадки, 814 м <sup>2</sup> 1 488 297 Р за м <sup>2</sup> Лесная ул., 10 пос. городского типа Завражье 1 не делю незад.	 Производство, 3600 м <sup>2</sup> 4 500 000 Р за м <sup>2</sup> Республика Бурятия, Прибайкальский район Турунтаево 4 не делю незад.	 Производство, 3600 м <sup>2</sup> 4 500 000 Р за м <sup>2</sup> Республика Бурятия, Прибайкальский район Турунтаево 4 не делю незад.	 Свободного назначения, 100 м <sup>2</sup> 4 500 000 Р за м <sup>2</sup> 10-й квартал, 10 Улан-Удэ 1 не делю незад.
 Помещение на Краснофлотской 289 1 925 100 Р за м <sup>2</sup> Краснофлотская ул., 28А Улан-Удэ 2 не делю незад.	 Свободного назначения, 200 м <sup>2</sup> 1 968 809 Р за м <sup>2</sup> ул. Боролева, 109Х10 Улан-Удэ 2 не делю незад.	 Помещение свободного назначения, 83,3 м <sup>2</sup> 2 000 000 Р за м <sup>2</sup> Колосовская ул., 2 пос. городского типа Завражье 2 не делю незад.	 Продам складское помещение, 319,3 м <sup>2</sup> 4 500 000 Р за м <sup>2</sup> класс А мкр. район Бетерозово, Ногинская ул., 17Х1 Улан-Удэ 3 не делю незад.	 Склад, 656,7 м <sup>2</sup> 4 700 000 Р за м <sup>2</sup> 7 157 Р за м <sup>2</sup> Студенческая ул., 5А Северобайкальск 5 не делю незад.	 Продам производственной помещение 2500 кв.м 4 700 000 Р за м <sup>2</sup> пос. Татарово 1 не делю незад.

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



<p><b>Производственное помещение, 300 м<sup>2</sup></b>                  6 500 000 Р 23 000 Р за м<sup>2</sup>                  Ивезид ул., 2Б                  Северобайкальск                  4 д.п.п. назва</p>	<p><b>Производственная база 1400 м<sup>2</sup></b>                  6 995 500 Р 5 000 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Огарева, 4                  г.Орда, Итха                  5 д.п.п. назва</p>	<p><b>Свободного назначения, 128,3 м<sup>2</sup></b>                  9 000 000 Р 70 572 Р за м<sup>2</sup>                  Республика Бурятия, Северобайкальск,                  Студенческая ул., 36                  Северобайкальск                  2 не дел. назва</p>	<p><b>Баз. Двз. арм. - 659 м<sup>2</sup> с зем. участком-2016</b>                  9 450 000 Р 14 340 Р за м<sup>2</sup>                  Советская ул., 36                  Северобайкальск                  12 не дел. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 1222 м<sup>2</sup></b>                  8 500 000 Р 6 955 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Борсова, 105                  Улан-Удэ                  1 не дел. назва</p>	<p><b>Свободного назначения, 200 м<sup>2</sup></b>                  9 000 000 Р 45 000 Р за м<sup>2</sup>                  Республика Бурятия, Улан-Удэ,                  Боловникова ул., 1 мб                  Улан-Удэ                  2 не дел. назва</p>	<p><b>Свободного назначения, 2800 м<sup>2</sup></b>                  18 000 000 Р 7 200 Р за м<sup>2</sup>                  ИмпортоЭнергетик, ПДС-1                  Улан-Удэ                  2 не дел. назва</p>
<p><b>Производственное помещение, 700 м<sup>2</sup></b>                  8 000 000 Р 12 857 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Борсова, 105                  Улан-Удэ                  1 не дел. назва</p>	<p><b>Производственная база 1400 м<sup>2</sup></b>                  6 995 500 Р 5 000 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Огарева, 4                  г.Орда, Итха                  5 д.п.п. назва</p>	<p><b>Свободного назначения, 110 м<sup>2</sup></b>                  8 170 000 Р 74 273 Р за м<sup>2</sup>                  Бор. Карла Маркса, 3                  Улан-Удэ                  1 не дел. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 484,9 м<sup>2</sup> (г. Улан-Удэ)</b>                  17 000 000 Р 35 260 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Бодяковского, 42                  Улан-Удэ                  2 не дел. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 150 м<sup>2</sup></b>                  11 000 000 Р 73 333 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Тулик Сухонной фабрики                  Улан-Удэ                  2 не дел. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 175 м<sup>2</sup></b>                  8 400 000 Р 48 000 Р за м<sup>2</sup>                  Октябрьская ул., 5                  С. Заванок                  5 д.п.п. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 150 м<sup>2</sup></b>                  15 200 000 Р 101 333 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Терешковск, 32а                  Улан-Удэ                  2 не дел. назва</p>
<p><b>Производственное помещение, 200 м<sup>2</sup></b>                  9 000 000 Р 45 000 Р за м<sup>2</sup>                  Республика Бурятия, Улан-Удэ,                  Боловникова ул., 1 мб                  Улан-Удэ                  2 не дел. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 100 м<sup>2</sup></b>                  7 500 000 Р 75 000 Р за м<sup>2</sup>                  Боловникова ул., 3а                  Улан-Удэ                  2 д.п.п. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 100 м<sup>2</sup></b>                  8 170 000 Р 81 700 Р за м<sup>2</sup>                  Бор. Карла Маркса, 3                  Улан-Удэ                  1 не дел. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 484,9 м<sup>2</sup> (г. Улан-Удэ)</b>                  17 000 000 Р 35 260 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Бодяковского, 42                  Улан-Удэ                  2 не дел. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 150 м<sup>2</sup></b>                  11 000 000 Р 73 333 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Тулик Сухонной фабрики                  Улан-Удэ                  2 не дел. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 175 м<sup>2</sup></b>                  8 400 000 Р 48 000 Р за м<sup>2</sup>                  Октябрьская ул., 5                  С. Заванок                  5 д.п.п. назва</p>	<p><b>Производственное помещение, 150 м<sup>2</sup></b>                  15 200 000 Р 101 333 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Терешковск, 32а                  Улан-Удэ                  2 не дел. назва</p>

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




















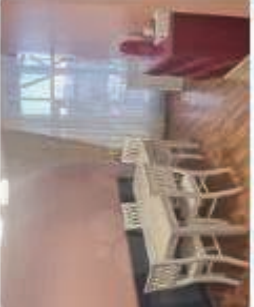
 <p><b>Производство, 1000 м²</b> 20 000 000 ₽ 20 000 000 ₽ за м²</p> <p>Улан-Удэ, дачное некоммерческое товарищество, д/пч, д/пч, д/пч, д/пч</p>	 <p><b>Свободного назначения, 1473 м²</b> 20 000 000 ₽ 13 578 ₽ за м²</p> <p>Травозав ул., 6 1 не делит насады</p>	 <p><b>Продам производственную помещения, 1114,8 м²</b> 20 000 000 ₽ 17 944 ₽ за м²</p> <p>микрорайон Заречный, Автопункт ул., 21А Улан-Удэ 1 не делит насады</p>	 <p><b>Арендный бизнес</b></p> <p><b>Производство, 2700,4 м²</b> 30 000 000 ₽ 11 073 ₽ за м²</p> <p>микрорайон Горного, Червоная ул., 16 Улан-Удэ Э не делит насады</p>	 <p><b>Производство, 2700,4 м²</b> 30 000 000 ₽ 11 073 ₽ за м²</p> <p>микрорайон Горного, Червоная ул., 16 Улан-Удэ Э не делит насады</p>	 <p><b>Производство</b></p> <p><b>Низкого помещения, земля, оборудование, с. Тресово</b> 33 000 000 ₽ 2 053 ₽ за м²</p> <p>Полосат ул., 9 с. Тресово Б дельт насады</p>	 <p><b>База на автодорожной площадке, 1600 м²</b> 21 999 999 ₽ 9 369 ₽ за м²</p> <p>микрорайон Заречный, Автопункт ул., 21А Улан-Удэ 2 не делит насады</p>	 <p><b>Продам помещения свободного назначения, 888,8 м²</b> 25 500 000 ₽ 28 507 ₽ за м²</p> <p>микрорайон Солнечный, 1/1 Буручневый пр. ул., 21А Улан-Удэ Э не делит насады</p>	 <p><b>Помещение свободного назначения, 480 м²</b> 26 500 000 ₽ 55 022 ₽ за м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Саволоковой, 5А Улан-Удэ 1 не делит насады</p>	 <p><b>Здания (больш.) в д/пч, Ключевая</b></p> <p><b>643,4 м²</b> 42 009 210 ₽ 65 293 ₽ за м²</p> <p>Копыловская ул., 43Д Улан-Удэ 1 не делит насады</p>	 <p><b>Производственная помещения, 2700 м²</b> 45 000 000 ₽ 16 667 ₽ за м²</p> <p>Железнодорожный район Улан-Удэ</p>	 <p><b>Помещение первая линия</b> 52 500 000 ₽ 52 965 ₽ за м²</p> <p>Копыловская ул., 65Б Улан-Удэ 2 не делит насады</p>	 <p><b>Производственная помещения, 1600 м²</b> 25 000 000 ₽ 17 500 ₽ за м²</p> <p>Травозав ул., 7 Б Улан-Удэ</p>	 <p><b>Свободного назначения, 2000 м²</b> 25 500 000 ₽ 1 425 ₽ за м²</p> <p>Железнодорожный район Улан-Удэ Э не делит насады</p>	 <p><b>Производственная база 5000 м² в помещениях 1650 м²</b> 29 000 000 ₽ 3 025 ₽ за м²</p> <p>Богачевская ул., 40Б Улан-Удэ Э не делит насады</p>	 <p><b>Продажа помещения свободного назначения</b> 35 000 000 ₽ 22,4 968 ₽ за м²</p> <p>ул. Ленина, 23 Улан-Удэ 2 д/пч насады</p>	 <p><b>Производство, 2700 м²</b> 180 000 000 ₽ 66 667 ₽ за м²</p> <p>Полосат ул., 5 Саволоковская Э не делит насады</p>	 <p><b>Продам помещения свободного назначения, 1552 м²</b> 315 000 000 ₽ 235 965 ₽ за м²</p> <p>ул. Горького, 31 рабочий пос. Листопада Б дельт насады</p>
---	---	--	---	--	--	---	--	---	---	---	---	--	--	---	--	---	--

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













<p>Просмотрено</p>  <p>1/23</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>2 750 000 ₮</b> <del>2 800 000 ₮</del></p> <p>1 223 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Производство: 2248.3 м<sup>2</sup>   1/1 эт.</p> <p>ул. Белангинская р-н Кабанск</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/50</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>39 000 000 ₮</b></p> <p>1 830 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>База: 20749 м<sup>2</sup>   1/1 эт.</p> <p>ул. Новокузнецкая р-н Батарейка</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/5</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>400 000 ₮</b></p> <p>1 894 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Производство: 211.2 м<sup>2</sup>   1/1 эт.</p> <p>ул. Бичурская р-н Сухая п.</p>
<p>Просмотрено</p>  <p>1/38</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>28 000 000 ₮</b></p> <p>2 370 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>База: 11813 м<sup>2</sup>   1/2 эт.</p> <p>ул. Домостроительная р-н Силикатный п.</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/3</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>800 000 ₮</b></p> <p>3 115 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Производство: 255.7 м<sup>2</sup>   1/1 эт.</p> <p>ул. Калининна р-н Кудара</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/50</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>35 000 000 ₮</b> <del>37 000 000 ₮</del></p> <p>4 547 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Производство: 7532.1 м<sup>2</sup>   1/3 эт.</p> <p>ул. Гурульбинская, д. 1 р-н Заречный</p>
<p>Просмотрено</p>  <p>1/15</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>2 500 000 ₮</b></p> <p>6 548 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>База: 381.8 м<sup>2</sup>   1/1 эт.</p> <p>ул. Моховая р-н Кирзавод</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/25</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>15 000 000 ₮</b></p> <p>7 239 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Производство: 2072.1 м<sup>2</sup>   1/1 эт.</p> <p>ул. Борсоева р-н Виадук</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/40</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>17 000 000 ₮</b> <del>21 000 000 ₮</del></p> <p>7 391 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Производство: 2300 м<sup>2</sup>   1/1 эт.</p> <p>ул. Автомобильная р-н Бурвод</p>
<p>Просмотрено</p>  <p>1/12</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>1 700 000 ₮</b> <del>1 950 000 ₮</del></p> <p>11 071 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Производство: 149.5 м<sup>2</sup>   1/1 эт.</p> <p>ул. Октябрьская р-н Иволгинск</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/15</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>9 500 000 ₮</b></p> <p>11 718 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Производство: 810.7 м<sup>2</sup>   1/1 эт.</p> <p>ул. Учебная р-н Бурвод</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/50</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>30 000 000 ₮</b></p> <p>11 914 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>База: 2518 м<sup>2</sup>   1/2 эт.</p> <p>ул. Пищевая р-н Мелькомбинат</p>

Рис. 7. Предложения производственно-складской недвижимости по Республике Бурятия на сайте Этажи

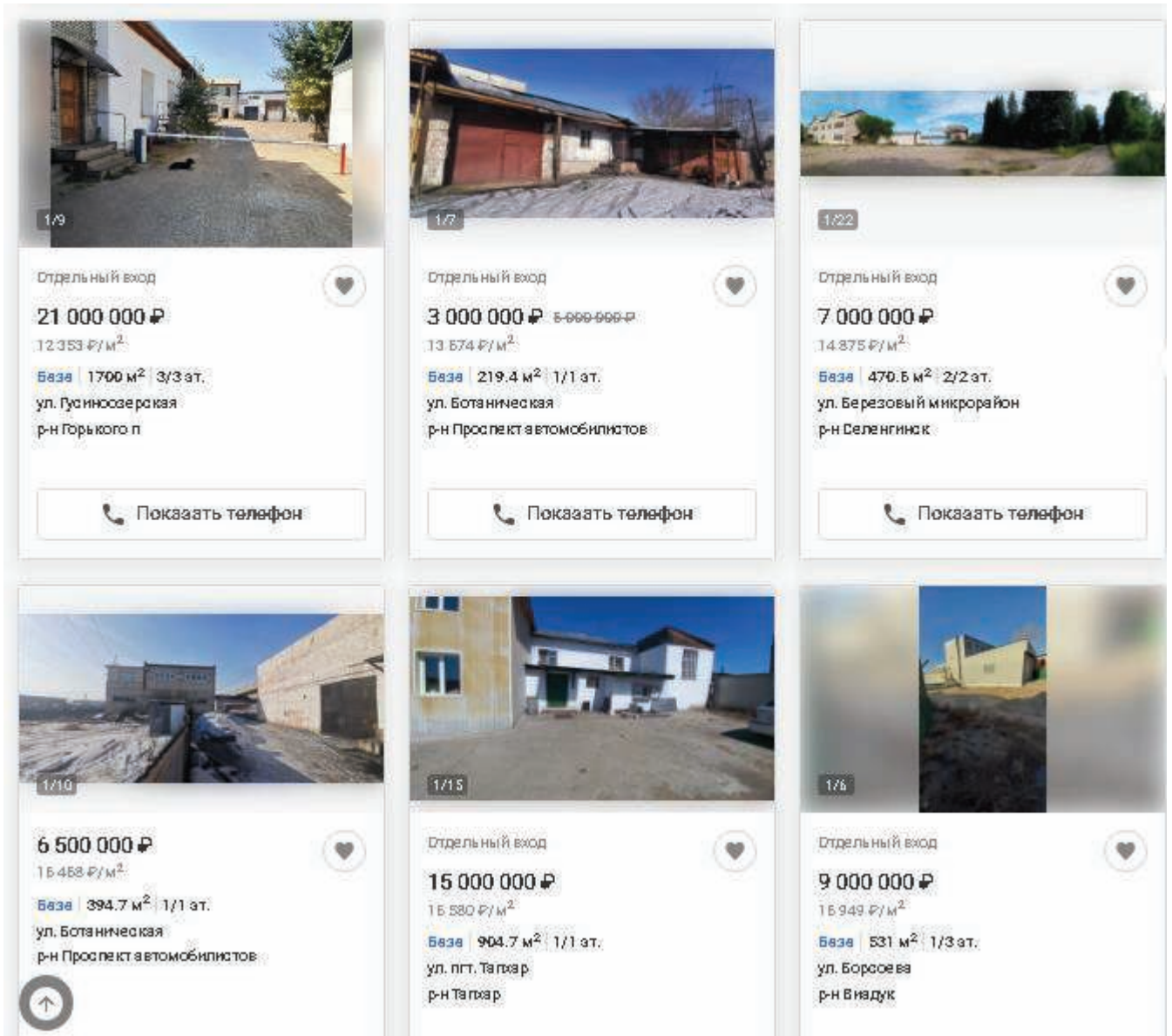


Рис. 7. Предложения производственно-складской недвижимости по Республике Бурятия на сайте Этажи

#### 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 233 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 28571 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 233 руб./ кв.м. до 38 000 руб. кв.м., по отдаленным районам от областного центра данная недвижимость варьируется от 227-10 000 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 достижением 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. Соответствующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Поздняя версия

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 226

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0%	21,8%
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

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

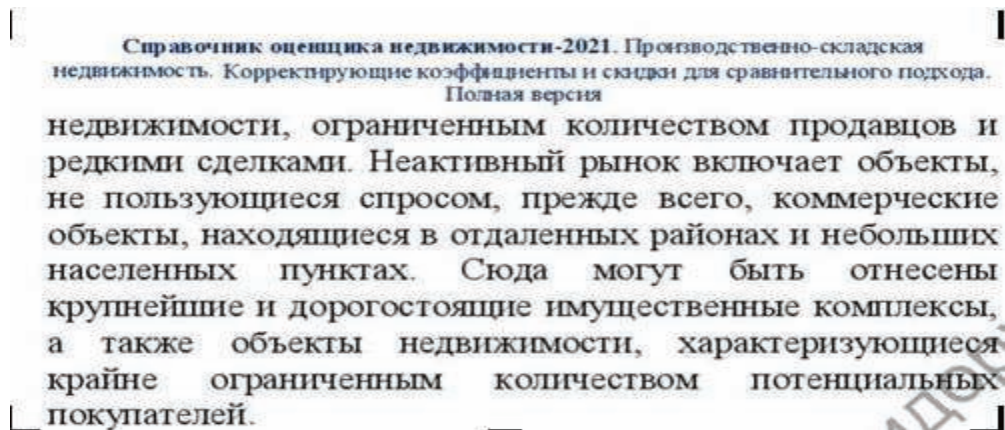


Рис. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 48-49.

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, 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.

**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 233 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

Для целей настоящего Федерального стандарта ( ФСО № 7) объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Согласно МСФО 13, предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

(а) используя котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены.

(b) при отсутствии такой цены, используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котированная на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив.

(с) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (а) и (b), используя другой метод оценки, такой как:

(i) доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив).

(ii) рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).

##### Методы оценки

Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Основные аспекты данных подходов кратко описаны в пунктах. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

**Вывод:** исходя из текущего положения в экономике РФ, а так же социально-экономического положения Республики Бурятия, невозможно говорить об «Активности рынка», разброс цен достаточно большой, сделки не производятся совсем, либо присутствует какой либо фактор вынужденной продажи в условиях кризиса.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 для зданий, так как на оцениваемые объекты отсутствуют технические паспорта, соответственно затратный подход применить невозможно, из-за отсутствия данных о конструктивных элементах, строительном объеме зданий площади застройки.***

#### **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.

Производственно-складской сегмент очень не развит на рынке аренды, существующие арендные ставки имеют достаточно низкие показатели, и в дальнейшем это может привести к некорректным расчетам, что приведет к неверным выводам о стоимости объектов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

*Данный подход применяется так как для расчетов есть необходимые данные по объектам аналогам, 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 земельными участками, 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 11. 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	30.03.2023	30.03.2023	28.03.2022
На текущий момент, рынок не изменился, цены в отдаленных районах остались на одном уровне. Поэтому корректировка на дату не приводилась.			
Общая площадь, кв. м.	13502 / 13007	11300	18 000
Цена1 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	-	<a href="https://www.avito.ru/severobayka/sk/zemelnye_uchastki/uchastok_113_ga_promnaznacheniya_1881459122">https://www.avito.ru/severobayka/sk/zemelnye_uchastki/uchastok_113_ga_promnaznacheniya_1881459122</a>	<a href="https://www.avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2341365277">https://www.avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2341365277</a>

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

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

Комментарии к корректировкам, из требуемых корректировок:

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

Как известно, оценщик в рамках, сравнительного подхода, в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в информативных источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению стоимости, обычно используются понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции называют скидка на торг. Величина данной поправки составит -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
<b>Цены предложений объектов</b>		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8% <b>24,9%</b>
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 12 Расчет стоимости земельного участка площадью 13 502 кв.м.

№	Корректировка	Ед.изм.	Объект 1	Объект 2
	<b>Рыночная стоимость объектов (цена продажи)</b>		<b>2 000 000</b>	<b>4 900 000</b>
1	Площадь объектов	кв.м.	11 300	18 000
	Стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов до корректировки	руб./ кв.м.	176,991	272,222
<b>Последовательные поправки связанные с условиями рынка</b>				
2	Поправка на передаваемые имущественные права		<b>0%</b>	<b>0%</b>
	Скорректированная цена	руб./м2	176,991	272,222
3	Поправка на дату предложения		<b>0,000</b>	<b>0,000</b>
	Скорректированная цена	руб./м2	176,991	272,222
4	Поправка на условия финансирования		<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
	Скорректированная цена	руб./м2	176,991	272,222
5	Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)		<b>-24,9%</b>	<b>-24,9%</b>
	Скорректированная цена	руб./м2	132,920	204,439
	<i>Скорректированная стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов с учетом последовательных поправок</i>	руб./м2	132,920	204,439
<b>Последовательные поправки по физическим характеристикам</b>				
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
8	Поправка на местоположение		0%	0%
	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)		<b>0%</b>	<b>0%</b>
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	<i>Скорректированная рыночная стоимость 1м2 общей площади объекта оценки</i>	руб./м2	168,68	
24	Общая площадь объекта	м2	13 502	
25	<b>Рыночная стоимость объекта</b>	<b>руб.</b>	<b>2 277 512</b>	
26	<b>Рыночная стоимость с учетом округления</b>		<b>2 280 000</b>	

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 2022-2023 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 13. Подбор Аналогов ЕОН (Единого объекта недвижимости)

Характеристика объекта	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Производственная база	Производственная база	Производственная база
Дата предложения	22.03.2023	30.03.2023	05.09.2022
Цена предложения	4 700 000	3 500 000	2 000 000
Площадь земельного участка кв. м.	13502 / 13 007	50000	16860

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.

Справочник: оценка недвижимости - 2021. Производственно-складские объекты недвижимости. Типы шифры и прокатные характеристики для доктинного подбора.

**Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по отдельным городам**

Таблица 72

Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости		
1. Универсальные производственно-складские объекты		
№	Категория городов	Среднее значение
1	Москва и Московская область	0.73
2	Санкт-Петербург	0.75
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.76
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.75
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.75
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0.75
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0.75
8	Курортные районы	0.75
9	Дальневосточные регионы	0.74

Стоимость доли ЗУ в ЕОН руб.	-	846 000	630 000	360 000
Рыночная стоимость приходящаяся на улучшения в ЕОН, руб.	-	3 854 000	2 870 000	1 640 000
назначение земельного участка	Под объекты недвижимости (индустриальная застройка)	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка, Земли для промышленных и производственных целей (переработка древесины)	Индустриальная застройка
местоположение	Район с развитой промышленностью	Район с сельскохозяйственных районов. Сейчас происходит большой отток людей	Район с сельскохозяйственных районов. Сейчас происходит большой отток людей	Район с развитой промышленностью



Назначение Объектов капитального строения		Производственно-складские здания		
Общая площадь строений кв.м.	1533,5 / 2371,2	2520,5 ( согласно Тех.паспорту)	1244	754,2
Стоимость улучшений без учета земельного участка руб./ кв.м.		1 529	2 307	2 174
Наличие коммуникаций	Электричество, вода, отопление частичное в административном здании от небольшой котельной	Электричество	Электричество. В одном здании есть отопление от котельной	Электричество
Физическое состояние	Среднее/ удовлетворительное/ , характерно для низкокласной производственно-складской недвижимости . Часть зданий находится в пригодном для использования состоянии.	Здание пригодно для использования, в среднем состоянии, есть элементы в удовлетворительном состоянии.	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, Прибайкальский р-н, с. Турунтаево, Полевая ул.	Бурятия респ., Кабанский район, Селенгинск пгт
источник информации		<a href="https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_proizvodstvennoe_po_meschenie_2600_kv.m_1792707202">https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_proizvodstvennoe_po_meschenie_2600_kv.m_1792707202</a>	<a href="https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_kv.m_2774575944">https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimos/proizvodstvennoe_pomeschenie_1300_kv.m_2774575944</a>	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/263379728/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/263379728/</a>
Оценщик провел интервью по указанным номерам, и определил, что объекты принадлежат физ.лицам НДС Не облагается.				

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

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

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

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

В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты предложены на рынке не так давно, по отношению к объектам оценки, так же стоит обратить внимание, что рынок производственно-складского сегмента стоит на месте, крупные площади не продаются и стоят на продаже длительное время, изменений на рынке не происходит в кризисной ситуации внутри страны так и Республики Бурятия.

**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. Корректировки на коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

**Границы расширенного интервала значений скидки на торг**

Таблица 226

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1% - 23,6%
2. Специализированные 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 объектов аналогов 1 и 2, так как они расположены в районах-райцентрах сельскохозяйственных районов, в прошлом данные районы возможно было отнести к промышленным районам, была какая то производительность, заготовка древесины, перерабатывающая промышленность, на текущий момент происходит большой отток людей и соответственно рабочей силы. Таким образом, Корректировка потребуется в размере + 17%, так как численность населения Нижнеангарска больше, промышленности и производственных площадей больше.

**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				
объект оценки		I	II	III	IV	V
	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 потребуется для объекта Аналога 2 ( при расчетах ОКС на участке 13502 кв.м), так как они имеет 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		
объект оценки		хорошее	удовл.	неудовл.
	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 14. Определение стоимости ОКС на земельном участке площадью 13502 кв.м.

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Объект капитального строения	Единый объект недвижимости		
Цена предложения всего руб.	-	4 700 000	3500000,00	2 000 000
Площадь строений ОКС кв.м.	1533,5	2520,5	1244	754,2
Площадь земельного участка кв.м.	13502	50000	16860	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	595 000	340 000
Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.		3 854 000	2 905 000	1 660 000
Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.		1529	2307	2174
Назначение ОКС	Производственно-складское здание			
Корректировка на местоположение ОКС	-	17%	17%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	1789	2699	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.		1367	2062	1661
Общая площадь строений кв.м.	1533,5	2521	1244	754
Корректировка на площадь строений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.		1367	2062	1661
Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление		0%	-19%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.	-	1367	1670	1661
Корректировка на физическое состояние	-	0%	-19%	-19%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам		1367	1353	1346
Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.		1355		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. ( Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		2 078 148р.		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. ( Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		2 080 000		

Таблица 15. Определение стоимости ОКС на земельном участке площадью 13 007 кв.м

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог		
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Объект капитального строения	Единый объект недвижимости		



Цена предложения всего руб.	-	4 700 000	3500000,00	2 000 000
Площадь строений ОКС кв.м.	2371,2	2520,5	1244	754,2
Площадь земельного участка кв.м.	13007	50000	16860	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	595 000	340 000
Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.		3 854 000	2 905 000	1 660 000
Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.		1529	2307	2174
Назначение ОКС	Производственно-складское здание			
Корректировка на местоположение ОКС	-	17%	17%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	1789	2699	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.		1367	2062	1661
Общая площадь строений кв.м.	2371,2	2521	1244	2600
Корректировка на площадь строений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.		1367	2062	1661
Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление		23%	0%	23%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.	-	1681	2062	2043
Корректировка на физическое состояние	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам		1681	2062	2043
Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.		1929		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. ( Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		4 573 902р.		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. ( Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		4 570 000 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 1 355 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 1 929 руб.*

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

Таблица 16

№ 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	1 720 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	2 080 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	770 000
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	755 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	755 000
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	250 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26	166,6	230 000
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		11 130 000

## 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: 11 130 000 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.

Полученная справедливая стоимость нежилых зданий, с удельным показателем стоимости укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты от 233 руб./кв.м. до 10 000 руб./кв.м., полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.



## 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)**

**11 130 000**

**(одиннадцать миллионов сто тридцать тысяч ) рублей.**

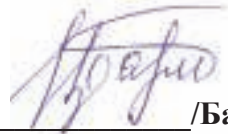
**В том числе:**

№ 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	1 720 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	2 080 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	770 000
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	755 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	755 000
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	250 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26	166,6	230 000
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		11 130 000

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./

03 апреля 2023 г.

## 8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

### Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

### Нормативные документы:

Нормативные документы:

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

### Специальная литература:

1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
8. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
9. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. . Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2021.
10. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов для доходного подхода , Нижний Новгород, 2020.

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 соответствии с тем, что указанные ниже Состраховщики в Страховую заключили Договор страхования №03-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Компания страхования);

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бадмаевринин Цыганян Акрания  
 Паспортные данные: Сер. 8112.86-091918 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (дата выдачи/выдан - 030-002) 28.12.2012  
 Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульмы, квартира 3, д. 5
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в долях (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петовский, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 9908 от 23.09.2012 г., эл. адрес: [prob-mos@ingos.ru](mailto:prob-mos@ingos.ru), тел: (495) 956-77-77  
 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в долях (от суммы страхового возмещения в сумме 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) 783-04-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Обязанность страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба здоровью, имуществу договору на предмете оценки, и (или) иным третьим лицам.  
 3.2. Объекты страхования также являются имущественные интересы Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с наличием государственной собственности на территории Российской Федерации на территории при наличии дел в судах и в арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленная вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражной Стороной или иным образом Состраховщиками и факт причинения ущерба действующим (бездействующим) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийское объединение оценщиков «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возмещение ущерба Страхователем расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «08» января 2022 года по «08» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
 5.2. Настоящий Договор является оценочно-обязательным требованием (имущественные претензии) о возмещении расходов ущерба, причиненного в Период страхования, заявленное Страхователем в течение срока основной давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших вплоть до вступления в силу Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая, по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3, и 10.4.4. Прочие расходы.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА СЛИМНУ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:** 8.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на оплату (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Семь тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по получению Страхователем третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков, Адрес местонахождения: 107064, г. Москва, 3-й Басманный пер., д. 24, стр. 1, ИНН 770822445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается выполнившим возложенную на него обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет платежей, комиссионный банк-корреспондент – за счет получателя.  
 10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается не действительным в силу и не влечет возникновения каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
  
 Подпись/подпись Цыганян Акрания

СОСТРАХОВЩИКИ:  
 От Состраховщика:  
 Директор/директор С.Ю. Давыдов/директор С.Ю. Давыдов/директор С.Ю. Давыдов  
 Лицензия ЦБ РФ СИ № 9908 от 23.09.2012 г.  
 СПАО «Ингосстрах» в кв. № 121121/21 / 0325R/776/000001/21 от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840B4FC0009

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

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Баттонова, блок Е, оф. 308	
<b>Объект страхования:</b> 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> 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».	
<b>Страховой случай</b> (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.	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,08% от страховой суммы
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» июня 2022 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «20» июня 2022 г. по «19» июня 2023 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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.



Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «20» июня 2022 г.





## 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.

Федеральный ресурсный центр





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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
88 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rooo.ru | Web: www.rooo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Аккредитованный член Европейской  
группы независимых оценщиков (EVS/IVS)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартизации (IVS2)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Бадмацареновой Цыжигмы Аюуровны**

ИП (ИНН 77-07-0030017)

о том, что **Бадмацаренова Цыжигма Аюуровна**

ИП (ИНН 77-07-0030017)

является членом РОО и включена в реестр с 01 декабря 2007 г. за регистрационным номером 001582

Добровольно предоставила права осуществления оценочной деятельности: нет

Присутствия права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №222018-1 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 "Сфера инфо" (ИНН 0326495191)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое оценочное общество "А.И.Ф.Страховая", Договор №433-1211121-03258/076/001001721-001682 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023.

2. Страховое общество "Инвестрах", Договор №433-1211121-03258/076/001001721-001682 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023.

Сведения о дисциплинарных проверках члена саморегулируемой организации:

1. Проверка, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проверки: заявление №5974, результат: Проверка.

2. Проверка, 18.10.2015 - 20.10.2015, основание проверки: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Проверка.

3. Проверка, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проверки: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Проверка.

4. Проверка, 03.01.2022 - 03.05.2022, основание проверки: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Проверка.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий. По состоянию на 31.03.2022 исполнительные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о привлечении оценщиком к дисциплинарной ответственности в РОО и другие дела, документы РОО и материалы не поступают. В РОО отсутствуют информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда и случаев причинения ущерба деятельности оценщика и результаты нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения представлены по состоянию на 21 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зорников

М.П.



Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком

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

Родка 1

Выдана по Единому государственному реестру недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Квартал		
Лист № 22.08.2017	Всего листов раздела 1:	Всего листов плана:
Кадастровый номер:	03:17:00205-22	
Номер кадастрового квартала:	03:17:00205	
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011	
Район-присвоенный государственный учетный номер:	Участковый номер: 03:17:00000:105/2061-000038, Инвентарный номер: 03_17_08_2814	
Площадь, м <sup>2</sup>	Республика Бурятия, р-н Саяно-Байкальский, пгт Нюльгенск, р-н Кооперативная, д 37	
Назначение:	ИЭС.1	
Назначение:	Половое здание	
Количество этажей, и том числе подземных этажей:	Мастерской, теплоточные склады	
Год ввода в эксплуатацию (за исключением строений):	1	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	1980	
Кадастровый номер или объект недвижимости в пределах ипотечных рискованной области недвижимости:	517811.99	
Кадастровые номера помещений, земель-вещей, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утеряные"	
Дополнительные сведения:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Зарятого паевого инвестиционного фонда «Инвестиционный Фонд» Собрание паевых участников данного общества недвижимости в составе 6 лиц, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляются посредством данных данных сведений с учетом сведений инвестиционных паев в реестре недвижимости единого государственного кадастра и сведений о владельцах инвестиционных паев.	
Выдана в электронном виде:	И.И. Хурман	

составлена выписка  
 БЕРЦЕВИ В. В.  
**КОПИЯ  
 ВЕРНА**

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

Лист 2

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

Задание		№ объекта недвижимости	
Лист № 2	Листов всего 2	Всего листов раздела 2.1	Всего разделов
22.08.2017			
Кадастровый номер		03:17:080205:32	
1. Правообладатель (правообладатели):		Идентификатор инвестиционных прав Зарятого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Класс"	
1.1. Производители (правообладатели):		Сведения о паевом инвестиционном фонде Зарятого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Класс"	
2.1. Собственность, 03:17:080205:32-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.		2.1. Собственность, 03:17:080205:32-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.	
3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.		3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
Итого в силу закона		Итого в силу закона	
22.08.2017		22.08.2017	
03:17:080205:32-03/001/2017-15		03:17:080205:32-03/001/2017-15	
по 31.03.2018 г.		по 31.03.2018 г.	
4.1.1.1.		Сведения Нина Игоревна, 14.08.1992 год рождения. Место рождения: г.р. Иркутск, Иркутская область; СНИЛС: 131-415-994 31. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 15 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Слюдяномском р-не г.р. Иркутск. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Жуковец, дом №66, кв. 13.	
4.		Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
		Доверительное управление	
		22.08.2017	
		03:17:080205:32-03/001/2017-16	
		по 01.09.2024 г.	
4.1.2.		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд Трейд Девелопментс", ИНН 7506671050, ОГРН 10776949970.	
		Правил доверительного управления Зарятым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Класс" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1722-9419797.	
5.		Сведения о вступлении в силу инвестиционных договоров	
		Сведения о вступлении в силу инвестиционных договоров	
6.		Сведения об установленных государственных и муниципальных нормах	
		Сведения об установленных государственных и муниципальных нормах	
		Сведения об установленных государственных и муниципальных нормах	
		Сведения об установленных государственных и муниципальных нормах	
Итого в силе закона		Итого в силе закона	
		Итого в силе закона	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТУР  
ЕВРЕВИН В.В.

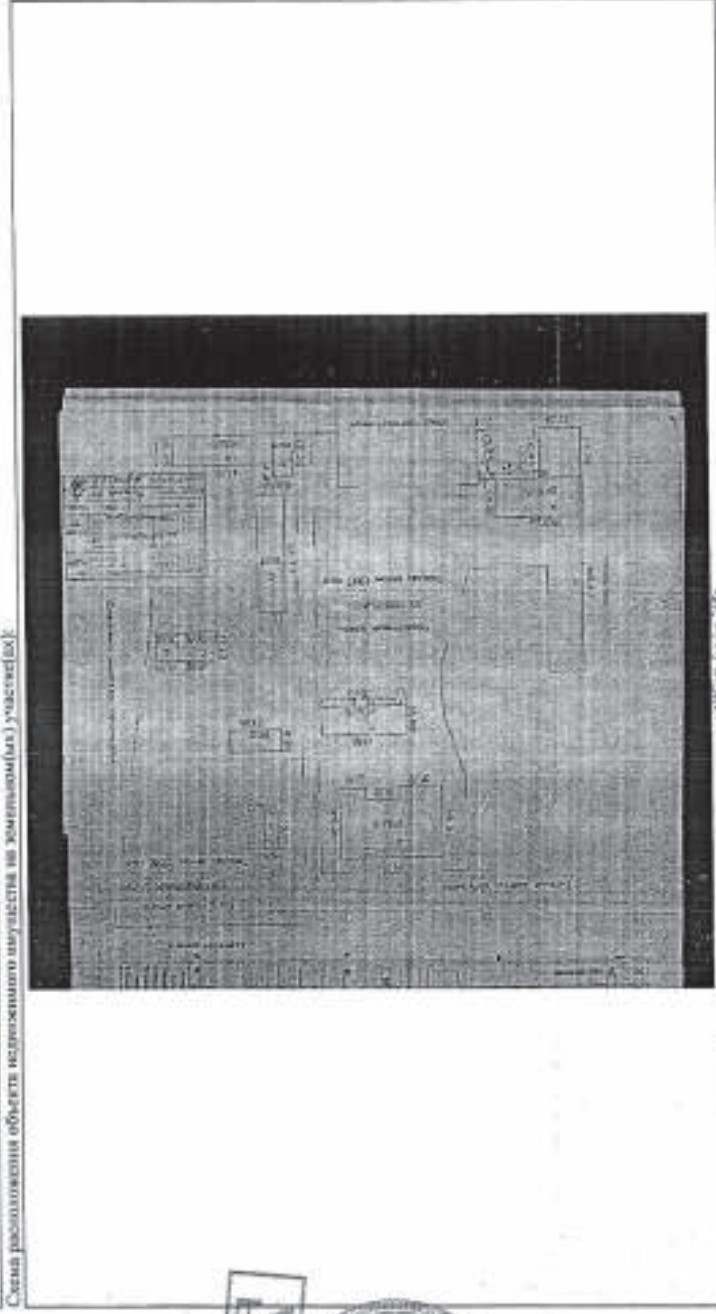
**КОПИЯ  
ОРИГИНАЛ**

Иркутская область  
Администрация  
Фонд Трейд  
Девелопментс  
"Fininvest Trade  
Asset Management"  
ООО



Лист № 4  
 22.08.2017  
 Кадастровый номер: 05:17:001205:32  
 Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(ях):

Имя и фамилия заказчика: \_\_\_\_\_  
 Имя и фамилия исполнителя: \_\_\_\_\_  
 Дата: \_\_\_\_\_  
 Лист №: 4  
 Всего листов: 4  
 Дата выдачи: \_\_\_\_\_  
 Место выдачи: \_\_\_\_\_  
 Дата: 22.08.2017  
 Кадастровый номер: 05:17:001205:32



Масштаб 1: \_\_\_\_\_  
 Данные о способе съемки: \_\_\_\_\_  
 Результат оценки: «Испытано»  
 Дата оценки: \_\_\_\_\_  
 Исполнитель: Н.П. Хрономас  
 Подпись: \_\_\_\_\_  
 Место: \_\_\_\_\_

Директор  
 Е. В. Борецкая  
 КОПИЯ  
 ВЕРНА  
 ООО «ИП «Эксперт»  
 «Фирма Грэн»  
 «Агентство Недвижимости»  
 «Итакс-Град»  
 «Агентство Недвижимости»  
 ИП



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
(Федеральное казенное учреждение «Управление Росреестра по Республике Бурятия»)

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:

Идентификация объекта недвижимости				
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I	Всего разделов	Всего листов выписки
25.06.2017				
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, рпн Северо-Байкальский, итг Нерюндайский, ул Кооперативная, д 57			
Площадь, м²:	1080,4			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	Гараж с мастерской			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	1980			
Кадастровая стоимость, руб.:	7296480,00			
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 здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Получатель выписки: ООО «Аналитический центр «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Кварт», данные о котором устанавливаются по сведениям данных лицевых счетов областного государственного информационного ресурса в реестре объектов недвижимости план и отчетов дела владения недвижимых вещей			
Выдающий специалист-эксперт:				Е.С. Цыганков



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
БОРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



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

Сведения и зарегистрированные права

Лист № 2, Раздел 2, Всего листов раздела 2, Всего листов: , Всего листов выписки:

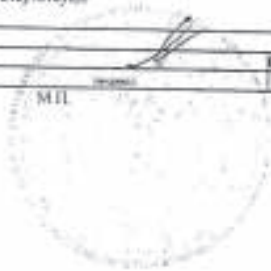
Кадстровый номер: 03:17:080205:19

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев к счету для 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.	<p>вид: Договорное удержание</p> <p>дата государственной регистрации: 22.08.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 03:17:080205-29-03/001/2017-15</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до 01.09.2024 г.</p> <p>лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 3706671050, ОГРН 1077780069870.</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 03.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-06147977.</p>
4.1.2.	<p>вид: Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 22.08.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 03:17:080205-29-03/001/2017-16</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до 31.03.2018 г.</p> <p>лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Савельев Игорь Игоревич, 14.08.1990 год рождения, Место рождения: г. Иркутск, Гражданство: Россия, СНИЛС: 331-413-994 37, Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 403226 выд. подразделением 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Слюдяновском р-не г. Иркутск. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Козлова, дом №66, кв. 13</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.</p>
5. Сведения о наличии раздела об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Выдана специалистом-экспертом

М.П. [подпись]

Е.С. Цукотва



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
КОРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

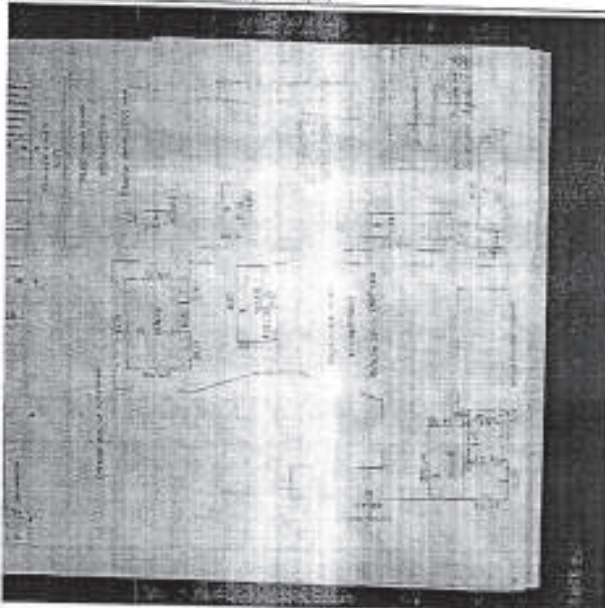
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 4

Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.08.2017				

Кадастровый номер: 00:17:008205:29

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(х)



Масштаб 1: данные отсутствуют

Высший оценочный эксперт: Е.С. Цыганова

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Борщевский В.В.



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия**  
(далее по тексту - орган регистрации сведений)

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

Листок 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Этажность			
<small>для объектов недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1, г	Всего разделов
23.08.2017			
Кадастровый номер:		03:17:080285:30	
Номер кадастрового квартала:		03:17:080205	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.11.2011	
Ранко присвоенный государственный учетный номер:		Учетный номер: 03:17:000000:1047001-000041, Инвентарный номер: 03_17_08_2814	
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, г.пгт Ножкивьягарь, ул Кооперативная, д.17		
Площадь, м²:	100,7		
Назначение:	Нижнее здание		
Назначение:	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 здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, равно учетные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Обязательство с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Феникс Трейд Эстейт Менеджмент"		
Личный специалист(ы)-эксперт	И.П. Сергеев		



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Берецкий В.В.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Раздел 2

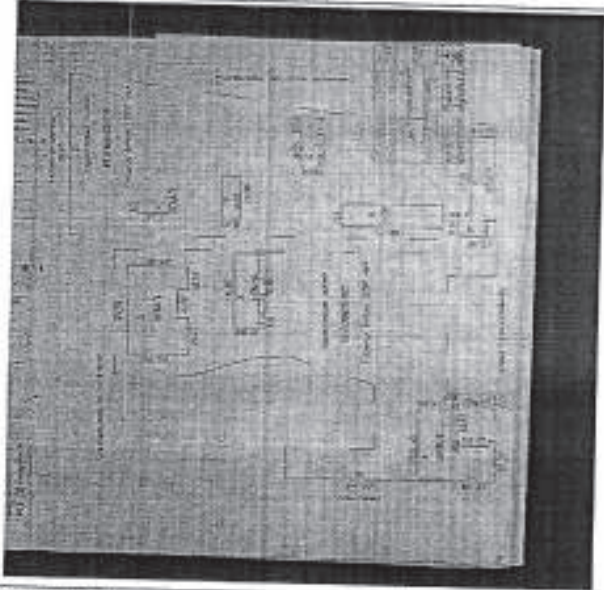
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок № 03:17:080205:30	
Лист № 2	Всего листов раздела 2
23.08.2017	Всего листов выписки
Областной номер: 03:17:080205:30	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Владелец инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о котором устанавливаются на основании данных данных систем владения инвестиционными паев в реестре владения инвестиционными паев и счетов депо владения инвестиционными паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. вид: доля в долевой собственности, 03:17:080205:30-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.
3. Документы-основания	3.1. Договор купли-продажи от 18.08.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
4.1.1.	вид: Доверительное управление ; дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 03:17:080205:30-03/001/2017-13 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.09.2024 г.
4.1.2.	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд "Эксп Менеджмент", ИНН 7706671050, ОГРН 107776066879 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1723-04/197977 Исполнен в силу закона
4.2.	вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Савельев Илья Игоревич, 04.08.1990 год рождения. Место рождения: г.п. Иркутск, Гражданство: Россия, СНИЛС: 131-415-994 37, Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433528 вид подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Саяно-Иркутском р-не г.п. Иркутск, Полтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалева, дом №666, кв. 13. основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5. Ссылка в каталоге решений об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласно третьему п.4д, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист-эксперт	Р.С. Бардина



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

Раздел 4  
Описание местоположения объекта недвижимости

Издана			
Информация о выписке			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов
23.08.2017			Всего листов выписки
Кадастровый номер:		03:07:0080105-58	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном (или) участке(ах)			
			
Масштаб 1:	планов отсутствуют		
Главный специалист-эксперт		Р.С. Багдасар	
М.П.		М.П.	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЕРЕЦКИН В.В.



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
(Федеральное казенное учреждение «Управление регистрации земель, недвижимости и картографии») 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

Задача	
Лист №	Раздел 1
28.08.2017	Всего листов раздела 1:
Кадастровый номер:	03:17:080285:31
Номер кадастрового квартала:	03:17:080205
Дата проведения кадастрового номера:	22.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 03:17:000000:106/2001-000017, Инвентарный номер: 03_17_08_2814
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Никольск, ул Кооперативная, д 57
Площадь, м²:	66,7
Назначение:	Нежилое здание
Назначение:	Кухня
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1963
Кадастровая стоимость, руб.:	268995,31
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 здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые замечания:	данные отсутствуют
Получить выписку:	Владельцы инвестиционных прав Зернового публичного инвестиционного фонда недвижимости "Камит", данные о которых устанавливаются по основным данным Единого государственного реестра недвижимости и сведений об инвестиционных правах и счетах доверительного управления инвестиционными правами
Подпись специалиста-эксперт	К.С. Цыганова
М.П.	



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЗЕРЦЕННИН В.В.

КОПИЯ  
БЕРНА

Раздел 2

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

Лист № <u>Раздел 2</u>		Всего листов раздела <u>2</u>		Всего разделов		Всего листов выписки	
25.08.2017							
Кадастровый номер:		03:17:080205:31					
1. Правообладатель (правообладатели)	Издательство инвестиционных паяв Замкнутого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о котором устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паяв и реестры владельцев инвестиционных паяв и счетов депо владельцев инвестиционных паяв						
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. обременение собственности, 03:17:080205:31-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.						
3. Документ-основание	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.						
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:							
вид: Договорное 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 01.04.2024 г.							
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент" ИНН 7706671090. ОГРН 1077780698379						
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: 1723-04/197973.							
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.							
4.1.2.	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 180-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Слюдяновском р-не гор. Иркутск. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалева, дом №66, кв. 13.						
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.							
5. Сведения о наличии сведений об ипотеке 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						
Выдана в соответствии с заявкой				Е.С. Шенгалов			
				МП			



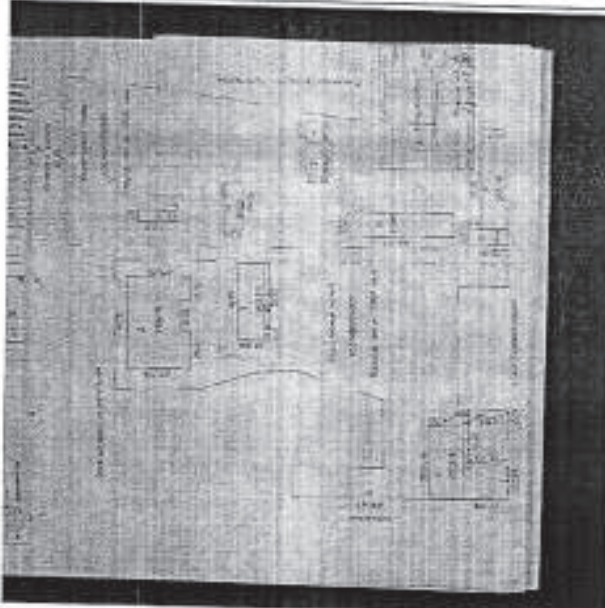
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения местоположения объекта недвижимости

Раздел 4

Дата №	Раздел 4	Всего листов раздела 4.1	Всего разделов	Всего листов выписки
25.08.2017				

Кадастровый номер: 50:17:080205-31

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



Масштаб 1: данные отсутствуют

Подпись специалиста-эксперта: К.С. Цыкина

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Евреев В.И.

КОПИЯ  
ВЕРНА





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
 (далее – исполнительный орган государственной власти)

Решение ( )

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	№ участка	№ листа	№ листа
22.08.2017	03:17:080205	03:17:080205	03:17:080205
Кадастровый номер:	03:17:080205:28	03:17:080205	03:17:080205
№ кадастрового квартала:	03:17:080205	03:17:080205	03:17:080205
Дата прекращения кадастрового номера:	22.11.2011	22.11.2011	22.11.2011
№ государственного кадастрового учета:	03:17:080205:000057	03:17:080205:000057	03:17:080205:000057
№ кадастрового учета:	03_17_08_2814	03_17_08_2814	03_17_08_2814
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, г.т. Иволгинское, ул. Коммунальная, д. 57		
Центральная точка, м²:	891.1		
Назначение:	Неземельное		
Назначение:	Административное здание		
Количество этажей, в том числе надземных этажей:	2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1982		
Год завершения строительства:	1982		
Кадастровая стоимость, руб.:	4604211.03		
Кадастровый номер или кадастровый номер участка, в пределах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер, кадастровый номер участка, кадастровый номер здания или сооружения:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Создание об объекте недвижимости неограничено, ранее учтенное*		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	И.И. Хромыч		

Исполнительный орган государственной власти  
 И.И. Хромыч

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 ЕВРАЗИЙСКИЙ  
**КОПИЯ ВЕРНА**

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

Лист 2

Данные об объекте недвижимости	
Лист № 2	Листов раздела 2: 2
22.08.2017	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 03:17:008005:28	03:17:008005:28
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант" Собственники долиного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных выписки счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов деловладельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обременение: 03:17:080205:28-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
4. Описание прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотека в силу закона 22.08.2017 03:17:080205:28-03/001/2017-15 по 31.03.2018 г.
4.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Счетная Илья Игоревна, 14.08.1990 г.р. рождения. Место рождения: г. Иркутск, Гр. гражданство: Россия, СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 10 № 433328 код подразделения 388-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: ОУФМС России по Иркутской области и Сибири/Иркутский р-н г. Иркутск. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М. Козлова, дом №666, кв. 13.
4.1.2. Основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
4.2. Вид государственной регистрации:	Доверительное управление
4.2.1. Вид государственной регистрации:	22.08.2017
4.2.2. Основание государственной регистрации:	03:17:080205:28-03/001/2017-16
4.2.3. Вид государственной регистрации:	по 01.09.2024 г.
4.2.4. Основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706671050. ОГРН 1077760969479.
4.2.5. Вид государственной регистрации:	Генеральный директор, управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.
4.2.6. Основание государственной регистрации:	договор от 02.11.2009 г.
5. Сведения о наличии реестра об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	договор от 02.11.2009 г.
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации при без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	договор от 02.11.2009 г.
Выданный специалистом-экспертом	И.П. Урваных

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 УРВАНЫХ И. П.

КОПИЯ  
 ВЕРНА



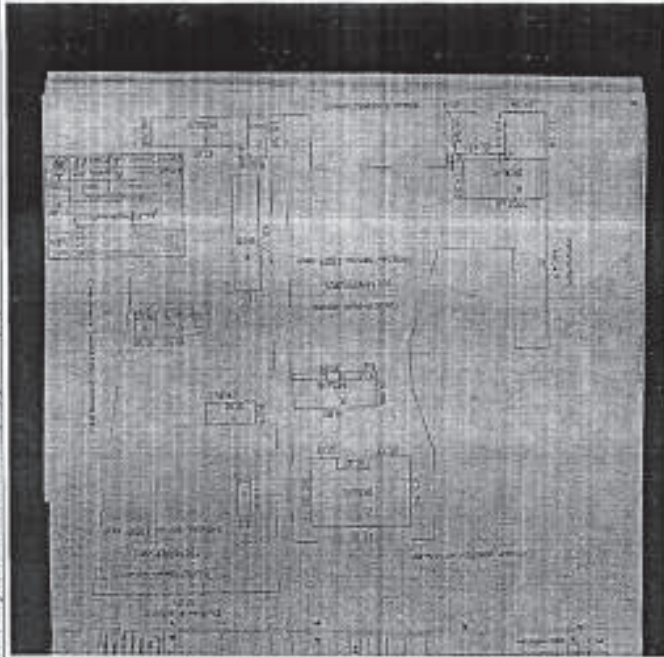
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости

Лист 4

Кадастровый номер:	03:17:0070105-28		
Лист №	Листов	Всего листов	Всего листов выписки
22.08.2017	4	4	

Кадастровый номер:

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



Масштаб 1: данные отсутствуют

Выданный специалистом

И.П.Хрипак

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 ЕРЁМЦЕВА В.В.

**КОПИЯ  
 ВЕРНА**

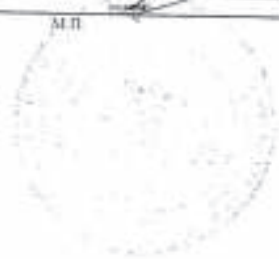


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
(подпись исполнительного органа государственной власти)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
25.08.2017			
Кадастровый номер:		03:17:003260:25	
Номер кадастрового квартала:		03:17:080205	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.11.2011	
Раннее 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 Нерчинск, ул. Кооперативная, д. 57		
Площадь, м²:	557,5		
Назначение:	Нежилое здание		
Наименование:	Теплотехнический склад с пельфером		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1993		
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 здания 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 "Кваил", данные в котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.		
Исполнитель выписки-эксперт:			К.С. Цыковцев



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
БОРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Раздел 2

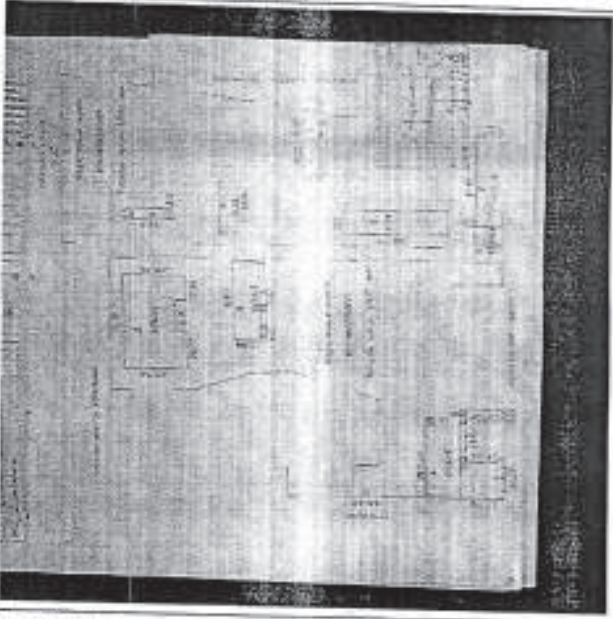
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Заголовок	
тип документа	
Лист № <u>Раздел 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
<u>25.08.2017</u>	Всего разделов: _____
Кадстровый номер: <u>03:17:080205:25</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владеть инвестиционными паевыми Зеркального паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кэпит", данные о которых устанавливаются на основании данных Единых счетов инвестиционных паев в реестре владения инвестиционными паев и счетов депозитарных инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. объект долиной собственности, 03:17:080205-25-03/001/2017-14, 23.08.2017 г.
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид: <u>Деловые сделки управления</u>	
дата государственной регистрации: <u>23.08.2017</u>	
номер государственной регистрации: <u>03:17:080205-25-03/001/2017-13</u>	
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: <u>по 01.09.2024 г.</u>	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Основания государственной регистрации: <u>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эксет Менеджмент" ИНН 7706571050 ОГРН 107762960379</u>	
4.1.2. вид: <u>Ипотека в силу закона</u>	
дата государственной регистрации: <u>23.08.2017</u>	
номер государственной регистрации: <u>03:17:080205-25-03/001/2017-16</u>	
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: <u>по 31.03.2018 г.</u>	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
Основания государственной регистрации: <u>Свидетельство Ильи Нурсиич, 14.08.1990 год рождения, Место рождения: г.ор 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 г.ор Иркутск, Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ханова, дом №66, кв. 13.</u>	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: <u>данные отсутствуют</u>	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: <u>данные отсутствуют</u>	
Надлежащий специалист-эксперт	
М.П.	
Е.С. Шагонова	



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

Раздел 4  
Описание местоположения объекта недвижимости

Заявка			
№ документа по запросу			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4	Всего разделов
25.08.2017			
Кадастровый номер		00:17:008205:25	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(х)			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Ведущий специалист-эксперт		С.С. Цыганова	
Инициалы, фамилия, отчество		подпись	

Генеральный директор  
Егорский В.В.





**КОПИЯ  
ВЕРНА**

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия**  
Орган исполнительной власти Республики Бурятия

**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:

<small>Информация о документе</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
23.08.2017			
Кадастровый номер:	03:17:000200:26		
Номер кадастрового квартала: 03:17:080200 Дата присвоения кадастрового номера: 22.11.2011 Ранг присвоенный государственным учетным номером: Условный номер: 03:17:000000:106/2001-000040, Инвентарный номер: 03_17_08_2014			
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, г.т. Навливангорск, ул. Кооперативная, д.57		
Площадь, кв. м:	166,6		
Назначение:	Исковое здание		
Назначение:	Столярный цех		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершению 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 здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Специальные отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эстейт Менеджмент"		
Личный специалист-эксперт:	 М.П.  Р.С. Багдасаров		



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 ЕРМЕДИН В.В.  
**КОПИЯ  
 ВЕРНА**

Лист 2

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

Заявитель	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
23.08.2017	Всего листов выписки
Кадастровый номер: <u>03:17:080205:26</u>	
1. Владелец (правообладатель)	1.1. Владелец инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о котором устанавливаются на основании данных Единых систем владельцев инвестиционных паев в ресурсе 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. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограниченные права и обременения 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 Эксперт Менеджмент", ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1737-04149977
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: 131-413-994 37, Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-054, дата выдачи: 05.09.2015 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Слюдянском р-не г. Иркутск, Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалева, дом №66, кв. 13
	основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии риска об ипотечном объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют
Главный специалист-эксперт	
М.П.	
Р.С. Багдасарян	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Хорещкий В.В.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**





Раздел 4

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

Земельный участок			
Лист № 23.08.2017	Раздела 4	Листа 04 (всего листов раздела 4)	Листа 04 (всего листов выписки)
Кадастровый номер:		50:17:086205:26	
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном (и/или участком):			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Главный специалист-эксперт		Р.С. Багдасарян	
М.П.		М.П.	



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

Федеральный центр регистрации недвижимости

Регистр 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 введены следующие сведения:

Центре		наименование объекта	
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: 03:17:000000:1062001-000039, Инвентарный номер: 03_17_08_2814	
Адрес:		Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Иволгинский, ул Коммунарная, д.37	
Индекс:		557.6	
Полное наименование:		Исковые claims	
Тип недвижимости:		Тематические объекты	
Классификация объектов, и тип число поурочных участков:		1	
Год ввода в эксплуатацию (по информации застройщика):		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1982	
Кадастровая стоимость, руб.:		1,341,488.34	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера земельных участков, находящихся в залоге или обременении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владельцы (обременители) публ. доступа публ. инвестиционного фонда недвижимости "Квант" Специальная задача объекта недвижимости и данные о нем, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", установленной при основании данных в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости	
Ведущий специалист:		Н.П. Хоботкин	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ФУРЕЦЕНА В.В.  
КОПИЯ  
ИЗ  
ВЕЕРНА  
"Федеральный центр регистрации недвижимости"  
"Иркутск-Эксперт"  
Адрес: Иркутск, ул. Мухоморова, 111



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

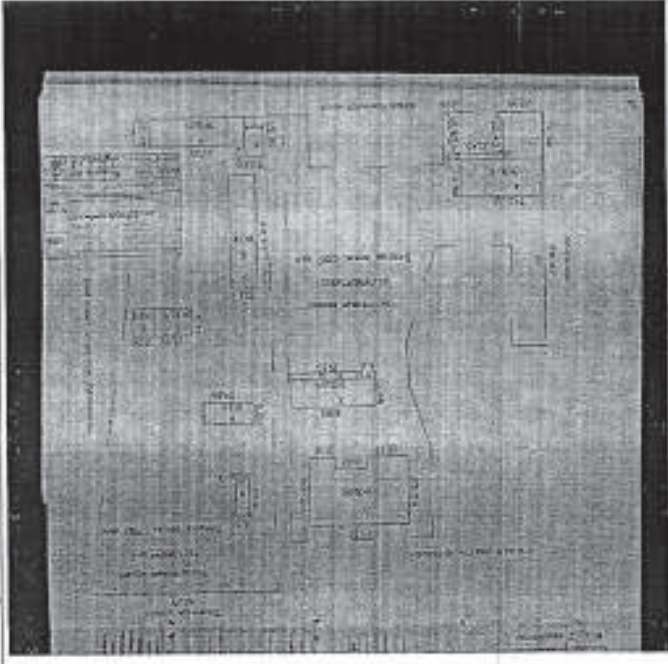
Кадастровый номер: <b>03:17:080205:24</b>	
Лист № <b>2</b> из <b>2</b>	Всего листов: <b>2</b>
Дата: <b>22.08.2017</b>	Время: <b>15:00:24</b>
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>2.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: <b>2.1.1. Долевое участие, 03:17:080205:24-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.</b></p> <p>3.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: <b>3.1.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.</b></p>	
4.1.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: <b>4.1.1.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.</b>	<p>Вид: <b>Ипотека и залог недвижимости</b></p> <p>Дата государственной регистрации: <b>22.08.2017</b></p> <p>Номер государственной регистрации: <b>03:17:080205:24-03/001/2017-15 от 31.03.2018 г.</b></p> <p>4.1.1.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: <b>Сведения Илья Игоревича, 14.08.1990 год рождения, Место рождения: г.г. Иркутск, Иркутская область, Россия, СНИЛС: 131-415-994 37; Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-094, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области и Селенгинскому р-ну г.г. Иркутск, Иркутский адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалева, дом №66, кв. 13.</b></p> <p>Основание государственной регистрации: <b>Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.</b></p> <p>4.1.2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: <b>Доверительное управление</b></p> <p>Основание государственной регистрации: <b>22.08.2017</b></p> <p>4.1.2.1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: <b>03:17:080205:24-03/001/2017-16 от 01.09.2024 г.</b></p> <p>Основание государственной регистрации: <b>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эстейт Менеджмент", ИНН 7706671950, ОГРН 107776999879.</b></p>
5. Вид, номер и дата государственной регистрации права: <b>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.</b>	<p>Основание государственной регистрации: <b>Сведения об осуществлении государственной регистрации</b></p> <p>6. Вид, номер и дата государственной регистрации права: <b>Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.</b></p>
7. Вид, номер и дата государственной регистрации права: <b>Сведения об осуществлении государственной регистрации</b>	<p>Основание государственной регистрации: <b>Сведения об осуществлении государственной регистрации</b></p> <p>8. Вид, номер и дата государственной регистрации права: <b>Сведения об осуществлении государственной регистрации</b></p>
<p>Всего листов: <b>2</b></p> <p>Дата: <b>22.08.2017</b></p> <p>Время: <b>15:00:24</b></p>	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ИПР ПАМЛ Д.В.  
**КОПИЯ ВЕРНА**

Управляющая компания  
"Финанс Трейд Эстейт Менеджмент"  
ИПР ПАМЛ Д.В.



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

Заголовок			
Лист № 22.06.2017	Роль № 1	Всего листов раздела 4: 1	Всего листов выписки: 1
Кадстровый номер: 03:17:080305:24			
Судна расположенная область недвижимого имущества на земельном(ых) участке(х):			
			
Масштаб 1:		данные отсутствуют	
Ведущий специалист-эксперт: И.П. Хрошкин			
Инициалы, фамилия: Инициалы, фамилия			

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
**КОПИЯ  
 ВЕРНА**



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

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I	Всего листов выписки
25.08.2017			
Кадастровый номер:		03:17:00205:19	
Номер кадастрового квартала:		03:17:00205	
Дата присвоения кадастрового номера:		24.05.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Республика Бурятия, р-н Селенгинский, пгт Невинномысское, ул. Кооперативная, д. 51	
Площадь:		12902 кв. м 33кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		1423785.90	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земля населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		Под объектами недвижимости	
Статус объекта об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные учтены"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владелец инвестиционного плана Зарытого публичного инвестиционного фонда недвижимости "Квадрат", данные о фактурных обязательствах на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных планов в реестре недвижимости предоставляются по состоянию на дату выдачи выписки из Единого государственного реестра недвижимости	
Выдана специалистом-экспертом:		С.С. Цыганова	

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЕВРАЩИКОВ В.В.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



Лист 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		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
25.08.2017			
Кадастровый номер:		03:17:080205:19	
1. Правообладатель (правообладатели)	Идентификационные сведения Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Казант", данные о котором устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в отношении паев в реестре владельцев инвестиционных паев и списка паевых владельцев (инвесторов) паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обременение ипотекой, 03:17:080205:19-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.		
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Поземельное 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.	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Угрозостоя компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706670050, ОГРН 1077760969879.	
	основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.	
4.2.	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 20.03.2019 г.	
4.2.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Савкина Нина Игоревна, 14.06.1990 год рождения, Место рождения: г. Иркутск Гражданство: Россия, СНИЛС: 131-415-994 37, Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 23 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 г. Иркутск. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалев, д.44, № 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 с/н необходимого в силу закона согласно третьему лицу, органу:	данные отсутствуют	
Выпускной специалист-эксперт		С.С. Цыганов	



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЕВРЕДИН В.В.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание зарегистрированной земельной доли

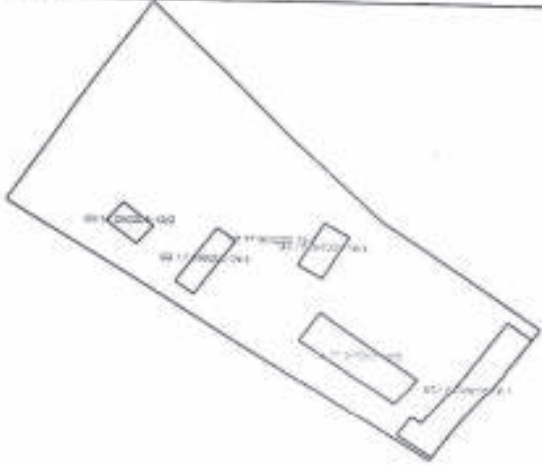
Земельный участок

Лист № \_\_\_\_\_ Раздела 3 Всего листов раздела 3: \_\_\_\_\_ Всего разделов \_\_\_\_\_ Всего листов выписки \_\_\_\_\_

24.08.2017

Кадстровый номер: 03:17:080205:19

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения \_\_\_\_\_

Вспомогательный специалист-эксперт \_\_\_\_\_ С.С. Цыганова

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 БОРЕЦКИИ В.И.

КОПИЯ  
 ВЕРНА

Учредительское собрание  
 ООО «Финанс Трейд  
 Групп Недвижимость»  
 «Finance Trade  
 Asset Management»  
 LLC

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия  
Управление по кадастровому округу "Республика Бурятия"

Лист № 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
(на объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1,1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.08.2017				
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 Север-Войковский, пгт Нейновский, ул. Кооперативная, д. 37-Б		
Площадь:		13007 +/- 79 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 земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финикс Трейд Эстейт Менеджмент"		
Главный специалист-эксперт		Р.С. Багдас		

М.П.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Евразий В.Б.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



№ выдана 1

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

Земельный участок	
Информация об объекте	
Лист № 23.08.2017	Район № 1
Всего листов раздела 1	
Всего разделов	
Полное наименование	
Калитрский размер	
КД: 17:080205-21	
1. Приобретатель (приобретатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кварт", сведения о котором устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных паев и учета долей владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. объект долиной собственности, 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.	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 22.08.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 03:17:080205-21-03/001/2017-13</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 01.09.2024 г.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компаний "Финанс Трейд Лесот Менеджмент", ИНН 3706671050 ОГРН 1077760969879</p> <p>основание государственной регистрации: Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Кварт" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 / Номер регистрации: 1327-04191977</p>
4.1.2.	<p>вид: Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 22.08.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 03:17:080205-21-03/001/2017-16</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 31.03.2018 г.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Светлана Ильин Иванович, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: г. Иркутск, Иркутская область, С1047С, 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 23 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.06.2010 / Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Свирском районе / ие г. Иркутск. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Холод, дом №66, кв. 13.</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.</p>
5. Сведения о наличии ограничений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об установлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Главный специалист-эксперт	
С.С. Бартава	

М.П.

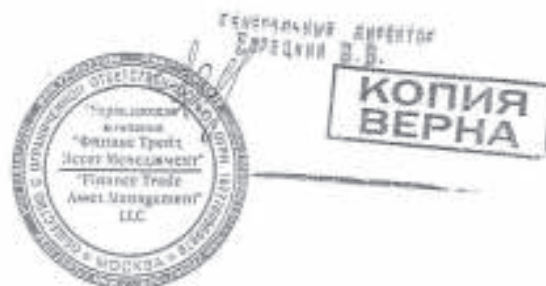



Рисунок 3

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

Земельный участок			
(№) объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего объектов _____	Всего листов на листе _____
Кадастровый номер: _____		03:07:00200:21	

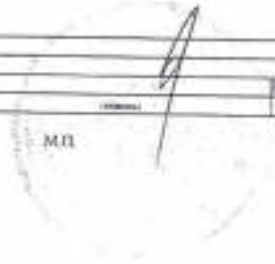
План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Основные обозначения: \_\_\_\_\_

Свойский экземпляр-копия

Р.С. Подпись




Информация об объектах Аналогах.

avito.ru/severobaykalsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_113\_ga\_promnaznacheniya\_1881459122

### Участок 1,13 га (промназначения)

Добавить в избранное Сохранить Добавить заметку



**2 000 000 Р**  
17 778 Продавцу  
или продавец не указал цену  
Акция: купить  
Купить в рассрочку с кредиткой  
Тинькофф Пластикум Подарок

8 914 980-10-73

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы? Тем интереснее? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо


Поговорить на продажу

#### Об участке

Площадь: 1125 сот.

#### Расположение

Республика Бурятия, Северобайкальск, Майский пер.




avito.ru/severobaykalsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_113\_ga\_promnaznacheniya\_1881459122

### Расположение

Республика Бурятия, Северобайкальск, Майский пер.

Скрыть карту



**2 000 000 Р**  
17 778 Продавцу  
или продавец не указал цену  
Акция: купить  
Купить в рассрочку с кредиткой  
Тинькофф Пластикум Подарок

8 914 980-10-73

Написать сообщение

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы? Тем интереснее? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Поговорить на продажу

#### Описание

Земельный участок промназнач.

№1881459122 · 36 марта в 03:19 · 781 просмотр (10 секунд) · Пожаловаться

[https://www.avito.ru/severobaykalsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_113\\_ga\\_promnaznacheniya\\_1881459122](https://www.avito.ru/severobaykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_113_ga_promnaznacheniya_1881459122)

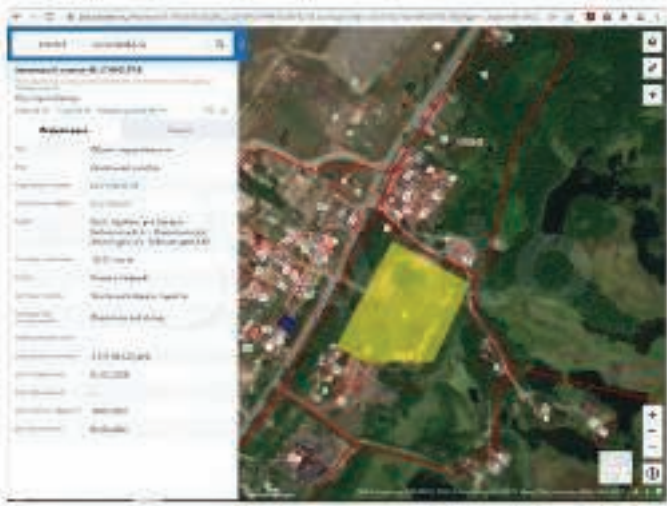
avito.ru/nizhneanгарск/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1,8\_ga\_promnaznacheniya\_Z341365Z77

Нижнеангарск · Земельные участки · Купить · Промышленные

## Участок 1,8 га (промназначения)

4 900 000 Р  
27 222 Р за сотку

Добавить в избранное · Добавить данные · 28 марта в 10:22



8 963 421-41-66

Написать сообщение

Роман Пихарев  
Частное лицо  
На Avito с ноября 2018

Подписаться на продавца

№ 341365Z77

### Об участке

Площадь: 180 сот

### Расположение

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

[Показать карту](#)

### Описание

Предается земельный участок рядом с аэропортом Нижнеангарск, площадью 18421 кв.м. по адресу: Северо-Байкальский район, п. Нижнеангарск, ул. Рабочая 133, с кадастровым номером 03-17-060147-8, категория земель населенных пунктов, назначение: под спортивный склад.

Возможно под размещение складов холодного хранения техники и материалов (прямых, желобку, 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

Добавить избранное | Сравнить | Добавить заметку

**4 700 000 Р**   
1 808 Р за м²  
или предложить свою цену

8 914 630-20-73

Написать сообщение  
или предложить свою цену

### Спросите у продавца


Здравствуйте!

Еще вопросы? | Ответить

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Честное лицо

Подписаться на продавца



**О помещении**

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

Отдельно без отделки  
Мощность электричества: 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 предложить свою цену

8 914 630-20-73

Написать сообщение  
или предложить свою цену

### Спросите у продавца

Здравствуйте!


Еще вопросы? | Ответить

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Честное лицо

Подписаться на продавца

№81952707202 | 12 марта в 15:34 | 1618 просмотров (в 2 отзывах) | Показать все



### 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) 300 метров ОТ ТРАССЫ, РЯДОМ ПЕРЕПРАВА НА БАРГУЗИН;
- 3) АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ 2 ЭТАЖА В КАБИНЕТАХ (РАЗНОЙ ПЛОЩАДИ);
- 4) В ЦЕХАХ ИМЕЮТСЯ КРАНБАЛКИ (ПРОСКОРЯЕМОСТЬ 175 ТОНН, 372 ТОННЫ);
- 5) ИМЕЮТСЯ ОТДЕЛЬНЫЕ МАЛЕНЬКИЕ ЦЕХА;
- 6) ПОМЕЩЕНИЕ КУЗНЕЦЫ

ЗЕМЛЯ ОДН, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО 300 Квт.  
ХОРОШАЯ ПЕРСПЕКТИВА ДЛЯ ОТКРЫТИЯ ПРОИЗВОДСТВА ИМЕРЫ (ИМЕЮТСЯ БОЛЬШОЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЙ БАССЕЙН).  
ДОКУМЕНТЫ НА СОБСТВЕННОСТЬ ИМЕЮТСЯ.  
РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ ТОРПИ

### О здании

Помещать: в эксплуатацию  
Тип здания: другое

Переезд: на улице, Бесплатная,  
подходит для грузового транспорта

[https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_proizvodstvennoe\\_pomeschenie\\_2600\\_kv\\_m\\_1792707202](https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2600_kv_m_1792707202)

aeito.ru/urunbaevd/kommercheskaya\_nedvizhimost/propozitsiya\_promislenno\_1300\_kv\_m\_2774575944

Республика Бурятия, Прибайкальский р.н, г. Тунгучево, Полевая ул. [Смотреть карту](#)

**3 500 000 Р**  
2 992 Р за м²

8 983 530-30-24

[Позвоните по телефону](#)  
Спросите у продавца

**Спросите у продавца**

Справочный №

Сайт продавца?  **Телефонный?**   
Вопросы и комментарии?

Адрес: Республика Бурятия, Тунгучево, Полевая ул. [Смотреть карту](#)

**Позвоните по телефону**

Состояние: **Дорого**

**О здании**  
Тип здания: **Дорого** | Категория: **в здании**

aeito.ru/urunbaevd/kommercheskaya\_nedvizhimost/propozitsiya\_promislenno\_1300\_kv\_m\_2774575944

**Описание**

Предлагается промышленно-торговая недвижимость, ул. Полевая 32, площадь земельного участка 16983 кв.м. (кадастровый номер 03-16-340102-07), имеется трансформаторная подстанция (10/0,4кВ). Близко расположена недалеко от центра жилой район и имеет два выезда - с северной и западной стороны. Имеющиеся здания и сооружения - здание гаража 804 кв.м. (отлично подойдет под размещение магазина дисконт формата (Светофор, Столцын, Мил и т.д.) здание административное 190 кв.м.; здание парковочного бокса 290 кв.м.; здание для размещения охраны - 40 кв.м. Помимо этого есть ряд хозяйственно-бытовых построек (сарай, навесы и т.д.). Документы в порядке, один собственник, без залогов и прочих обременений и ограничений.

**3 500 000 Р**  
2 992 Р за м²

8 983 530-30-24

[Позвоните по телефону](#)  
Спросите у продавца

Справочный №

Сайт продавца?  **Телефонный?**   
Вопросы и комментарии?

Адрес: Республика Бурятия, Тунгучево, Полевая ул. [Смотреть карту](#)

**Позвоните по телефону**

Состояние: **Дорого**

**О здании**  
Тип здания: **Дорого** | Категория: **в здании**

№ 2774575944 - вчера в 12:24 - 231 просмотр (43 сегодня)

**Похожие объявления**

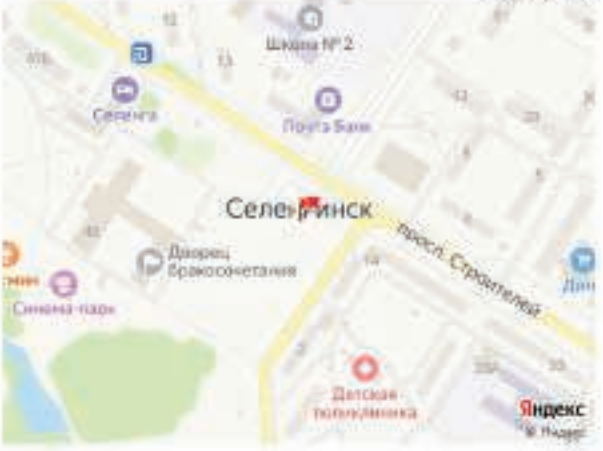
<b>Собственность</b> площадь: 400 м² <b>20 м² за м²</b> Республика Бурятия, Прибайкальский район, г. Тунгучево, ул. Полевая 32 27 июля 2023	<b>Промышленность</b> площадь: 1000 м² <b>270 000 Р</b> Республика Бурятия, Прибайкальский район, г. Тунгучево, ул. Полевая 32 25 июля 2023	<b>Промышленность</b> площадь: 100 м² <b>5 000 000 Р</b> Республика Бурятия, Прибайкальский район, г. Тунгучево, ул. Полевая 32 25 июля 2023

Циан  
Иркутск, ИЛН

Республика Бурятия, Кабанский район, Селенгинск пгт  
Метро:

**2 000 000 ₮**  
1662 м²

Общая информация:  
Площадь: 754,2 м²  
Комната: 1  
Этаж: административное  
Тип здания: торговая недвижимость  
Преположения системы: —  
Мебель: нет  
Телефонные линии:



Представитель: Преаствитель ID 79095558  
Продается здание б/оа площадью 754,2 кв.м., этажность 1, фундамент кирпичный, стены ж/б плита, перекрытия железобетон, имеется электроснабжение.  
Телефон: +7 914 836-21-30

Яндекс  
Циан

