



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 № 240-2/23

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



Дата определения стоимости объекта оценки: 26 сентября 2023 г.

Дата составления отчета: 29 сентября 2023 г.

Основание для проведения оценки: На основании Задания на оценку № 20 от 26.09.2023 г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,

2023 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании Задания на оценку № 20 от 26.09.2023 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **26.09.2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **26.09.2023 г. по 29.09.2023 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): 26.09.2023 г.

Дата составления Отчета: 29.09.2023 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)

11 155 000

(одиннадцать миллионов сто пятьдесят пять 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	2 210 000 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	2 295 000 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		11 155 000

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

29.09.2023 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.....	25
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	38
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	40
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	40
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода.....	41
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	41
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода.....	42
5.1.1. Описание объектов-аналогов земельного участка и расчет его стоимости традиционным методом (сравнения продаж).....	42
5.2. Определение стоимости объектов капитального строительства.....	46
5.2.1. Расчет стоимости Объектов капитального строительства.....	46
Определения поправок и порядок их внесения.....	50
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	54
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	55
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	57
Приложение 1 Фотографии объектов оценки.....	58
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	61
Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком.....	67

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	240-2/23 от 29.09.2023 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 20 от 26.09.2023г., 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)	26.09.2023 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	11 155 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	11 155 000 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 № 20 от 26.09.2023 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 на основании документов предоставленных Заказчиком
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 – 26.09.2023 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 Международной 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)	26.09.2023г.
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	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие

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	организации и специалисты
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) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 19.06.2023г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.07.2023г. по 31.12.2024г.	
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	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	

ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2023 г по 19 июня 2024 г. Страховой полис № 23840B4FC0007., выдан 13.06.2023г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в 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 МСФО¹, 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;

¹ 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 неперемными 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 обременениях объекта оценки правами иных лиц

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

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

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

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

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

Недвижимое имущество в составе земельных участков и сооружений.

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

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

Земельные участки.

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

Таблица 5 Собственник объектов оценки

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

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

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

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

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

Северо - Байкальский район расположен на северном побережье озера Байкала. Общая площадь земель района составляет 54 тыс кв. км. Местность гористая, горные хребты высотой до 2500 м над уровнем моря чередуются с широкими межгорными впадинами. Горами занято 158 млн га. Климат в горах резко континентальный, на побережье Байкала - более мягкий. Средняя температура воздуха в январе -23, в июле +15, среднегодовая -3,1. В районе развита островная мерзлота. Общее количество осадков, выпадающих за год, в среднем не превышает 340-350 мм. Больше осадков выпадает в горах и меньше - в межгорных впадинах. Для территории района характерно большое количество солнечных дней (1950-2500 часов солнечного сияния).

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

Население — 3891[чел. (2021).

Экономика:

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



Рис. 1 Северобайкальский район (выделен красным цветом)

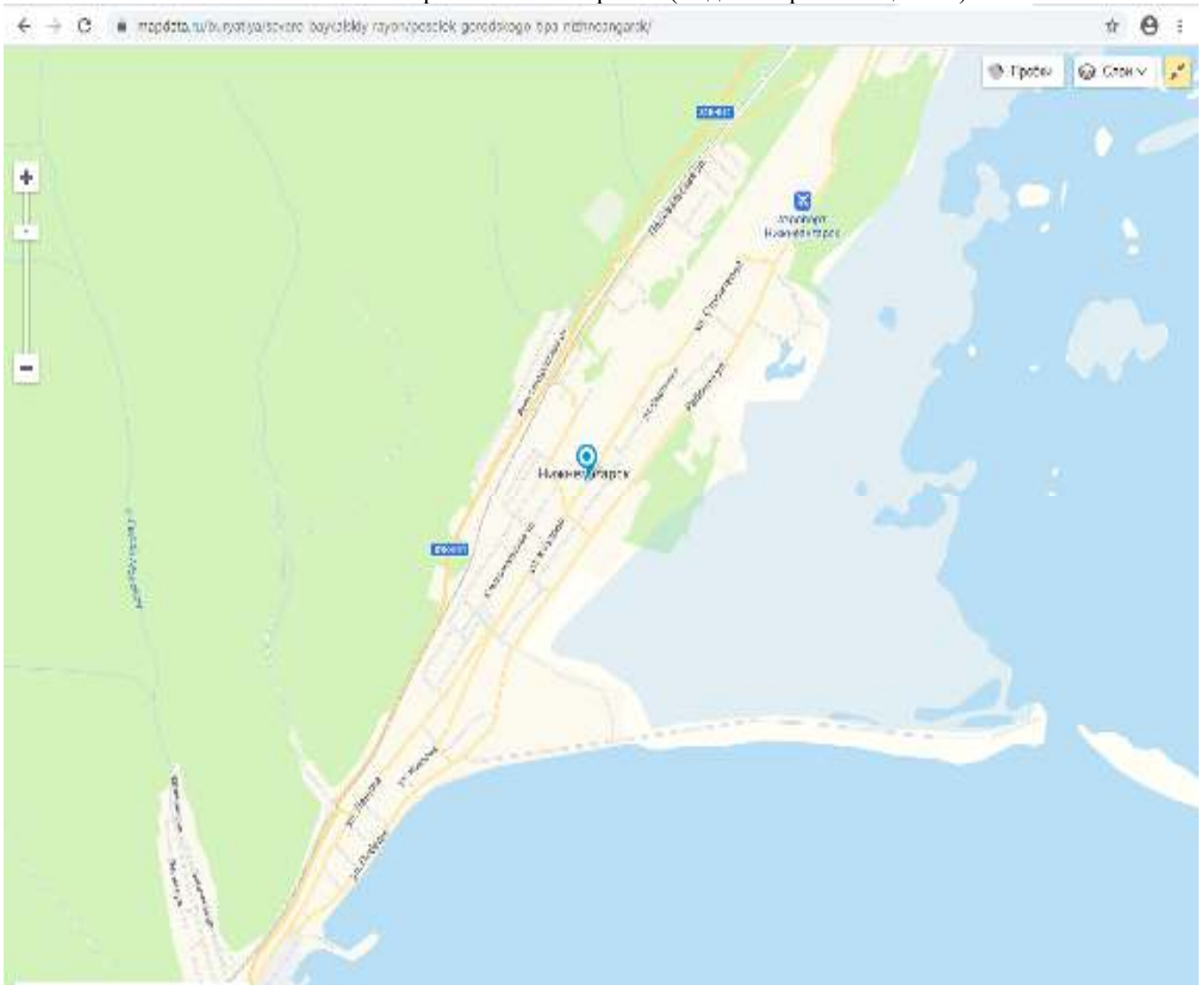


Рис. 2. Местоположение пгт. Нижнеангарск

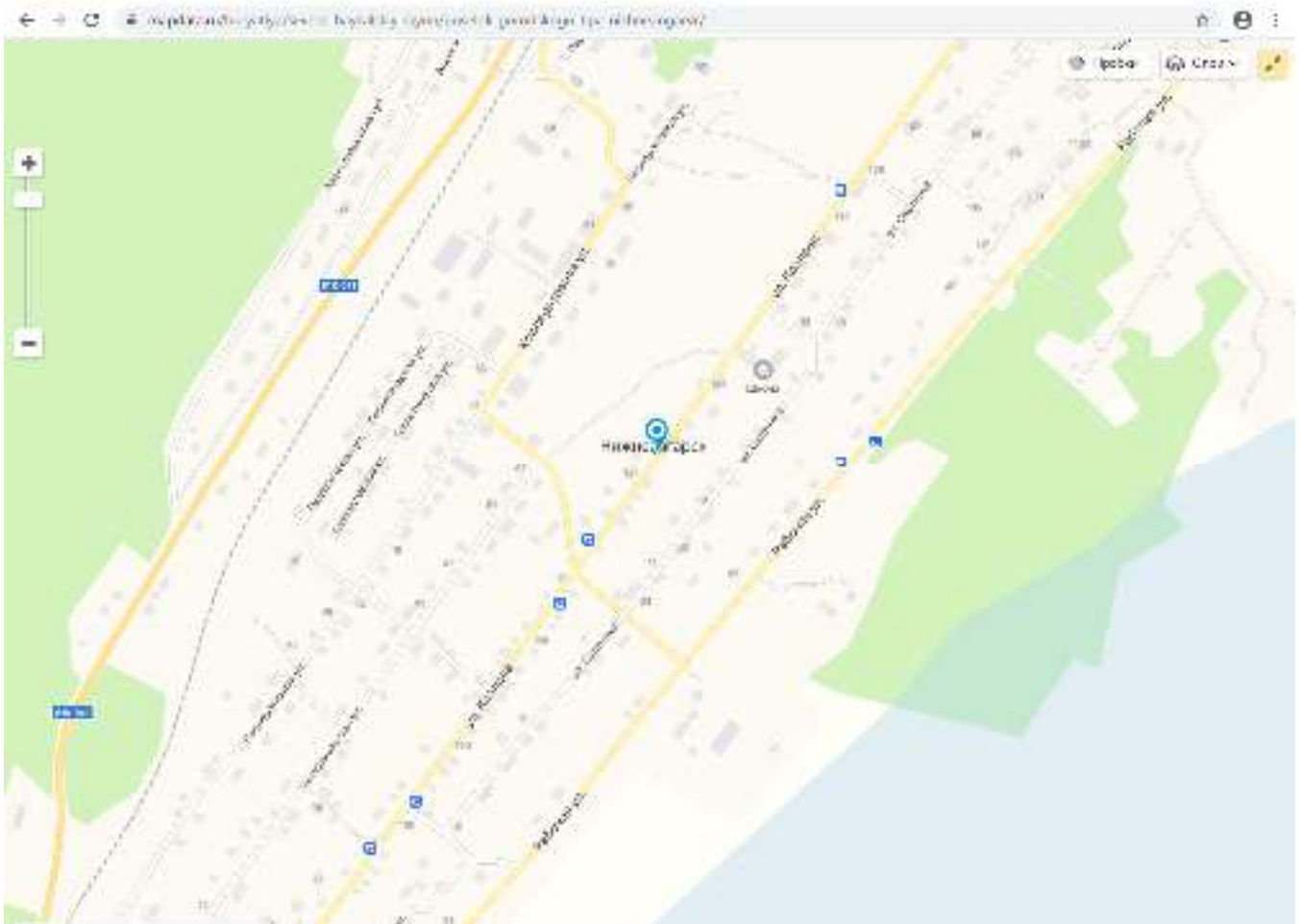


Рис. 3. Местоположение улицы Кооперативная



Рис. 4. Локальное местоположение объектов недвижимого имущества

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

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

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

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

Таблица 9. Описание улучшений земельных участков

№п /п	Показатель	Описание/характеристика	Источник информации
1	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Административное здание	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:28	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	891,1	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1982	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	2	Выписка из ЕГРН
2	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Гараж с мастерскими	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:29	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	1080,4	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1980	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
3	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Технический склад	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:30	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	399,7	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1985	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
4	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Технические склады	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт.	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
5	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Мастерские, технические склады	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:32	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	185,1	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1980	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
6	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Технический склад с тельфером	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:25	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	557,5	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1983	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
7	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Столярный цех	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:26	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	166,6	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1982	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
8	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Кузница, 1 этажное бутобетонное	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. Технических паспортов нет, Заказчик пояснил что заказывать новые технические паспорта не представляется возможным.

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 участков

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

Рис.5 а. Классификация по ВРИ

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

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 C и D.

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

Минэкономки 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.²

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 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».

Российская экономика июль- август 2023г.³

² [HTTPS://WWW.RBC.RU/ECONOMICS/17/08/2022/62FB84559A7947562171AC25](https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25)

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/f74a05d36f6bba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_izyul_avgust_2023_goda.pdf

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодью 2022 г. (+7,6% г/г). Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне. Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + и ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги

населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г.оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее.

13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г. Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 20 сентября 2023 г.⁴

На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. инфляция сохранилась на уровне прошлой недели (0,13%, как и неделей ранее). Год к году рост цен составил 5,45% г/г. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,25% на фоне удорожания плодоовощной продукции и других продуктов питания. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%). При этом на электро- и бытовые приборы снижение цен ускорилось, а на легковые автомобили рост цен замедлился. Сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение цен в секторе услуг (-0,16%) за счет возобновления удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-3,46%).

Потребительская инфляция с 12 по 18 сентября

1. На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. темпы роста потребительских цен не изменились (0,13%, как и на неделе с 5 по 11 сентября 2023 года). Год к году инфляция составила 5,45% г/г после 5,33% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,25% после роста на 0,10% неделей ранее. Возобновилось удорожание плодоовощной продукции (0,66% после -0,90%), снижение цен на овощи «борщевого» набора не компенсировало рост цен на огурцы и помидоры. Продолжили расти цены на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,22% после 0,18%) на фоне удорожания мясопродуктов (мясо кур, свинина, говядина), масложировой продукции, яиц, а также хлебобулочных изделий. При этом продолжилось удешевление сахара и муки, снизились цены на молочную продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%, как и неделей ранее). На легковые автомобили рост цен замедлился до 0,03% (0,23% неделей ранее) при снижении темпов удорожания как отечественных, так и импортных автомобилей. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,09% после -0,02%), на строительные материалы рост цен замедлился (0,15% после 0,17%). Вместе с тем возобновился рост цен на обувь, одежду и белье, моющие и чистящие средства, а также медицинские товары. На автомобильный бензин и дизельное топливо цены продолжили расти (0,79% и 2,03% соответственно).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены снизились (-0,16% после роста на 0,13% неделей ранее). На туристические услуги дефляция возобновилась (-1,63% после роста на 1,01%) за счет снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-3,46% после роста цен на 2,52%) и ускорения удешевления услуг санаториев. На бытовые услуги рост цен замедлился (0,04% после 0,07%) за счет снижения темпов роста цен на стрижку женскую и ремонт телевизоров.

Мировые рынки.

5. На неделе с 12 по 18 сентября на мировых рынках продовольствия цены немного скорректировались вверх на 0,3% (-1,7% неделей ранее). В годовом выражении в сентябре продовольствие подешевело на 0,4%. После снижения на прошлой неделе выросли котировки на пшеницу в США (+5,5%) и во Франции (+2,2%), а также на сахар-сырец (+1,0%). Подорожала кукуруза (+1,8%). Продолжили снижаться цены на белый сахар (-1,4%), пальмовое масло (-1,0%) и свинину (-2,4%). Подешевели соевые бобы (-1,1%). Стабилизировались котировки на соевое масло и говядину.

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,3% (+1,1% неделей ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-0,7%). Стабилизировались цены на смешанные удобрения. В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения упали на 37,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -0,6% (-0,7% неделей ранее) за счет удешевления металлического проката (-1,5%) арматуры (-1,2%) и лома черных металлов (-1,1%). Выросла стоимость железной руды (+1,4%). В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на -1,6% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены скорректировались немного вверх на 0,2% (-1,0% неделей ранее). Продолжила расти стоимость алюминия (+1,1%). Продолжили снижаться цены на медь (-0,4%) и никель (-0,2%). В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на -0,9% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁵

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – июле 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 89,1%, в том числе в добыче полезных

⁴https://www.economy.gov.ru/material/file/67a6595c7cd22dc9f9b2200e80e88416/o_tekushchey_cenovoy_situacii_20_sentyabrya_2023_goda.pdf

⁵<https://rosstat.gov.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01830r.htm>

ископаемых – 106,8 %, обрабатывающих производствах – 71,9 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 106,7 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 116,7 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июле 2023 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8200,3 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 106,1 %.

На конец июля 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 394,8 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.), из него коров – 148,9 (на 3,8 % меньше), поголовье свиней – 177,8 (на 21,2 % больше), овец и коз – 360,5 (на 0,6 % больше), птицы – 555,0 тыс. голов (на 9,6 % больше).

В январе – июле 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 30,8 тыс. тонн, что на 17,7 % больше уровня января – июля 2022 года, молока – 46,6 тыс. тонн (снижение на 9,9 %), яиц – 53,4 млн. штук (на 0,7 % больше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – июле 2023 года составил 23797,7 млн. рублей или 89,3 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – июля 2022 года. В январе – июле 2023 года на территории республики введены в эксплуатацию 1731 жилых дома (4215 квартир) общей площадью 305,0 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,6 раза.

Оборот розничной торговли в январе – июле 2023 года составил 148,6 млрд. рублей или 104,4 % (в сопоставимых ценах) к январю – июлю 2022 года.

Индекс потребительских цен в июле 2023 года к июлю 2022 года составил 104,4 %, в том числе на продовольственные товары – 101,5 %, непродовольственные товары – 104,8 %, услуги – 109,1 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 67269,5 рублей, что больше на 15,4 % по сравнению с июнем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2023 года соответствовала 112,2 % к уровню июня 2022 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 августа 2023 года составила 0,4 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 августа 2022 года на 98,5 %, по сравнению с 1 июля 2023 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,9 тыс. человек или 68,7 % к соответствующему периоду 2022 года.

В январе – июне 2023 года в республике родилось 5005 человек, умерло – 5725, естественная убыль составила 720 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 8,1 %) и числа умерших (на 11,0 %).

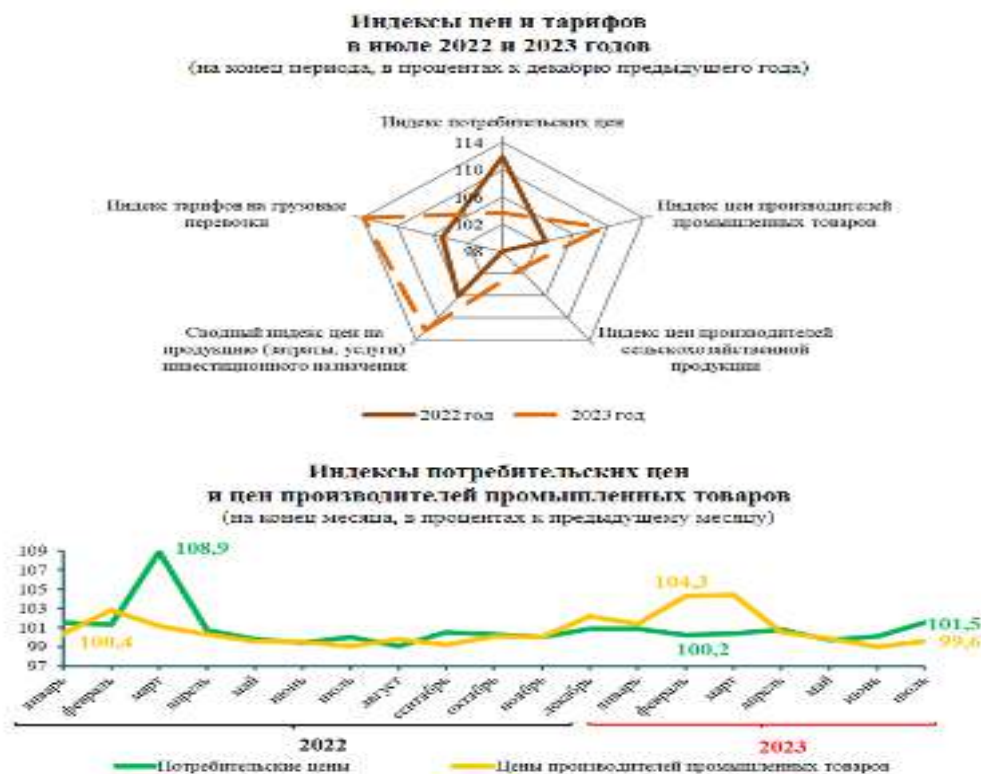




Рис. 6. Данные о потребительских ценах в Республике Бурятия
<https://rosstat.gov.ru/region/doc11181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01910r.htm>

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.








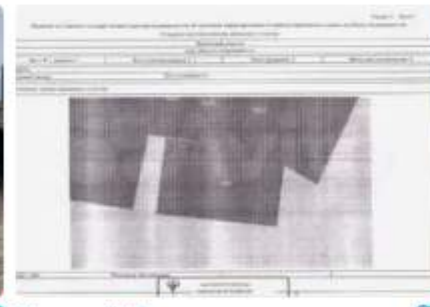


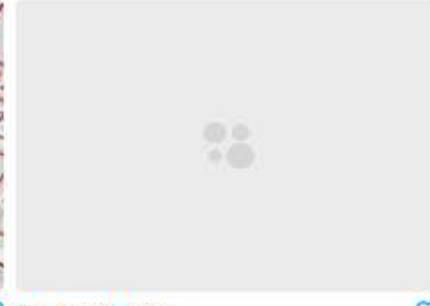

 <p>Просмотр рено</p>	 <p>Просмотр рено</p>	 <p>Просмотр рено</p>
<p>Участок 3,8 сот. (промназначения) 13 883 ₮ 3 653 ₮ за сотку с. Джида 3 недели назад</p>	<p>Участок 42 сот. (промназначения) 125 910 ₮ 2 998 ₮ за сотку пос. городского типа Наушки 3 недели назад</p>	<p>Участок 30,3 сот. (промназначения) 149 326 ₮ 4 928 ₮ за сотку Гусиноозёрск 3 недели назад</p>
 <p>Просмотр рено</p>	 <p>Просмотр рено</p>	 <p>Просмотр рено</p>
<p>Участок 81,5 сот. (промназначения) 244 350 ₮ 2 998 ₮ за сотку пос. Октябрьский 3 недели назад</p>	<p>Участок 8 сот. (промназначения) 450 000 ₮ 56 250 ₮ за сотку улус Дулан 1 неделю назад</p>	<p>Участок 61 сот. (промназначения) 630 000 ₮ 10 328 ₮ за сотку с. Ошурково</p>
		
<p>Участок 80,4 сот. (промназначения) 750 000 ₮ 9 328 ₮ за сотку Улан-Удэ 1 неделю назад</p>	<p>Участок 14,5 сот. (промназначения) 1 000 000 ₮ 68 966 ₮ за сотку Северобайкальск 1 неделю назад</p>	<p>Участок 40 сот. (промназначения) 1 200 000 ₮ 30 000 ₮ за сотку с. Иволгинск 3 недели назад</p>
 <p>Просмотр рено</p> <p>отличное место для строительства здания под магазин либо общепит!!</p>	 <p>Просмотр рено</p>	
<p>Участок 5,4 сот. (промназначения) 1 650 000 ₮ 305 556 ₮ за сотку Улан-Удэ 1 неделю назад</p>	<p>Участок 21 сот. (промназначения) 2 000 000 ₮ 95 238 ₮ за сотку Улан-Удэ 3 дня назад</p>	<p>Участок 5,6 сот. (промназначения) 2 200 000 ₮ 392 657 ₮ за сотку Улан-Удэ 3 недели назад</p>

Рис. 7. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия

https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVO?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&p=2&s=1



Участок 7,2 сот.
(промназначения)
3 000 000 Р 416 667 Р за сотку
Улан-Удэ
3 недели назад



Участок 1,5 га (промназначения)
3 000 000 Р 20 000 Р за сотку
Улан-Удэ



Участок 14 га (промназначения)
3 300 000 Р 2 357 Р за сотку
Улан-Удэ
1 неделю назад



Участок 1,23 га
(промназначения)
3 500 000 Р 28 455 Р за сотку
с. Тураа
5 дней назад



Участок 35 сот.
(промназначения)
4 000 000 Р 114 286 Р за сотку
Улан-Удэ
6 дней назад



Участок 7,9 сот.
(промназначения)
4 298 000 Р 544 051 Р за сотку
Улан-Удэ
2 недели назад



Участок 38 сот.
(промназначения)
4 500 000 Р 118 421 Р за сотку
пос. Аршан
6 дней назад



Участок 100 сот.
(промназначения)
5 000 000 Р 50 000 Р за сотку
с. Унэгэтай



Участок 1 сот. (промназначения)
6 500 000 Р 6 500 000 Р за сотку
Улан-Удэ
5 дней назад



Участок 70 сот.
(промназначения)
6 650 000 Р 95 000 Р за сотку
Улан-Удэ
2 недели назад



Участок 74,8 сот.
(промназначения)
7 700 000 Р 102 941 Р за сотку
Улан-Удэ
11 часов назад



Участок 9,2 сот.
(промназначения)
8 000 000 Р 869 565 Р за сотку
Улан-Удэ
2 недели назад

Рис. 7. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия

https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&p=2&s=1



Участок 40,7 сот.
(промназначения)
7 000 000 Р 171 990 Р за сотку
Улан-Удэ
2 недели назад



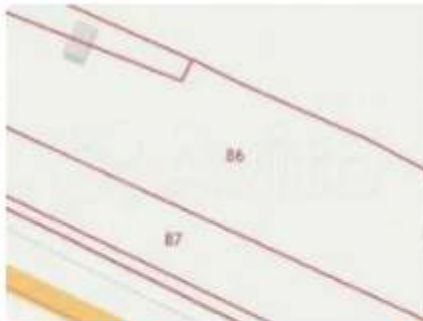
Участок 39 сот.
(промназначения)
9 000 000 Р 230 769 Р за сотку
с. Нижний Свянтуй
1 неделю назад



Участок 1,3 га (промназначения)
10 000 000 Р 76 923 Р за сотку
с. Выдрино
3 недели назад



Участок 93 сот.
(промназначения)
11 499 000 Р 123 645 Р за сотку
пос. городского типа Усть-Баргузин
2 дня назад



Участок 38 сот.
(промназначения)
11 800 000 Р 310 526 Р за сотку
с. Нижняя Иволга
1 неделю назад



Участок 1,09 га
(промназначения)
12 000 000 Р 110 092 Р за сотку
с. Нижний Свянтуй
4 часа назад



Участок 74,4 сот.
(промназначения)
12 000 000 Р 161 290 Р за сотку
с. Поселье
1 неделю назад



Участок 1,74 га
(промназначения)
15 000 000 Р 86 306 Р за сотку
с. Выдрино
6 дней назад



Участок 48 сот.
(промназначения)
22 500 000 Р 468 750 Р за сотку
Улан-Удэ
1 неделю назад



Участок 7,8 га (промназначения)
23 000 000 Р 29 467 Р за сотку
пос. городского типа Новый Уоян
1 неделю назад



Участок 10000 га
(промназначения)
25 000 000 Р 25 Р за сотку
Кабанск
1 неделю назад



Участок 15 сот.
(промназначения)
30 000 000 Р 2 000 000 Р за сотку
рабочий пос. Листвянка
4 часа назад

Рис. 7. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия

https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLravsFJKK8rPDUhMT1WYrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&p=2&s=1



Участок 1,11 га (промназначения)
30 000 000 ₽ 270 270 ₽ за сотку
Улан-Удэ
3 недели назад



Участок 1,78 га
(промназначения)
45 000 000 ₽ 252 809 ₽ за сотку
с. Нижний Свянтуй
4 дня назад



Участок 100 сот.
(промназначения)
65 000 000 ₽ 650 000 ₽ за сотку
Улан-Удэ
1 неделю назад



Участок 100 сот.
(промназначения)
66 500 000 ₽ 665 000 ₽ за сотку
Улан-Удэ
3 недели назад



Рис. 7. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия

https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&p=2&s=1

Вывод: предложений о продаже промышленных участков не так много, по Республике Бурятия достаточно большой разброс цен от 23 руб./ кв.м. до 6500 руб./ кв.м.. Стоит учитывать, что большое количество объявления о продаже ЗУ содержат в себе недостоверную информацию, так как имеют улучшения в виде капитальных зданий, сооружений, заброшенных зданий и т.д. В отдаленных районах РБ цены на промышленные участки (под производство) варьируются в цене от 29,98 до 950 руб./ кв.м., в зависимости от местоположения, площади, геологических условий.







	<p>Продается производство, 149.5 м2, Октябрьская улица</p>	<p>Общая площадь: 149.5 м²</p>	<p>1 500 000 ₹</p>
<p>1 из 9</p>	<p>Бурятия, село Иволгинск</p>	<p>Показать телефон</p>	<p>Написать сообщение</p>
<p>Код объекта: 649957, 6494104. Продается в рамках сделки в Иволгинском сельском поселении. Без разрешенного использования под производственную базу. Категория земель: земли населенных пунктов. Общая площадь объекта 149,5 кв. м. Площадь земли 2,26. Материал стен: кирпичный, материал кровли: шифер, ч/б. На участке в наличии: плита, перегородка кирпичные...</p>			
<p>📍 🗺 ПОЖАЛОВАТЬСЯ 👍 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ</p>			
	<p>Продается производство, 220 м2, улица Любови Шевцовой, 2А</p>	<p>Общая площадь: 220 м²</p>	<p>3 950 000 ₹</p>
<p>1 из 7</p>	<p>Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Показать телефон</p>	<p>Написать сообщение</p>
<p>Продается производственное помещение 220 м2. Имеются большие ворота, собственная вентиляция, центральное отопление. Возможно на данный момент арендное. Подходит под любой вид деятельности: производственный и торговый центр, магазин, склад, офис, мастерская, столовая, кафе и т.д. Договор аренды по 10 лет. В собственности. У собственника.</p>			
<p>📍 🗺 ПОЖАЛОВАТЬСЯ 👍 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ</p>			
	<p>Продажа производства, 1000 м2</p>	<p>Общая площадь: 1000 м²</p>	<p>10 000 ₹</p>
<p>1 из 6</p>	<p>Бурятия, Северобайкальский</p>	<p>Показать телефон</p>	<p>Написать сообщение</p>
<p>Возможен обмен на землю в черте города. С какой датой? Земля в здании в собственности.</p>			
<p>📍 🗺 ПОЖАЛОВАТЬСЯ 👍 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ</p>			
	<p>Продается производство, 20000 м2, улица Братьев Козулиных, 10</p>	<p>Общая площадь: 20000 м²</p>	<p>100 000 ₹</p>
<p>1 из 1</p>	<p>Бурятия, село Бургулан</p>	<p>Показать телефон</p>	<p>Написать сообщение</p>
<p>произведенное производственное здание на территории. В здании более холостых от 500 кв. м. до 1200 кв. м. административное здание 2 этажа 500 кв. м. двенадцать трансформаторной станции 250 кв. м. в собственности, документы на здание и земельный участок. Можно по аренде. Земля промышленного назначения. Подходит под любой вид деятельности. Недалеко от трассы. Удэ.</p>			
<p>📍 🗺 ПОЖАЛОВАТЬСЯ 👍 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ</p>			
	<p>Продать производство, 700 м2, улица 60 лет ВЛКСМ, 17</p>	<p>Общая площадь: 700 м²</p>	<p>500 000 ₹</p>
<p>1 из 1</p>	<p>Бурятия, Северобайкальский</p>	<p>Показать телефон</p>	<p>Написать сообщение</p>
<p>Арочные конструкции под строительство базы хранения материалов объемом на автомашине. Ваше предложение.</p>			

Рис.8. Предложения производственных площадей на сайте Онриэлт. <https://onrealty.ru/buryatiya/kyipit-proizvodstvo>




Продается производство, 630 м2, Центральная площадь Общая площадь: 630 м² **850 000 ₽**

Бурятия, Гурьевск

Продан здание в разоб, возможна поставка стройматериалов по всему участку.

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ




Продажа производства, 200 м2, Профсоюзная улица, 5 Общая площадь: 200 м² **850 000 ₽**

Бурятия, село Селенгинск

Продается промышленная база в хорошем состоянии, расположена на окраине села.

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ




Продам производство, 429.4 м2, улица Мира, 62/1 Общая площадь: 429.4 м² **1 146 811 ₽**

Бурятия, Сиверский район

Имущество реализуется по решению ГК "Агентство по оздоровлению бюджета". Продается нежилое производственное здание в г. Сиверский район. Площадь здания 429.4 кв. м. Кадастровый номер 03:23:010527:43. В комплект сделки также входит 100 кв. пр. общей долевой собственности на земельный участок - 738 кв. м, земельный участок - 680 кв. м, земельный участо...

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ

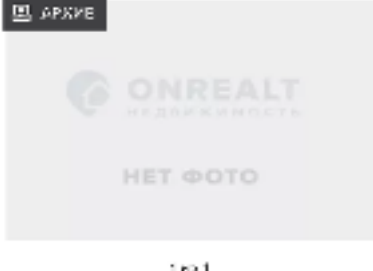


Продам производство, 142 м2, Халигиноская улица, 27 Общая площадь: 142 м² **1 250 000 ₽**

Бурятия, улус Нур-Селенге

Продаю нежилое П. Текория 142 кв. также имеется большой ангар под автот. нужн. со блок-капитальное строение гараж на две машины! Соб. парковка и земля 12 соток!

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ



Продаю производство, 900 м2, улица Пушкина Общая площадь: 900 м² **1 290 000 ₽**


Бурятия, Гурьевск

В рамках банкротства на публичных торгах реализуется производственный комплекс. Комплекс состоит для кур — корпус для содержания ООО ПС «Текор», предназначенный для содержания 6528 кур — инкубатор. Птицеводческий оборудованный для содержания кур — корпус КРС-4 с бункерной кормораздатч., теплотехн. оснащение, ленточным транспортом, поголовье 15 36...

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ

Рис.8. Предложения производственных площадей на сайте Онриэлт. <https://onreal.ru/buryatiya/kyipit-proizvodstvo>

В1 АГ 2018



Продажа производства, 4400 м2, Кооперативная улица, 1 Общая площадь: 4400 м² **1 500 000 ₪**


Бурятия, Иволгинск городского типа, Зона 1/0/0

Поиск базы в загражденном районе Обмен на гражданки На авто Мото в аренду можно в субаренду, на территории есть эстакада, планировка в участок и обслуживание при необходимости.

1 из 10

📍 🗨 ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ

АРХИВ



Продается производство, 429.4 м2, улица Мира, 62/1 Общая площадь: 429.4 м² **1 519 665 ₪**


Бурятия, Северобайкальск

Артикул: Б030869669 * Центральное Агентство Залогового Иущества (ЦАЗИ) реализует: Производственное здание 429.4 м², земельный участок 892 м², 685 м² в собственности, земельный участок площадью 738 м² в долевой собственности. Текущее использование - производственное. * Отдельные характеристики: - 2 этажа здание 1993 года построен - фундамен...

1 из 1

📍 🗨 ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ

АРХИВ



Продается производство, 1724.6 м2, Первомайская улица, 173 Общая площадь: 1724.6 м² **1 628 100 ₪**


Бурятия, поселок Тельмушка

Артикул: И335325 * Центральное Агентство Залогового Иущества (ЦАЗИ) реализует: Производственная база 1724.6 м², земельный участок 16216 м² в собственности. Текущее использование - по назначению. * Отдельные характеристики: Производственная база в составе здания 1960-70 гг. - постройка в здании переоборудованном состоянии. 1. 1 этаж из дерева - остад, площадь...

1 из 1

📍 🗨 ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ

АРХИВ



Продам производство, 438 м2, улица Бабушкина, 4А Общая площадь: 438 м² **1 700 000 ₪**


Бурятия, район Кибиткино

Продажа метра 438 м2, длина 36,7 м, ширина 12,2 м, высота 7,9 м. Край бабки в рабочем состоянии

1 из 5

📍 🗨 ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ

АРХИВ



Продажа производства, 421 м2, улица Борсоева, 109 Общая площадь: 421 м² **1 700 000 ₪**

Бурятия, Улан-Удэ

Начало здание под производство, сейфа. Земельный участок 716ка.м. Электронесет, вода, канализация

1 из 1

📍 🗨 ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ

Рис.8. Предложения производственных площадей на сайте Онриэлт. <https://onrealt.ru/buryatiya/kypit-proizvodstvo>




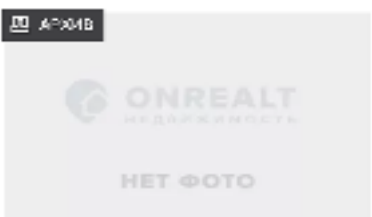


	<p>Продаю производство, 270 м2, Дачная улица, 19Б</p>	<p>Общая площадь: 270 м²</p>	<p>3 000 000 ₮</p>
<p>1 из 1</p>	<p>Бурятия, село Солнцего</p>		<p>Получить сообщение</p>
<p>📍 🔄 🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ</p>			
	<p>Продается производство, 883 м2</p>	<p>Общая площадь: 883 м²</p>	<p>3 000 000 ₮</p>
<p>1 из 1</p>	<p>Бурятия, Северо-Земельск</p>		<p>Получить сообщение</p>
<p>Продается здание ИЖС на земельном участке общей площадью 310 м². Подлежит в связи с фактическим. Высота корт 4 метра. Имеется котельная. Ремонтная база для грузовика. Возможно использование под грузовой или легковой СТО, склад, производственное базу. Много дополнительных помещений.</p>			
<p>📍 🔄 🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ</p>			
	<p>Производство на продажу, 3237 м2, Автотранспортная улица, 1</p>	<p>Общая площадь: 3237 м²</p>	<p>3 000 000 ₮</p>
<p>1 из 1</p>	<p>Бурятия, Улан-Удэ</p>		<p>Получить сообщение</p>
<p>Земельный участок, здание складского назначения, подвальные помещения, оборудованная котельная на участке. Инженерия проведена в рамках исполнительного производства, возможно снижение цены. Помещение котельной освобождено, возможно подключение для размещения в зоне коммуникаций.</p>			
<p>📍 🔄 🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ</p>			
	<p>Продаю производство, 2497.1 м2, Советская улица, 8</p>	<p>Общая площадь: 2497.1 м²</p>	<p>3 165 300 ₮</p>
<p>1 из 1</p>	<p>Бурятия, село Бичуро</p>		<p>Получить сообщение</p>
<p>Артикул: H35355 * Центральное Агентство Земельного Именности (ЦАЗИ) рекомендует. Производственная база 2497.1 м², земельный участок 3110 м² в собственности. Текущее использование – по назначению. * Описание и характеристики: В составе производственной базы здания 1968-78-00 гг. постройки в административном здании (здание) 1. 1 этажом зданием - Котельня...</p>			
<p>📍 🔄 🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ</p>			
	<p>Продается производство, 1313.7 м2, Селенгинская улица, 1</p>	<p>Общая площадь: 1313.7 м²</p>	<p>3 500 000 ₮</p>
<p>1 из 1</p>	<p>Бурятия, село Кабанск</p>		<p>Получить сообщение</p>
<p>Продается производственное помещение бывшего Кабанского мясозавода, земельный участок с площадью 17564 кв.м и расположенные на территории здания котельная (343 кв) и гаражи (341 кв)</p>			
<p>📍 🔄 🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ</p>			
	<p>Производство на продажу, 7000 м2, улица Красной Звезды, 31</p>	<p>Общая площадь: 7000 м²</p>	<p>3 500 000 ₮</p>
<p>1 из 1</p>	<p>Бурятия, Улан-Удэ</p>		<p>Получить сообщение</p>
<p>Продается база (600кв) и половина административного здания (450кв)</p>			
<p>📍 🔄 🗨️ ПОЖАЛОВАТЬСЯ 🏠 В ИЗБРАННОЕ 📄 ПОДРОБНЕЕ</p>			

Рис.8. Предложения производственных площадей на сайте Онриэлт. <https://onreal.ru/buryatiya/kypit-proizvodstvo>











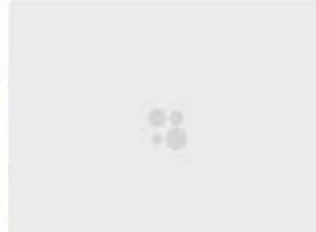
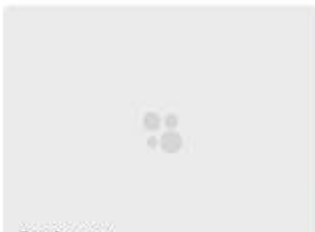








 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Торговый павильон, 44 м² 250 000 Р 5 682 Р/м² Приречная ул, 17 Улан-Удэ 2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Нежилое здание, 271.3 м² 741 700 Р 2 734 Р/м² Красномаршальская ул, 1 с. Диджа 3 недели назад</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Продаю производственное помещение, 149.5 м² 1 500 000 Р 10 033 Р/м² Октябрьская ул. с. Иволгинск 1 неделя назад</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Производство, 220 м² 3 950 000 Р 17 955 Р/м² ул. Любови Швацовой, 24 Улан-Удэ 1 неделя назад Сравнить предложения 2 продавца</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Свободного назначения, 213 м² 4 260 000 Р 20 000 Р/м² ул. Красной Звезды, 42 Улан-Удэ 1 неделя назад</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>Производство, 240.4 м² 4 500 000 Р 18 719 Р/м² ул. Борозда, 105 Улан-Удэ 1 неделя назад</p>
 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Свободного назначения, 81.8 м² 1 999 999 Р 24 460 Р/м² ул. Борозда, 109 Улан-Удэ 6 дней назад</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Свободного назначения, 200 м² 2 150 000 Р 10 750 Р/м² ул. Борозда, 105/110 Улан-Удэ 3 недели назад</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Свободного назначения, 40.7 м² 2 500 000 Р 61 425 Р/м² ул. Гастелло, 7 Улан-Удэ 3 недели назад</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Производство, 300 м² 5 000 000 Р 16 667 Р/м² ул. Левченко, 5 Улан-Удэ</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Свободного назначения, 53.4 м² 6 000 000 Р 94 637 Р/м² микрорайон Аэропорт, 24 Улан-Удэ 3 дня назад</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Свободного назначения, 100 м² 6 000 000 Р 60 000 Р/м² ул. Трубочная, 69 Улан-Удэ 6 дней назад</p>
 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Свободного назначения, 82 м² 2 980 000 Р 36 341 Р/м² ул. Шумяцкого, 20 Улан-Удэ 1 неделя назад</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Свободного назначения, 259.4 м² 3 500 000 Р 15 435 Р/м² ул. Ленина, 9 с. Юкка-га 15 часов назад</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Производственное помещение, 220 м² 3 950 000 Р 17 955 Р/м² ул. Любови Швацовой, 24 Улан-Удэ 3 дня назад</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Свободного назначения, 138 м² 6 300 000 Р 45 652 Р/м² ул. Курова, 22 Улан-Удэ 1 неделя назад</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Свободного назначения, 55.3 м² 6 999 000 Р 125 554 Р/м² ул. Бабушкина, 31А Улан-Удэ</p>	 <p>Онлайн-просмотр</p> <p>Продаю помещение свободного назначения, 151.9 м² 7 000 000 Р 46 083 Р/м² Ключевская ул, 55Г Улан-Удэ 4 дня назад</p>

Рис.8а. Предложения производственных зданий по улан-Удэ.





















 <p>Производственное помещения, 1300 кв.м 3 500 000 Р 2 652 Р за м² Полевая ул., с. Турунтаево 2 нед. в наезд</p>	 <p>Арендный бизнес на Цивильев 113,3 м² 4 199 999 Р 36 500 Р за м² ул. Цивильева, 42к1 Улан-Удэ 3 нед. в наезд</p>	 <p>Склад, 18000 м² 4 200 000 Р 233 Р за м² Рождественская ул., 8 пос. городского типа Селенгинск 2 нед. в наезд</p>	 <p>ПСН/Склад/Торговля, 494,9 м² (г. Улан-Удэ) 9 000 000 Р 18186 Р за м² ул. Беллинского, 42 Улан-Удэ 2 нед. в наезд</p>	 <p>Производство, 3000 м² 10 000 000 Р 3333 Р за м² Республика Бурятия, Иволгинский район Иволгинск 2 нед. в наезд</p>	 <p>Продам нежилое здание, 1850 м² 11 000 000 Р 5946 Р за м² Кабанская ул., 51 Улан-Удэ 1 нед. в наезд</p>
 <p>Продаю магазин 4 200 000 Р 23 364 Р за м² мкр район Солдатский Улан-Удэ</p>	 <p>Производство, 3000 м² 4 500 000 Р 1 500 Р за м² Республика Бурятия, Прибайкальский район Турунтаево 4 нед. в наезд</p>	 <p>Свободного назначения, 100 м² 4 500 000 Р 45 000 Р за м² 10-й квартал, 10 Улан-Удэ 1 нед. в наезд</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 350 м² 18 000 000 Р 51429 Р за м² мкр район Загорск, ул. Родины, 1 Улан-Удэ 5 нед. в наезд</p>	 <p>Помещение свободного назначения 490 кв. м 18 000 000 Р 36736 Р за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Сидянской, 5А Улан-Удэ 3 нед. в наезд</p>	 <p>Комплекс зданий, 543,4 м² + зу, Б 770,0 м² 18 484 052 Р 28729 Р за м² Ключевская ул., 43Д Улан-Удэ 2 нед. в наезд</p>
 <p>Продам с кладовое помещения, 319,3 м² 4 500 000 Р 14 093 Р за м² класс А мкр район Стеклозавод, Новгородская ул., 17к1 Улан-Удэ 3 нед. в наезд</p>	 <p>Склад 656,7 м² 4 700 000 Р 7 157 Р за м² Студенческая ул., 5А Северобайкальск 5 нед. в наезд</p>	 <p>Продам производственное помещения 2600 кв.м 4 700 000 Р 1 808 Р за м² пос. Татаурово 1 нед. в наезд</p>	 <p>Здание БД9, Б и м² с Земельный участка 1011 м² 20 000 000 Р 32308 Р за м² ул.Патянского, 8 Улан-Удэ 1 нед. в наезд</p>	 <p>Свободного назначения, 1473 м² 20 000 000 Р 15 578 Р за м² Набережная ул., 5/1 пос. Аршан 2 нед. в наезд</p>	 <p>Здание, 271,1 м² 22 000 000 Р 81151 Р за м² Врусская ул., 1 Улан-Удэ 2 нед. в наезд</p>

Рис.8а. Предложения производственных зданий по улан-Удэ.










<p>Просмотрено</p>  <p>1/30</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 800 000 ₽</p> <p>18 440 кв.м²</p> <p>Производство 1518 м² 1/2 эт. ул. Рязанская р-н ТИЭ квартал</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/10</p> <p>Отдельный вход</p> <p>8 000 000 ₽</p> <p>14 430 кв.м²</p> <p>Склад 5544 м² 1/1 эт. ул. Учебная р-н Бурев</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/15</p> <p>Отдельный вход</p> <p>17 000 000 ₽</p> <p>20 270 кв.м²</p> <p>Производство 8107 м² 1/1 эт. ул. Учебная р-н Бурев</p>
<p>Отдельный вход</p>  <p>1/31</p> <p>7 100 000 ₽ 7 200 000 ₽</p> <p>57 959 кв.м²</p> <p>Склад 1225 м² 1/1 эт. ул. Тобольская р-н 20 квартал</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/27</p> <p>Отдельный вход</p> <p>17 000 000 ₽</p> <p>18 671 кв.м²</p> <p>Производство 9165 м² 1/1 эт. ул. Геологическая р-н Саяны</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/55</p> <p>Отдельный вход</p> <p>5 900 000 ₽ 6 000 000 ₽</p> <p>27 136 кв.м²</p> <p>Производство 2175 м² 1/5 эт. ул. Любовь Шевцовой р-н Митрофанов</p>
<p>Просмотрено</p>  <p>1/34</p> <p>Отдельный вход</p> <p>12 500 000 ₽ 27 000 000 ₽</p> <p>11 473 кв.м²</p> <p>База 5419 м² 2/2 эт. ул. Наушечская р-н Саяны</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/21</p> <p>6 500 000 ₽</p> <p>16 463 кв.м²</p> <p>База 3947 м² 1/1 эт. ул. Ботаническая р-н Проспект автомобилистов</p>	<p>Отдельный вход</p>  <p>0/21</p> <p>3 000 000 ₽</p> <p>13 674 кв.м²</p> <p>База 2194 м² 1/1 эт. ул. Ботаническая р-н Проспект автомобилистов</p>
<p>Показать телефон</p>	<p>Показать телефон</p>	<p>Показать телефон</p>

Рис.86. Предложения производственных помещений на сайте Этажи
[https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=base&type\[\]=dev&type\[\]=sklad](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=base&type[]=dev&type[]=sklad)

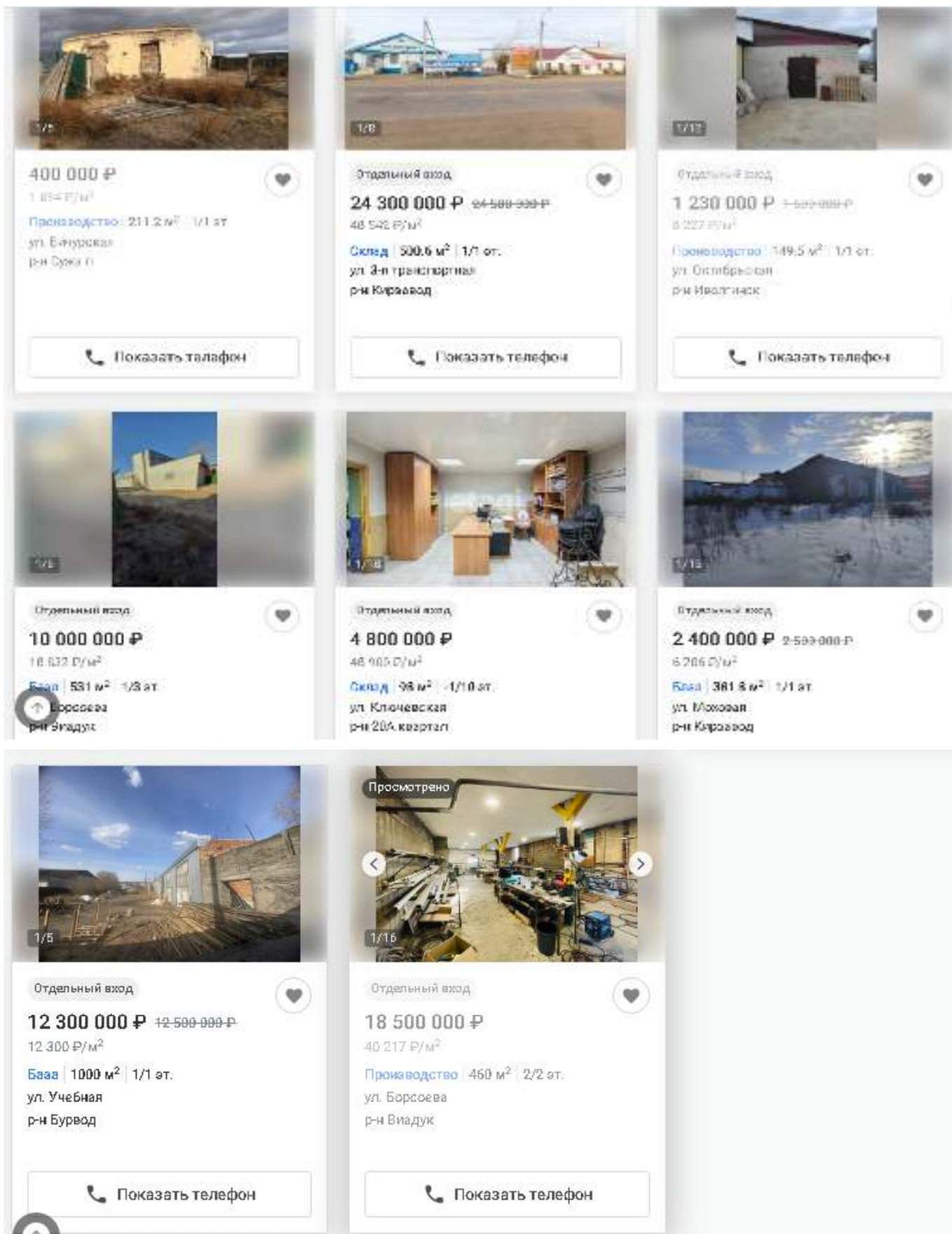


Рис.86.Предложения производственных помещений на сайте Этажи
[https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=base&type\[\]=dev&type\[\]=sklad](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=base&type[]=dev&type[]=sklad)

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 100 руб. / кв.м. до 42 000 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 72 000 руб./ кв.м.

С отдаленных районах РБ, производственные объекты варьируются в цене от 100 руб./ кв.м. , до 12 000 руб./ кв.м. в зависимости от физического состояния, так как большая часть объектов это либо заброшенные здания либо старые производственные не функционирующие объекты советской постройки.

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 23 руб./кв.м. до 6500 руб./ кв.м. наиболее распространенное название это земельные участки для коммерческого использования. Самые дорогие объекты расположены в областном центре. Земельные участки производственного назначения , достигают цен от 23 руб./ кв.м. до 3000 руб./ кв.м. по Республике Бурятия, так же стоит отметить что это наиболее недорогой сегмент рынка коммерческой недвижимости. В отдаленных районах цены максимум доходят до 950 руб./ кв.м.

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 либо отдельно стоящими боксами, зданиями и сооружениями.

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.

Помимо выше указанного, анализ рынка показывает существенное сокращение предложений производственно-складских объектов, так как рынок сейчас в затруднительной ситуации.

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. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 226

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

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

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

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

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

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

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

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений заброшенных объектов, так как в перестроечные времена, многие объекты были законсервированы, не достроены, заброшены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет.

Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.

Фактор площади объекта

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

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

Стоимость объектов недвижимости производственно-складского сегмента по Республике Бурятия колеблется от 100 руб. / кв.м. до 42 000 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, в таких случаях цены могут достигать 72 000 руб./ кв.м. Полностью аналогичных объектов с оцениваемыми на рынке практически нет..

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 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 котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены.

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

(с) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (а) и (б), 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 котировку на аналогичные обязательства или долегие 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 земельных участков, а такую же 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	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб.	оценка	2 000 000	4 900 000	2 000 000
Дата предложения	30.03.2023	30.03.2023	28.03.2022	26.07.2023
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	6 744
Цена1 кв м, руб.	оценка	176,99	272,22	296,56
имущественные права	собственность	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	Бурятия, поселок городского типа Селенгинск
Использование	Под объекты недвижимости (индустриальная застройка)	земельный участок промышленного назначения	под открытый склад. Возможно под размещение складов холодного хранения техники и материалов	земли промышленности, возможно под склад, Сто, автосалон. ВРИ: для производственных целей
Наличие благоустройств,	Все коммуникации присутствуют	отсутствуют, возможность подключения имеется	отсутствуют, возможность подключения имеется	отсутствуют, возможность подключения имеется
рельеф местности	участок ровный, территория полностью огорожена	неогорожен, неразработан	рельеф ровный, имеет незначительные уклоны, 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 востребована, так как это один из центральных аэропортов Северной части Республики Бурятия.	Земельный участок расположен в населенном пункте с небольшой численностью населения, в отдалении от областного центра РБ. В населенном пункте есть производственные предприятия, инфраструктура, транспортная доступность средняя.
Источник информации	-	https://www.avito.ru/severobaykalsk/zemelnye-uchastki/uchastok_113_ga_promnaznacheniya_1881459122	https://www.avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye-uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2341365_277	https://onrealty.ru/poselok-gorodskogo-tipa-selenginsk/kypit-uchastok/31958098

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 и производственные объекты, помимо это учитывается что в условиях кризиса в стране, участки большой площади не востребованы.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

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

Корректировка на местоположение

Местоположение недвижимого имущества – значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. В данном случае корректировка не потребуется, так как все объекты расположены в одном районе, и социально-экономической зоне.

Корректировка на площадь .

В данном случае корректировка не потребуется для объектов аналог № 1 и № 2, так как площади рассматриваемых объектов в одном диапазоне площадей. Для объекта аналога № 3, корректировка составит – 21%, его площадь в меньшем диапазоне. 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.).

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	2,85	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	0,88	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	Объект 3
	Рыночная стоимость объектов (цена продажа)		2 000 000	4 900 000	2 000 000
1	Площадь объектов	кв.м.	11 300	18 000	6 744
	Стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов до корректировки	руб./кв.м.	176,991	272,222	296,560
Последовательные поправки связанные с условиями рынка					
2	Поправка на передаваемые имущественные права		0%	0%	0%
	Скорректированная цена	руб./м2	176,991	272,222	296,560
3	Поправка на дату предложения		0,000	0,000	0,000
	Скорректированная цена	руб./м2	176,991	272,222	296,560
4	Поправка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	руб./м2	176,991	272,222	296,560
5	Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)		-25%	-25%	-25%
	Скорректированная цена	руб./м2	132,920	204,439	222,420
	Скорректированная стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов с учетом последовательных поправок	руб./м2	132,920	132,920	204,439
Последовательные поправки по физическим характеристикам					
6	Поправка на категорию земель		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена		132,920	204,439	222,420
7	Поправка на разрешенное использование (функциональное назначение)		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439	222,420
8	Поправка на местоположение		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439	222,420
9	Поправка на масштаб (площадь)		0%	0%	-21%

	скорректированная цена		132,920	204,439	175,712
10	Поправка на инженерные коммуникации		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439	175,712
11	Поправка на красную линию		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439	175,712
12	Поправка на наличие улучшений		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439	175,712
13	Поправка на инженерно-геологические условия		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		132,920	204,439	175,712
14	Итоговая скорректированная стоимость		132,920	204,439	175,712
15	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		0%	0%	21%
16	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,000	1,000	1,210
17	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,000	1,000	0,826
18	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,83		
20	Удельный вес i- го аналога	%	35%	35%	29%
21	Сумма удельных весов объектов аналогов	%	100%		
22	Показатель Стоимости 1м2 объектов аналогов с учетом весового коэффициентов (стр.14*стр.20)		47	72	51
23	Скорректированная рыночная стоимость 1м2 общей площади объекта оценки	руб./м2	170		
24	Общая площадь объекта	м2	13 502		
25	Рыночная стоимость объекта	руб.	2 295 340		
26	Рыночная стоимость с учетом округления		2 295 000		

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

2 295 000 рублей.

(два миллиона двести девяносто пять 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 12):

2 210 000 рублей.

(два миллиона двести десять 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.

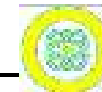
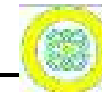


Таблица 13. Подбор Аналогов ЕОН (Единого объекта недвижимости)

Характеристика объекта	Объект Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3																																																												
Тип объекта	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база																																																												
Дата предложения	оценка	22.03.2023	04.07.2023	05.09.2023																																																												
Цена предложения	оценка	4 700 000	3 500 000	2 000 000																																																												
Площадь земельного участка кв.м.	13502 / 13 007	50000	16860	не указано																																																												
Доля стоимости земельного участка в ЕОН , согласно Справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.	<p>Согласно справочнику оценщика Производственные объекты представляют собой Единый объект недвижимого имущества который включает в себя стоимость земельного участка и улучшений на нем, в данном случае у Оценщика есть возможность воспользоваться коэффициентом 18,00%, для определения рыночной стоимости доли земли, для того что бы определить рыночную стоимость улучшений без учета земельного участка. Значение доли берется в минимальном значении так как анализ рынка показал что по районам республики земли производственного назначения относятся к недорогим участкам.</p> <p style="text-align: center;">Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода. Значения доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН, и границы интервалов по отдельным городам</p> <p style="text-align: right;">Таблица 72</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="5">Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости</th> </tr> <tr> <th colspan="5">1. Универсальные производственно-складские объекты</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва и Московская область</td> <td>0,73</td> <td>0,65</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>0,75</td> <td>0,66</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,76</td> <td>0,69</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,75</td> <td>0,68</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,75</td> <td>0,67</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,75</td> <td>0,66</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,75</td> <td>0,68</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Курортные регионы</td> <td>0,75</td> <td>0,67</td> <td>0,83</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Дальневосточные регионы</td> <td>0,74</td> <td>0,65</td> <td>0,82</td> </tr> </tbody> </table>				Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости					1. Универсальные производственно-складские объекты					№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва и Московская область	0,73	0,65	0,81	2	Санкт-Петербург	0,75	0,66	0,84	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,69	0,83	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,68	0,83	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,67	0,83	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,66	0,83	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,68	0,82	8	Курортные регионы	0,75	0,67	0,83	9	Дальневосточные регионы	0,74	0,65	0,82
Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости																																																																
1. Универсальные производственно-складские объекты																																																																
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																													
1	Москва и Московская область	0,73	0,65	0,81																																																												
2	Санкт-Петербург	0,75	0,66	0,84																																																												
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,69	0,83																																																												
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,68	0,83																																																												
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,67	0,83																																																												
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,66	0,83																																																												
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,68	0,82																																																												
8	Курортные регионы	0,75	0,67	0,83																																																												
9	Дальневосточные регионы	0,74	0,65	0,82																																																												
Стоимость доли ЗУ в ЕОН руб.	-	846 000	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	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр сельскохозяйственных районов. Сейчас происходит большой отток людей	Райцентр сельскохозяйственных районов. Сейчас происходит большой отток людей	Райцентр с развитой промышленностью																																																												



Назначение Объектов капитального строения	Производственно-складские здания			
Общая площадь строений кв.м.	1533,5 / 2371,2	2520,5 (согласно Тех.паспорту)	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. Тагаурово	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Турунтаево, Полевая ул.	Бурятия респ., Кабанский район, Селенгинск пгт
источник информации		https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimos_t/prodam_proizvodstvennoe_po_meschenie_2600_kv.m_1792707202	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_manufacturing_1689377095	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/263379728/
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).

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 району 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. Корректировочные коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия
Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 226

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

Корректировка на местоположение ОКС

Местоположение недвижимого имущества – значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. Основная информация о типовых территориальных зонах в пределах региона приведена ниже (классификация типовых зон согласно справочнику оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость, под ред. Лейфера Л.А.). Корректировка потребуется, для 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				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,20	1,35	1,59	1,92
	II	0,83	1,00	1,12	1,32	1,60
	III	0,74	0,89	1,00	1,17	1,42
	IV	0,63	0,76	0,85	1,00	1,21
	V	0,52	0,63	0,70	0,83	1,00

Корректировка на площадь (фактор масштаба)

Данная поправка позволяет увидеть, как снижается цена 1 кв.м., если увеличивается площадь объекта оценки. В нашем случае корректировка не требуется, так как площади идентичны друг другу, по большей мере данная поправка подходит для коммерческих площадей офисно-торгового типа, так как они пользуются большим спросом, для производственных помещений более значимым критерием является – коммуникации, отопление, физическое состояние. К тому выбранный оценщик предполагает определение среднего значения стоимости, из-за недостаточности информации об оцениваемых объектах.

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

Данная поправка показывает разницу в цене объектов недвижимости которые имеют коммуникации, от тех что не имеют данный элемент сравнения. В данном случае основным составляющим элементом сравнения будет наличие отопления и т.д. Корректировка потребуется для объекта Аналога 2 (при расчетах ОКС на участке 13502 кв.м), так как они имеют отопление, в отличии от объекта оценки, поправка составит -19%, так как они имеют частичные коммуникации, отопление от котельной, канализацию. Согласно (Справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 179).

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по отдельным категориям городов

Таблица 73

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

Корректировка на физическое состояние

Как известно состояние объекта играет не малую роль в формировании стоимости недвижимого имущества, так как объекты находящиеся в неудовлетворительном состоянии будут стоить намного дешевле новых производственных либо складских зданий. Поправка в данном случае составит – 19% для объектов Аналогов 2 и 3 (при расчете ОКС расположенных на участке площадью 13 502 кв.м.) так как физическое состояние лучше чем оцениваемый объект, постройка довольно старая, физический износ определить невозможно, так как отсутствует полная информация об объекте недвижимого имущества подлежащего определению стоимости. Согласно (Справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 215). Для ОКС на участке площадью 13 007 кв.м, корректировки не потребуются.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 149

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

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

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

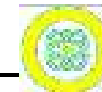
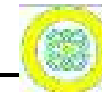


Таблица 14. Определение стоимости ОКС на земельном участке площадью 13502 кв.м.

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Объект капитального строения	Единый объект недвижимости		
Цена предложения всего руб.	-	4 700 000	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 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	2 210 000 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	2 295 000 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		11 155 000

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: 11 155 000 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 100 руб./кв.м. до 12 000 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)

11 155 000

(одиннадцать миллионов сто пятьдесят пять тысяч) рублей.

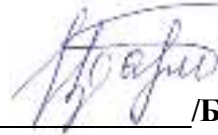
В том числе:

№ 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	2 210 000 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	2 295 000 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		11 155 000

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./

29 сентября 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

Страховое акционерное общество «ВСК»
Формально в ФСН

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23840В4РС.0007	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670060, г. Улан-Удэ, ул. Балхазинская, блок Б, оф. 308	
Объект страхования: ее преемственность акционерному Российский Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его расходом гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателю, включая притязание преда 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», нарушением федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, в котором оценщики, помещенные в заявление на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определенных в исключении, предусмотренных Правилами страхования), возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, притязание имущественного характера Выгодоприобретателю, включая вред, притязание имуществу Выгодоприобретателю, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2023 г. по «19» июня 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, помещенным в пп. 10.5.2, – 10.5.4, Правила страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по действующему Страховому полису. К настоящему Плану применяются исключения из страхования, определенные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховое не является случайным причинением вреда вследствие неисполнения Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (эксплуатацией технической expertise транспортных средств). Полно страхования не действует на всей территории субъекта Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и вооруженные действия, вооруженные восстания, террористические, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Острожная, д.4.
Бухгалтерский филиал: г. Улан-Удэ ул. Геологическая, д. 28

Подпись Страховщика:

М.П.

Место выдачи: *Бухгалтерский филиал: г. Улан-Удэ*

Дата выдачи: *13» июня 2023 г.*



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
 № 433-121121/23/0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г.
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) вступает в силу с момента подписания, что удостоверяется Состраховщиком и Страхователем. Договор страхования №433-121121/23/0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2015 г. СПИАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Бажмырзиева Давлати Аброва Паспортные данные: Сер. 8112 86493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улаи-Улаи (код подразделения - 050-003) 28.12.2002 Адрес регистрации: 671122, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Богучинки, квартал 3, д. 3
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПИАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 119215, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 15, стр. 5. Ликвидация ЦБ РФ С/Н № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info@ingosstrakh.ru, тел: (495) 350-77-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 119162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. Ликвидация ЦБ РФ С/Н № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-09, факс: (495) 788-08-08
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Обязательное страхование за заключаемому Договору страхования является гражданско-правовая ответственность Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному лицу. 3.2. Обязательное страхование также включает не предусмотренные законодательством Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением расходов на Состраховщика 1 расходов Страхователя на его защиту при взыскании долгов и судебных и арбитражных расходов, включая расходы на оплату услуг адвокатов и других лиц, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (исключительных претензий), связанных с возмещением указанного ущерба.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный законодательством и судебной практикой арбитражного суда или признанный Страхователем в установленном объеме Состраховщиком 1 факт причинения ущерба застрахованному лицу (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Самарского государственного университета (далее – Стандарты оценки), одним из которых является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при взыскании долгов и судебных расходах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и других лиц, которые были понесены в результате предъявления требований (исключительных претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «19» июня 2023 года по «19» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор прекращает исполнять свои требования (исключительные претензии) в полном объеме с момента уплаты ущерба, причтенного в Период страхования, за исключением Страхователя в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕГРЕССИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховые выплаты по настоящему Договору предоставляются за страховой случай, произошедший в результате действий (бездействия) Страхователя, а именно: место в течение Периода страхования для Регрессивного периода. Регрессивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются выплаты, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):	8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Платежа за защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховые премии подлежат оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Адресация «Федеральное агентство оценщиков», Адрес местонахождения: 109066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Состраховщик-счетоводом является исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии по поручению Страхователя. Комиссия по переводу устанавливается за счет плательщика, комиссия будет удерживаться – за счет плательщика. 10.2. При неплатеже страховой премии, настоящим Договором признается, но без ущерба для стороны, являющейся плательщиком, все правовые последствия для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Бажмырзиева Давлати Аброва

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От Состраховщика: 
 С.Ю. Аршантсевский









014451 - KA1



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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
№ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsogo.ru | Web: www.rsogo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-82-18



Административный член Европейской
группы независимых оценщиков (EYGI/EG)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного альянса
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацзыреновой Цыжигмы Аюурны

(И.О.Ф. полностью с указанием даты рождения)

о том, что Бадмацзыренова Цыжигма Аюурна

(И.О.Ф. полностью)

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

Добровольная prestation прав осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка прав осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Оценка инфо" (ИНН 0328496191)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страхование: акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №431-12112121-05258/776/001001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

2. Страхование: акционерное общество "Нискострах", Договор №431-12112121-05258/776/001001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведения РОО проверки члена саморегулируемой организации:

1. Период: 05.02.2013 - 05.10.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Профстанд.

2. Период: 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 06.05.2015 г., результат: Профстанд.

3. Период: 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №150 от 11.10.2017 г., результат: Профстанд.

4. Период: 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Профстанд.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 неактуальная информация по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренним документам РОО в производстве оспаривания. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств на компенсационный фонд, а также применения санкций взысканиям (исключением оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков).

Данные сведения предоставлены на основании от 21 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зорикова

М.П.



Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком

Лист 1

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
 по оценке недвижимого имущества граждан

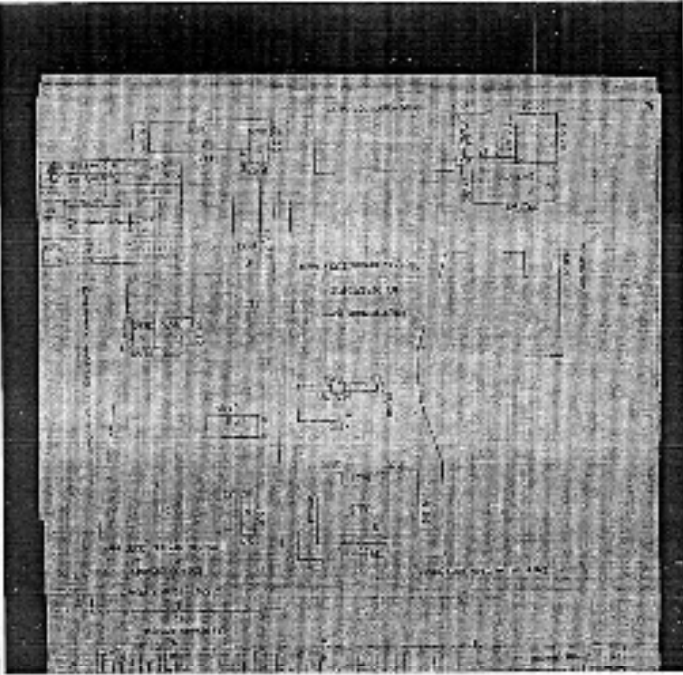
Выявление объектов недвижимости подлежащих государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в отношении объектов недвижимости и зарегистрированных прав на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единой государственной реестровой системе недвижимости в отношении сведений:

Земельный участок	Выявление объектов недвижимости
Лист № 1, Формат 1	Выявление объектов недвижимости
22.08.2017	05.17.00020522
Код реестровой зоны:	05.17.000205
Номер кадастрового квартала:	22.11.2011
Идентификационный номер:	Участковый номер 05.17.000205.105.2001-000254, Инвентарный номер: 01_17_08_2814
Выявление объектов государственной регистрации:	
Объект недвижимости:	Республика Бурятия, р-н Слюдянка-Завитинский, пгт Нызанкарган, ул. Коллеспетинская, д 37
Категория земель, вид:	ИЖС
Целевое назначение:	Целевое назначение
Историческое значение:	Историческое, памятник культуры
Категория земель, вид и вид разрешенного использования:	1
Гос. кадастровый номер:	22.11.2011
Степень застройки:	0,00
Классификация собственности:	51.08.11.09
Классификация стоимости, руб.:	малоэтажная
Классификация объектов недвижимости, в пределах которых расположена объект недвижимости:	малоэтажная
Классификация объектов недвижимости, расположенных в здании/на сооружении:	малоэтажная
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов
Степень застроенности объекта недвижимости:	Степень застроенности объекта недвижимости
Общая площадь:	площадь участка
Площадь застройки:	площадь участка
Всего объектов недвижимости:	площадь участка

Уполномоченный директор
 ХИЗЕНОВ В. В.
КОПИЯ
ВЕРНАЯ

Глава 4
 Итого по Бюджету государственного задания на выполнение работ по оценке объектов недвижимости
 Функции государственного задания на выполнение работ по оценке объектов недвижимости

Звание		Итого выполнено работ:	
Лин. №	Рублет 4	Всего рублет 4:	Итого выполнено работ:
22.08.2017			
Классификация работ:		01:17:010104.11	
Схема размещения объектов недвижимого имущества на земельном участке (объект)			
			
Масштаб 1:	аналог существующего		Итого выполнено работ:
Результат выполнения работ:			Итого выполнено работ:

ДИРЕКТОР ПУБЛИЧНОГО
 ПРЕДПРИЯТИЯ
 «КОПИЯ
 ВЕРНА»
 ООО «КОПИЯ ВЕРНА»
 Общество с ограниченной ответственностью
 «Копия Верна»
 ИНН 50/010/2017
 ОГРН 5005000000000000000



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

Родка 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 введены следующие сведения:

Идентификация

Лист №	Родка №	Итого листов родки №	Дата родки №	Дата листа выписки
25/01/2017				
Кадастровый номер			03:17:00205:28	
Номер кадастрового листа:			03:17:00205	
Дата проведения кадастрового номера:			22.11.2011	
Внес проведенный государственный учетный номер:			Учетный номер: 03:17:000100-1062001-200058, Идентификационный номер: 05_17_08_2814	
Адрес:	Республика Бурятия, рпн Север-Байкальский, гпн Илангуйский ул. Колхозная, д. 57			
Планир. №:	1082А			
Назначение:	ИЖС, жил. здание			
Назначение:	Гараж с машинами			
Количество этажей, в том числе надземных этажей:	1			
Год ввода в эксплуатацию по техническим характеристикам:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	1980			
Кадастровая стоимость, руб.:	7295480.29			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера объектов, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемая, ранее учтенная"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости подготовлена по заказу заказчика (ИП) ООО "Иванов Иван Иванович". Данные в выписке соответствуют сведениям Единого государственного реестра недвижимости на дату подготовки выписки. Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемая, ранее учтенная".			
Выдана специалистом:			С.С. Плутин	



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТСТВО
 ЕБРЕНКОВ В.В.
**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Идентификация Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и/или характеристиках и/или зарегистрированных правах на объект недвижимости		Регистр 2
Сведения о зарегистрированных правах		
Задача		
Лист №	Регистр 2	Итого листов регистра 2
35.08.2017		
Бухгалтерский номер:		ИД: 7:08/020:19
1. Приобретатель (правообладатель):	1. Вид объекта недвижимости: Земельный участок из государственного фонда недвижимости "Малые предприятия и территории, устанавливаемые, создаваемые, ликвидируемые государственными органами власти субъектов Российской Федерации в реестре объектов недвижимости на территории соответствующих субъектов Российской Федерации.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. объект недвижимости: ИД: 7:08/020:09-07-001/2017-14, 20.08.2017 г.	
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
Ограниченные права и обременения объекта недвижимости		
ИД: Договор ипотеки и залога		
дата государственной регистрации: 22.08.2017		
номер государственной регистрации: 01: 7:08/020: 09-07-001/2017-15		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: 10.01.09.2024 г.		
4.1.1. ИД, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Сведения о зарегистрированной ответственности "Управляющая компания "Финанс Трейд Бюрок Менеджмент" ИНН: 5026671050, ОГРН: 1077560961879	
основание государственной регистрации: Наличие залогового залога в пользу залогодателя "Кваик" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 0217-04/197477.		
ИД: Ипотека и залога		
дата государственной регистрации: 22.08.2017		
номер государственной регистрации: 01: 7:08/020: 09-07-001/2017-16		
4.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	10.01.09.2024 г.	
ИД, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Савельев Иван Игоревич, 14.08.1980 год рождения. Место рождения: г.г. Иркутск, Г.г. Иркутск, Россия. СНИЛС: 121-412-554-17. Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 10 55 430218 от 09.09.2010 г. № 101409, дата выдачи: 06.09.2010 г. Адрес: индивидуальный адрес: Сделка УИФНС России по Иркутской области в Свердловском р-не г.г. Иркутск. Пятый адрес: Свердловская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалев, д.№66, кв. 13		
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.		
5. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации при необходимости в пользу залогодателя третьим лицом, армян:	данные отсутствуют	
Наименование организации:		С.С.Иванова



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКАЯ В.В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Таблица 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

на объект недвижимости			
Лист №	Реквизит	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
23.11.2017			
Кадастровый номер:	03:17:0080201:010		
Номер кадастрового округа:	03:17:001205		
Дата прекращения кадастрового номера:	22.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 03:17:000002:01052001-032341, Кадастровый номер: 03_17_008_201-		
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Соколов-Байкальский, г.п.п. Байкальск, ул. Коммунистическая, д. 57		
Площадь, кв. м:	100,0		
Назначение:	Жилая квартира		
Назначение/класс:	Технический склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год задела в эксплуатацию по кадастровому состоянию:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1985		
Кадастровая стоимость, руб.:	191200,28		
Кадастровый номер земельного участка недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер помещений, частей мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застывший", ранее разрешен		
Соблюдение правил:	данные отсутствуют		
Получатель данных:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд Траст Сервис Менеджмент"		
Должный специалист-подпись:			И.С. Сапогов



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ВЕРЕДНИЙ В.В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Лист № 2

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

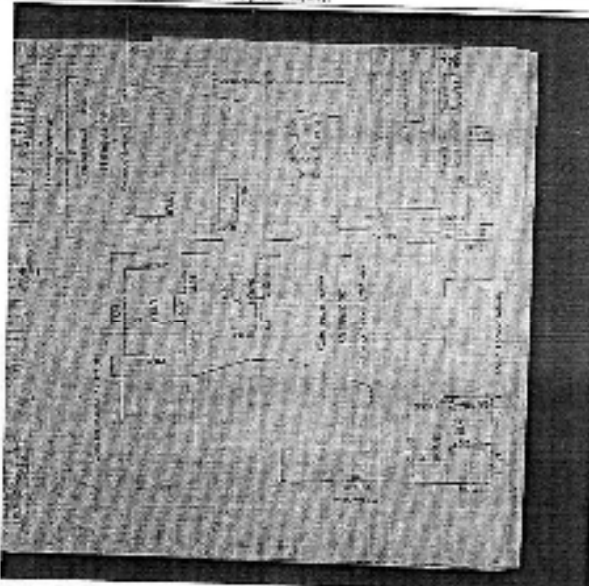
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		03:17:00205:11	
Лист №	Листов	Дата выписки	Вид выписки
23.08.2017	2	15.08.2017	По запросу заказчика
Область №		03:17:00205:11	
1. Право собственности (право общей собственности)		1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 01.08.2017, кадастровый номер участка: 03:17:00205:11-03:001/2017-14, 22.08.2017 г.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права		2.1. Вид: общая долевая собственность, 03:17:00205:11-03:001/2017-14, 22.08.2017 г.	
3. Адресный объект (кадастровый номер)		3.1. Б/У: кадастровый номер от 15.08.2017 г.	
4. 4.1.1. Справочные сведения об объекте недвижимости			
вид		Историческое здание	
дата государственной регистрации		22.08.2017	
номер государственной регистрации		03:17:00205:11-03:001/2017-14	
срок, на который установлен срок действия права и ограничения объекта недвижимости		по 01.05.2024 г.	
вид, в пользу которого установлен срок действия права и ограничения объекта недвижимости		Общество с ограниченной ответственностью "Управление холдинга "Минск Трейд Сентер" (ИИН 333651140, ОГРН 103330960029)	
основание государственной регистрации		Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Фонд недвижимости "Триумф" от 22.11.2015 г. Дата регистрации: 02.02.2016 г., Номер регистрации: 172/044197977	
4. 4.1.2. Справочные сведения об объекте недвижимости			
вид		Историческое здание	
дата государственной регистрации		22.08.2017	
номер государственной регистрации		03:17:00205:11-03:001/2017-14	
срок, на который установлен срок действия права и ограничения объекта недвижимости		по 31.03.2018 г.	
вид, в пользу которого установлен срок действия права и ограничения объекта недвижимости		Семин, Надежда Игоревна, 14.06.1950 год рождения. Место рождения: г. Иркутск, Гривинский район, СНИЛП: 111-615-094-27. Подпись: президент Российской Федерации с/д. 28.10.16 433378 код записи в Едином государственном реестре недвижимости: 03:09:2010 г. Серия, выданная в Иркутской обл., г. Иркутск, ул. М. Соболев, дом №66, кв. 12.	
основание государственной регистрации		Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
4. Сведения о наличии ограничений по предмету объекта недвижимости для государственного и муниципального заказа		данных нет	
5. Сведения об установленных государственных регистрационных сборах за предоставление в государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимости		данных нет	
6. Сведения об установленных государственных регистрационных сборах за предоставление в государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимости		данных нет	
Личный секретарь-регистратор		Р.С. Белкина	



Выдана по Единому государственному реестру недвижимости по основным характеристикам и зарегистрированным правам на объект недвижимости

Списание объектов оценки недвижимости

Лист №	Формат А	Плоск. листы формата А:	Листов отпечатано:	Листов листов выдано:
23.08.2017				
Накостроеный размер:	01:17:08:005.00			
Схема расположения объекта недвижимости на участке (из документа(ов) участка):				
				
Масштаб 1:	длина отрезка			
Генеральный подрядчик:			И.С. Захаров	
МП				



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Воробейни В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

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

Лист 1

Внесена в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

3 Единый государственный реестр недвижимости (технический сведения)

Заявка

Лист № Лист 1 Всего листов раздела 1 Номер раздела 03 Номер листа (линовки) 03_17_080215:1

Кадатровый номер: 03:17:080215:1

Номер заявочного случая: 03:17:080215

Дата приема заявления: 22.11.2011

Ранее присвоенный государственный учетный номер: Учетный номер: 03:17:080215/06/0101-002017, Альтернативный номер: 03_17_08_2014

Адрес: Республика Бурятия, р-н Север-Завьяловский, пгт Ново-Ильинский, ул. Коммунальная, д. 57

Площадь, кв. м: 66,7

Назначение: Жилая

Назначение: Жилая

Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1

Подземные помещения по кадастровому номеру: данные отсутствуют

Год окончания строительства: 1993

Кадастровая стоимость, руб.: 269559,31

Кадастровый номер, кадастровый номер участка недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости: данные отсутствуют

Кадастровый номер помещений, кадастровый номер, расположенных в здании или сооружении: данные отсутствуют

Виды разрешенного использования: данные отсутствуют

Статус здания об объекте недвижимости: Здание об объекте недвижимости имеет статус "индивидуальное жилое здание"

Сособеделение: данные отсутствуют

Получатель обременения: Владельцем недвижимости по адресу: Республика Бурятия, р-н Север-Завьяловский, пгт Ново-Ильинский, ул. Коммунальная, д. 57 является гражданин Российской Федерации, имеющий гражданство Российской Федерации, зарегистрированный по адресу: Республика Бурятия, р-н Север-Завьяловский, пгт Ново-Ильинский, ул. Коммунальная, д. 57

Подпись специалиста-эксперта: М.П.




Генеральный директор
Зарядина В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Лист № 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и правах на объект недвижимости
Сведения об объекте недвижимости и правах на объект недвижимости

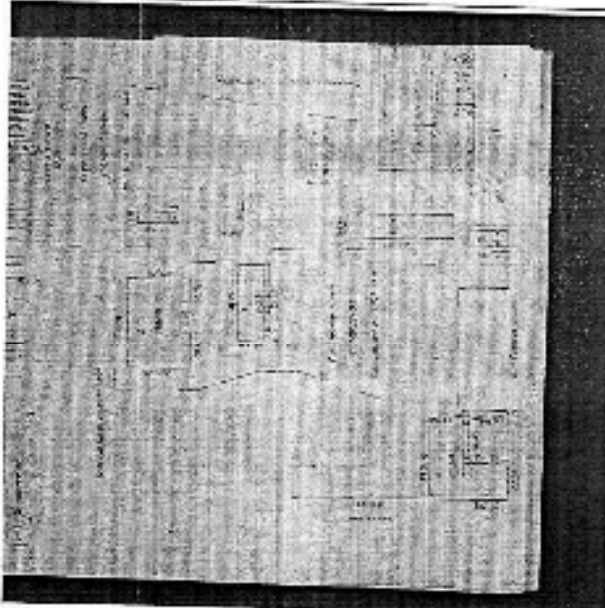
Данные	
Лист №	Листов 2
25.08.2017	Возраст объекта недвижимости 2
Кадастровый номер	03:17:0802003:017-08/001/2017-15
1. Предмет обременения (права/обременения)	Испытательная квартира в многоквартирном доме в составе общего имущества в многоквартирном доме "Квартал", домовой номер 15, расположенный по адресу: Ленинградская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. Истринское, кадастровый номер 03:17:0802003:017-08/001/2017-15
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 объект является собственностью № 03:17:0802003:017-08/001/2017-15, от 22.08.2017 г.
3. Документ-основание	3.1 Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	
4.1.1.	вид: Сокрытие факта и информации дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 03:17:0802003:017-08/001/2017-15 сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: на 01.04.2024 г. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Юпитер Трейд Сервис Менеджмент", ИНН: 7706070050, ОГРН: 10777509693409 основание государственной регистрации: Протокол общего собрания Управляющей компании "Юпитер Трейд Сервис Менеджмент" от 08.11.2016 г. Дата регистрации: 02.02.2017 г. Номер регистрации: 1023-04/197972.
4.1.2.	вид: Ипотека в силу закона дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 03:17:0802003:017-08/001/2017-15 сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: на 31.05.2018 г. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Сидельникова Юлия Николаевна, 14.05.1990 г.р.р., место рождения: г. Истринское, Ярославская область, ИНН: 7706070050, ОГРН: 10777509693409, паспорт гражданина Российской Федерации серия 75 10 № 421328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Ярославской области в Свердловском районе г. Истринское, 16-й почтовый адрес: Истринская обл., г. Истринское, ул. М. Ковалева, дом №66, кв. 13. основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд: нет сведений
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона в пользу третьего лица: сведения отсутствуют
Исходящий стандартный код: 03:17:0802003:017-08/001/2017-15	
М.П.  Е.С. Писарова	



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЖИЙ В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Таблица 4
Сведения об объектах недвижимости

Земельный участок			
Дата №	Раздел №	Всего листов (раздел №)	Всего разделов
23.08.2017			
Кадастровый номер			50:17:0080205.3
Схема размещения объекта недвижимости на земельном участке			
			
Масштаб 1:	Длина участка м		
Владельцы недвижимости		С.С. Шереметьев	



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

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости и реестра недвижимости объектов недвижимости, находящихся в собственности и принадлежащих на праве собственности и/или на праве пожизненного пользования объектам недвижимости в пределах обремененных характеристических объектов недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № 1	Листовой реестр № 1	Вид обременения:	Вид обременения:
22.08.2017			
Кадастровый номер: 03:17:0080106-28			
Номер кадастрового квартала: 03:17:080205			
Дата назначения кадастрового номера: 22.11.2011			
Дата присвоения государственной кадастровой оценки: Учетный номер: 03:17:0200201662-01-005057, Учетный номер: 01_17_01_2814			
Текстовая информация:	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Норовский, ул. Коммунистическая, д. 57		
Кадастровый номер:	03:17		
Вид обременения:	Недвижимость		
Назначение:	Административное здание		
Назначение:	2		
Категория земель, в том числе подкатегория:	земель отсутствуют		
Границы в соответствии с кадастровыми чертежами:	082		
Дата завершения строительства:	4624211.03		
Кадастровая стоимость, руб.:	земель отсутствуют		
Административные сведения об объекте недвижимости, в том числе сведения о правах собственности на объект недвижимости:	земель отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка, кадастровый номер земельного участка:	земель отсутствуют		
Вид обременения и характеристика:	Сведения об обременении отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости:	земель отсутствуют		
Сведения об объекте:	Сведения об объекте отсутствуют		
Получатель информации:	Сведения об объекте отсутствуют		
Подпись уполномоченного лица: И.И. Урюков			

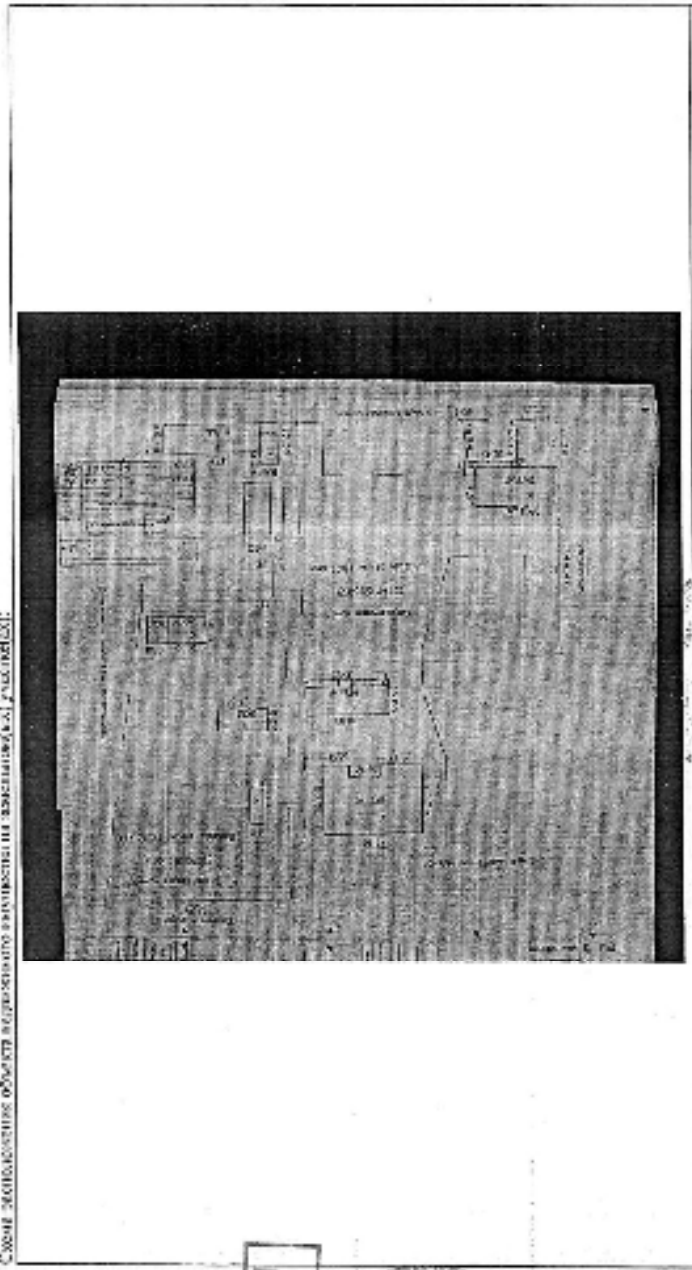


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание земельного участка

Квартал: _____

Лист № Р/д/к/л 5 (Всего листов выписки 4) Дата регистрации: _____ Дата государственного кадастрового учета: _____

Квартальный номер: 03.17.001709-28



Масштаб 1: _____ Адрес: г. Москва

Код субъекта Российской Федерации: _____

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 БУРБАКА В.В.
**КОПИЯ
 ВЕРНА**



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Беларусь
 (Формы № 01/003/2018/01/001/2018)

Лист № 1

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

В Едином государственном реестре недвижимости не выявлены залоговые обременения

Дата: 28.08.2017		Время: 11:17:00		Итого листов выписки: 1	
Катастровый номер:		34:17:0030214:25			
Номер кадастрового квартала:		34:17:0030203			
Дата предоставления кадастрового номера:		22.11.2013			
Дата предоставления государственного учетного номера:		Условный номер: 03_17_003000_1047001_000042; Идентификационный номер: 03_17_08_2514			
Адрес:		Республика Беларусь, г. Минск, район Северный, ул. Копытьевского, д. 57			
Площадь, кв. м:		557,3			
Назначение:		Нежилая здание			
Назначение в соответствии с документами:		Условно-жилая недвижимость			
Количество этажей, а также число подземных этажей:		1			
Совместное владение имуществом:		данные отсутствуют			
Год окончания строительства:		1983			
Кадастровая стоимость, руб.:		134 1247,76			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании для сооружения:		данные отсутствуют			
Содержание земельного участка:		данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:		Здание об объекте недвижимости имеет статус "законсервированное здание"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Подписан выпиской:		Данная выписка составлена на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Данные, содержащиеся в выписке, являются актуальными на дату составления выписки. Указанные сведения являются достоверными.			
Подпись специалиста:		[Подпись]			



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ЕВРЕЦКИЙ В. В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Формы из Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

Заявка

№ документа: 25.08.2017

Возраст объекта недвижимости: 2

Дата регистрации: 25.08.2017

Код документа: 03:17:081208-24-03/001/2017-14

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости: Земельное право и недвижимость фонда недвижимости "Кварт", сведения о котором указаны в выписке № 03:17:081208-24-03/001/2017-14, 25.08.2017 г. Выписка № 03:17:081208-24-03/001/2017-14, 25.08.2017 г.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Вид: земельное право; №: 03:17:081208-24-03/001/2017-14, 25.08.2017 г.
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограниченные права в отношении объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид, номер и дата государственной регистрации:	4.1.1.1. Вид: ипотека; №: 03:17:081208-24-03/001/2017-14, 25.08.2017 г.
4.1.2. Вид, номер и дата государственной регистрации:	4.1.2.1. Вид: ипотека; №: 03:17:081208-24-03/001/2017-14, 25.08.2017 г.
5. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без соблюдения в силу закона условий предоставления права.	5.1. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без соблюдения в силу закона условий предоставления права.

Исполнитель: ООО "Сити Трейд Ассет Менеджмент"

М.П. (подпись)

С.С. Шелестова



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и залоге (арендованном праве на объект недвижимости)
Описание местоположения объекта недвижимости

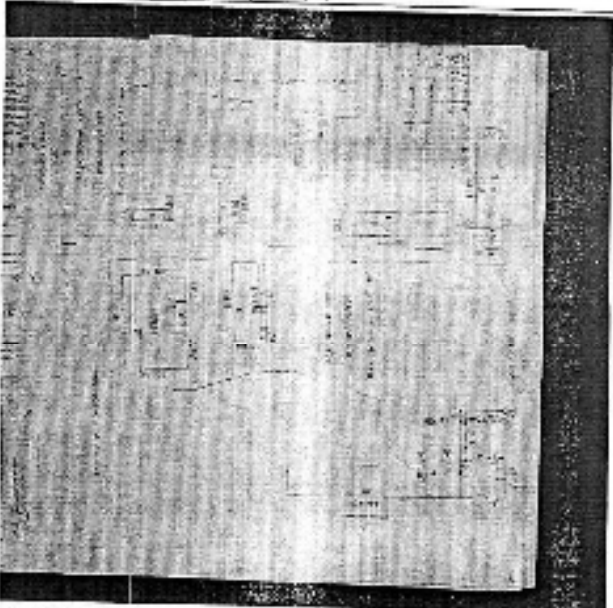
Заголовок

Лист №: Лист № 4 Всего листов (листов): 4 Листов раздела: 1 Вошло листов в листок: 1

Дата: 25.08.2024

Код документа: 03-17:20005125

Схема территориальной организации территории на земельном (земельных) участках



Масштаб 1: 1:1000

Ведущий специалист: И.С. Давыдова

№ 11

Генеральный директор
Борщанин В.В.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

данные об объекте недвижимости			
Лист №	Регистрация	Возможность раздела	Всего разделов
23,08,2017	1	1	1
Кадастровый номер:	03:17:00405:16		
Периодичность сведений:	03.17.00405		
Дата публикации кадастрового номера:	22.11.2011		
Реквизиты Единого государственного реестра недвижимости:	Учрежденный номер: 23:17:000010:05:0001-00040, Идентификационный номер: 03_17_03_2814		
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, г.т.п. Навлиногорск, ул. Коммунальная, д. 57		
Площадь, кв.м:	166,5		
Назначение:	Жилищное здание		
Назначение:	Специальное		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Пол, вид и отделка пола по завершению строительства:	Линолеум, ламинат		
Пол, вид и отделка пола по состоянию:	166,5		
Кадастровая стоимость, руб.:	542443,53		
Кадастровый номер здания, объекта незавершенного строительства, в границах которого расположен объект недвижимости:	Здания отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, земельного участка, расположенного в границах земельного участка:	Земельные участки отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	Земельные участки отсутствуют		
Состав земельной области недвижимости:	Состав земельной области недвижимости не имеет статуса "кадастровый, ранее учтенный"		
Собственники:	Земельные участки отсутствуют		
Получатель сведений:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление кадастра и картографии Троицк-Сибирь Минималити"		
Служебный идентификационный номер:	4.7		



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 БОГДАНОВ В.В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об объекте (архивных данных)

Земельный участок	
Лист № 2	Исходный номер 2
23.08.2017	Дата регистрации
Кодированный номер: 50:17:0030203:26	
1. Владелец(ы) (гражданин(ы) РФ)	Владельцем (обременителем) объекта недвижимости является физическое лицо Захарово Алексей Викторович (Ф.И.О. владельца "Клинт", дата рождения которого указана в паспорте на основании данных архивных данных кадастрового учета недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (сведения об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости)
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. объект недвижимости, ОД: 50:17:0030203-05:001/2017-4, 23.08.2017 г.
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Договор купли-продажи
дата государственной регистрации:	23.08.2017
номер государственной регистрации:	ОД: 50:17:0030203-05:001/2017-4, 2
дата, на которой установленно ограничение права обременения объекта недвижимости:	по 01.09.2024 г.
вид, в пользу которого установленно ограничение права обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Дело и Треба. Юридический адрес: ИНН 7706671050, ОГРН 1077066904879
основание государственной регистрации:	Документ государственного реестра недвижимости (архивные данные кадастрового учета недвижимости "Клинт" от 01.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1527-04/2009)
4.1.2. вид:	Ипотека в силу закона
дата государственной регистрации:	23.08.2017
номер государственной регистрации:	ОД: 50:17:0030203-05:001/2017-4
дата, на которой установленно ограничение права обременения объекта недвижимости:	по 31.03.2018 г.
вид, в пользу которого установленно ограничение права обременения объекта недвижимости:	Савельев Илья Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: г.ор Иркутск, Иркутская область, Россия. СНИЛС: 31-415-894-52. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 20 1033281 дата государственной регистрации: 06.04.2017 г. Орден, выданный документ: Орден ЮМС России на Иркутской области в Свердловском районе Иркутской области. Иркутская область, Иркутский район, М.Кавказ, дом 346, кв. 13
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии регистрации об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует
6. Сведения об ответственности государственной регистрации права обременения и дату начала отсчета срока действия права обременения:	данных отсутствует
Электронный цифровой документ	Р.С. Валиев

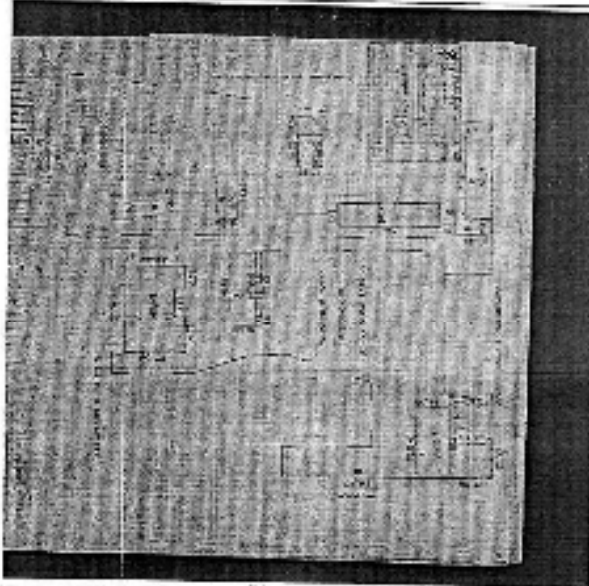


Генеральный директор
Евразов В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и зарегистрированных на объект недвижимости ограничениях правоотношения объекта недвижимости

Здание				
Лист №	Рисунка	Положение здания	Номер этажа	Площадь этажа
23.08.2017	Д	Д		
Кадастровый номер:	50:07:0080105:05			
Схема расположения объекта недвижимости (по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Мухоморовское)				
				
Масштаб 1:	один сантиметр соответствует...			
Генеральный директор:				Р.С. Садыков
МП				

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ИСТРА-ИНВЕСТ

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Истра-Инвест
ООО
"Истра-Инвест"
Истра-Инвест
116

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

наименование государственного учреждения

Федер. 1

Исполнительное государственное учреждение «Бюро технической инвентаризации и кадастровой оценки объектов недвижимости»
Сведения об объектах недвижимости объекта недвижимости

и Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Имя:		Имя латинскими буквами:	
Лист № 23.48.3017	Рамка 1	Итого листов: 1	Всего листов страниц: 1
Классификационный номер:		Идентификационный номер:	03:17:08:205:34
Номер кадастрового участка:		Дата присвоения кадастрового номера:	03.17.08.205 23.11.2011
Район, местный и государственный учетный номер:		Единый государственный реестр недвижимости:	Удочный номер: 03:17:08:205:1062001-003035; Идентификационный номер: 03_17_08_2814
Адрес:		Назначение здания:	Республика Бурятия, рп. Северо-Байкальский, гпг Наспалар, ул Комсомольская, д.57
Назначение:		Примечание:	57/5
Классификационный код по классификации объектов недвижимости:		Год ввода в эксплуатацию:	1
Год ввода в эксплуатацию:		Год ввода в эксплуатацию:	данные отсутствуют
Классификационный код по классификации объектов недвижимости:		Год ввода в эксплуатацию:	1982
Классификационный код по классификации объектов недвижимости:		Классификационный код по классификации объектов недвижимости:	134483.34
Классификационный код по классификации объектов недвижимости:		Классификационный код по классификации объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Классификационный код по классификации объектов недвижимости:		Классификационный код по классификации объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Классификационный код по классификации объектов недвижимости:		Классификационный код по классификации объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Классификационный код по классификации объектов недвижимости:		Классификационный код по классификации объектов недвижимости:	Ссылки на объекты недвижимости объекта оценки "Актуальные, раздел Углубленный"
Классификационный код по классификации объектов недвижимости:		Классификационный код по классификации объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Классификационный код по классификации объектов недвижимости:		Классификационный код по классификации объектов недвижимости:	Владельца (приобретателя) недвижимости (запрещено наделение недвижимого имущества "Кваин" Специальной оценкой объекта недвижимости в данном и том, предусмотренной Федеральным законом от 21 апреля 1997 года № 128-ФЗ "Об оценке объектов недвижимости при государственной регистрации и кадастре" № 5; установленной за исключением данных данных сведений на предмет принадлежности объекта недвижимости в составе данных объектов недвижимости объектов недвижимости ИФСК.
Классификационный код по классификации объектов недвижимости:		Классификационный код по классификации объектов недвижимости:	И.П. Золотых



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

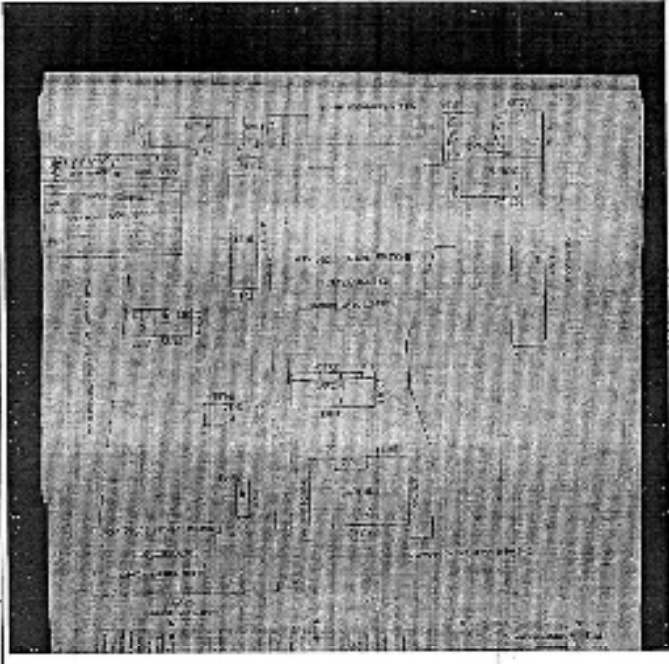
Экземпляр № 2 Всего листов выписки: 2 | Внесено изменений: 0 | Внесено изменений: 0
 Дата выписки: 23.08.2017 | Класс присвоенный пометке: 43:17:0802005:24

<p>Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p>1. Право собственности (право общей собственности)</p>		<p>Объект недвижимости с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-14, 23.08.2017 г.</p> <p>1.1. Владение имуществом</p> <p>1.1.1. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>
<p>2. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-14, 23.08.2017 г.</p> <p>2.1. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>		<p>Сведения об объекте недвижимости</p> <p>4.1.1. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>
<p>3. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>		<p>Сведения об объекте недвижимости</p> <p>4.1.2. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>
<p>4. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>		<p>Сведения об объекте недвижимости</p> <p>4.1.3. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>
<p>5. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>		<p>Сведения об объекте недвижимости</p> <p>4.1.4. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>
<p>6. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>		<p>Сведения об объекте недвижимости</p> <p>4.1.5. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>
<p>7. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>		<p>Сведения об объекте недвижимости</p> <p>4.1.6. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>
<p>8. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>		<p>Сведения об объекте недвижимости</p> <p>4.1.7. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>
<p>9. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>		<p>Сведения об объекте недвижимости</p> <p>4.1.8. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>
<p>10. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>		<p>Сведения об объекте недвижимости</p> <p>4.1.9. Владение имуществом с кадастровым номером 43:17:0802005:24-03/001/2017-15</p>



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Объект недвижимости: **Объект недвижимости**

Лист 4

Каково		Всего объектов		Всего объектов	
Лист № 4	Лист № 4	Всего объектов	Всего объектов	Всего объектов	Всего объектов
27.08.2017	27.08.2017	0 821 488 20 5 24	0 821 488 20 5 24	0 821 488 20 5 24	0 821 488 20 5 24
Сведения об объекте недвижимости: Объект недвижимости					
					
Масштаб: 1:		Масштаб: 1:			
Ведущий специалист-оценщик		Ведущий специалист-оценщик			

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ ВЕРНА
 ООО «Метриум»
 117070, Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 1
 ИНН 50/070/0368



Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
(информационная система государственного кадастра недвижимости)

Лист № 1

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

Идентификационный номер государственного кадастра недвижимости: _____

Поместьевой учет:

Лист № _____ Раздел I

25.08.2017

Адрес: _____

Кадастровый номер: 08:02:00801015

Номер кадастрового квартала	08:02:0080105
Дата проведения кадастровых работ	24.05.2007
Решение исполнительного государственного учетного номера	_____
Адрес	Республика Бурятия, район Селенгинский, г.п. Нерюнгуйский, ул. Коммунальная, д.57
Площадь	15902 кв. м, 00 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	1423762 руб.
Кадастровый номер распределенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	_____
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под объекты недвижимости
Статус объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"
Сособы собственников	_____
Получатель выписки	Выписка подготовлена на основании данных государственного кадастра недвижимости "Кадан", данных государственного реестра недвижимости на основании данных государственного кадастра недвижимости и государственного реестра недвижимости, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

Ведущий специалист-эксперт _____

С.С. Цыганова

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРАЗИЙСКИЙ В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА



Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Информация об объекте	
Лист №	Листов 2
25.08.2017	Всего листов: раздел 2.1
Квартальный номер:	ЕГ: 17:08:005 19
1. Правоспособность (правообладатели)	1.1. Индивидуальный предприниматель Завьялов Александр Владимирович (ИНН Ивановской области 50-02/001160011) ОГРН 5005001160011. Указано обременение: установлено ограничение права в пользу Алексея Владимировича Завьялова в отношении указанного объекта недвижимости. Дата регистрации: 22.08.2017 г.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обременение: собственность. ЕГ: 17:08:005 19-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.
3. Дату и номер государственной регистрации:	3.1. Датой государственной регистрации от 15.08.2017 г.
4. Сведения о правах и обременениях объектов недвижимости	
4.1.1. Вид:	Ипотечное заложенное обременение
4.1.1.1. Дата государственной регистрации:	22.08.2017
4.1.1.2. Номер государственной регистрации:	ЕГ: 17:08:005 19-03/001/2017-14
4.1.1.3. Срок, на который установлено обременение права и обременение объекта:	по 01.09.2024 г.
4.1.1.4. Вид, в пользу которого установлено обременение права и обременение объекта:	Обременение с ограниченной ответственностью "Интертрейд компания "Финанс Трейд Эстейт Менеджмент" ИНН 7706671090, ОГРН 1077005050670
4.1.1.5. Основание государственной регистрации:	Принятие решения о предоставлении Завьяловым Александром Владимировичем в пользу индивидуального предпринимателя "Интертрейд компания "Финанс Трейд Эстейт Менеджмент" ОГ: 11.2509 г. Дата регистрации: 09.05.2010 г. Номер регистрации: 1327-94191977.
4.1.2. Вид:	Ипотечное заложенное обременение
4.1.2.1. Дата государственной регистрации:	22.08.2017
4.1.2.2. Номер государственной регистрации:	ЕГ: 17:08:005 19-03/001/2017-16
4.1.2.3. Срок, на который установлено обременение права и обременение объекта:	по 22.08.2018 г.
4.1.2.4. Вид, в пользу которого установлено обременение права и обременение объекта:	Сделка: Илья Александрович, 14.06.1990 года рождения. Место рождения: гор. Иркутск (районный город) СНИЛС: 111-41-8-094-32. Паспорт: выдан в России/обл. Иркутская: серия 25 10 № 433328 дата подразделения: 10-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Отдел: 940-й отдел полиции. Отдел УОМНС России по Иркутской области в Слюдяновском районе. Иркутск. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Слюдянка, ул. М.Ковалева, д.№60, кв. 15.
4.1.2.5. Основание государственной регистрации:	Датой государственной регистрации от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии обременения об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данных отсутствуют
6. Сведения об отсутствии государственной регистрации права, если необходимо в силу закона, закона финансово-кредитного рынка, закона:	данных отсутствуют
Единый государственный реестр:	С.С. Пашкина



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКАЯ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок

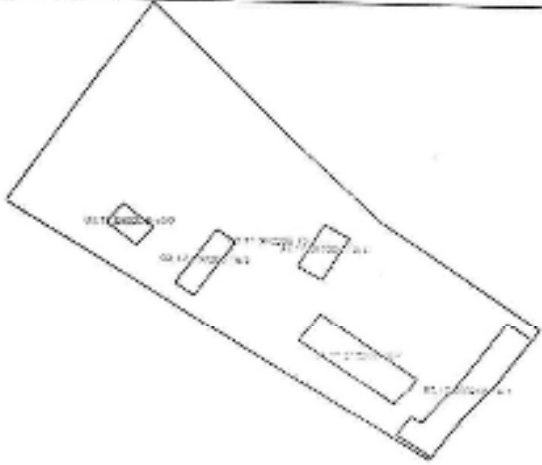
Лист № 3 Раздела 3

Восстановительная цена участка: _____ Цена участка: _____ Стоимость участка: _____

25.08.2019

Кадастровый номер: 03:17:0080205:19

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1 Условные обозначения

Подпись специалиста-эксперта: _____

С.С. Цыганова



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Беларусь
Учредитель: Министерство юстиции Республики Беларусь

Формы 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>сведения об объекте</small>			
Идентификационный номер	Республика Беларусь	Виды земель	Виды объектов недвижимости
23.08.2017			
Объектный номер	03-17-009205-2		
Номер кадастрового видения	03-17-009205		
Дата прекращения кадастрового учета	28.05.2023		
Ранее присвоенный местный кадастровый номер	301182-0000000000		
Адрес:	Республика Беларусь, г.н. Север-Восточный, п/п. Независимое ул. Кооперативная, д. 27-б		
Площадь:	13007 кв. м 70 кв. см		
Кадастровая стоимость, руб.	1271500,14		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Класс земель	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под объекты недвижимости		
Степень застройки объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особый статус:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Служба государственной регистрации объектов недвижимости Управления компании "Имэкс Трейд Офис Менеджмент"		
Генеральный директор-подпись			Р.С. Белая

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеевич В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Лист № 2

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

Идентификация участка:

Лист № 21.04.2017 Район № 1 Всего листов раздела 3: 1 Место раздела: 1 Полное наименование участка: 10:08/2024

Квартальный номер: 10:08/2024

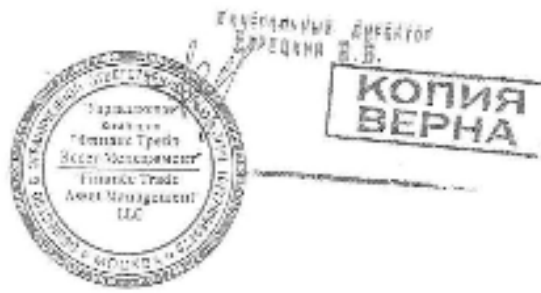
1. Правообладатель (правообладатели, и/л)	1.1. Владельцы и единоличные или совместные собственники объекта недвижимости "ИЖС" с земельным участком площадью 21 000 кв. м и земельным участком площадью 120 кв. м (интерпретация и интерпретация: 03.03.2025) 03.03.2025
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Единая государственная регистрация недвижимости от 03.03.2025
3. Документально-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Сведения о праве в обременение объекта недвижимости:	
Итого: 03.03.2025	
4.1.1. Вид государственной регистрации:	22.08.2017
номер государственной регистрации:	03.03.2025
дата, на которую установлено обременение права в обременение объекта:	03.03.2025
дата, в пользу которой установлено обременение права в обременение объекта:	03.03.2025
основание государственной регистрации:	Исковое заявление о признании недействительным договора купли-продажи от 15.08.2017 г. № 10:08/2024 от 03.03.2025
4.1.2. Вид государственной регистрации:	15.08.2017
номер государственной регистрации:	03.03.2025
дата, на которую установлено обременение права в обременение объекта:	15.08.2017
дата, в пользу которой установлено обременение права в обременение объекта:	15.08.2017
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5. Сведения об ипотеке раздела об участке объекта недвижимости для государственного и муниципальных нужд:	Объект ипотеки:
6. Сведения об установленных государственных регистрационных правах без необходимости в силу закона, соглашения частного лица, органа:	Данные отсутствуют

Идентификация участка:

№ 10:08/2024

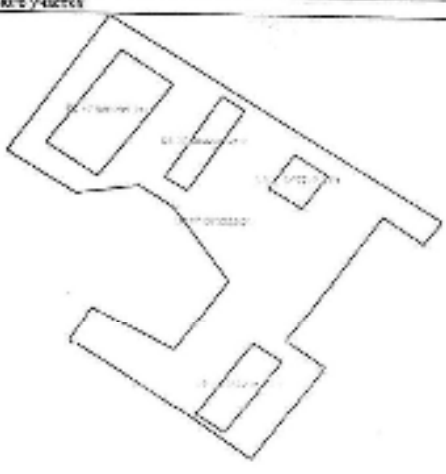
Р.С. Билалова

М.П.



Лист 3

Выявлено Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Отчетная информация о кадастровом земельном участке

Земельный участок			
Код объекта недвижимости			
Лист № <u>Листа Д</u>	Выделительный признак № <u>Д</u>	Площадь участка, кв. м	Выделительный признак
23.06.2017			
Кадастровый номер:	03:07:008000:01		
План (карта, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Личный кадастровый номер:		Ф.С. Булавин	Инициалы Фамилия

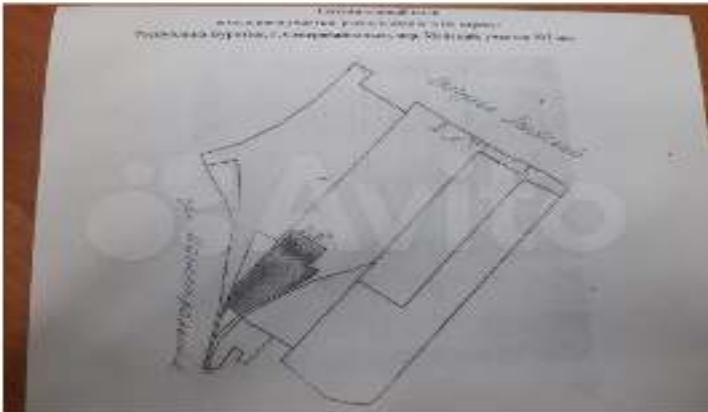


Информация об объектах Аналогах.

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 предложите свою цену
Акция **Триумф**
Купить в рассрочку с кредиткой
Триумф Платинум Подорожник

8 914 980-10-73

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще продаете? | Товар ушел? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

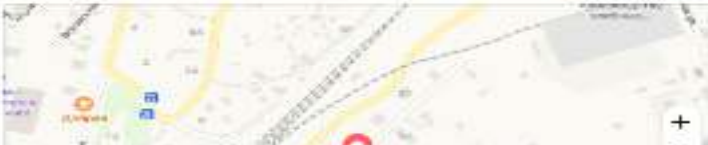
Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 1126 кв.м.

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 Без сагун
или предложите свою цену
Акция **Триумф**
Купить в рассрочку с кредиткой
Триумф Платинум Подорожник

8 914 980-10-73

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще продаете? | Товар ушел? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок промназнач.

№1881459122 · 36 метра в 83х19 · 761 прометр · (10 секунд)

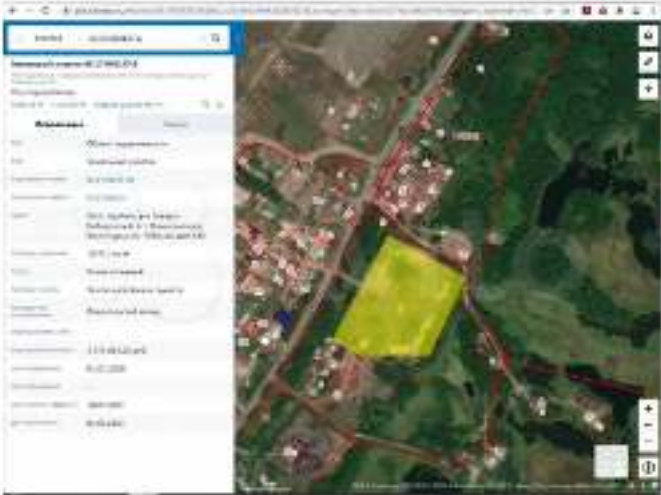
Пожаловаться

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

avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2341365277

Участок 1,8 га (промназначения) 4 900 000 Р
27 222 Р за сотку

Добавить в избранное Добавить заметку 29 марта в 10:22



8 963 421-41-66

Написать сообщение

Роман Пикаров
Частное лицо
На Avito с января 2015

Подписаться на продавца

№ 2341365277

Об участке

Площадь: 180 сот

Расположение

Республика Бурятия, Северо-Байкальский р-н, пос. городского типа Нижнеангарск, Рабочая ул., 135

[Посмотреть карту](#)

Описание

Предается земельный участок рядом с аэропортом Нижнеангарск, площадью 18421 кв.м. по адресу: Северо-Байкальский район, п. Нижнеангарск, ул. Рабочая 135, с кадастровым номером 03.17.06.0147.8, категория земель населенных пунктов, назначение: под открытым складом.
Возможно под размещение складов холодного хранения техники и материалов (примеси, желобку, прочее). (Цена не являе кадастровой стоимостью, торг)


https://www.avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_ga_promnaznacheniya_2341365277

onreal.ru/poselok-gorodskogo-tipa-selenginsk/kypit-uchastok/31958098

УЧАСТОК, 67 сот. НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ ГОРОДСКОГО ТИПА СЕЛЕНГИНСК

Бурятия, поселок городского типа Селенгинск добавлено 26 июля в 16:36

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СЕРЬЕЗНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | ВИЗУАЛЬНО




ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	67 сот.
Площадь участка	67 сот.
Назначение земли	ПРОМЫШЛЕННОГО ВОЗДУШНОГО

ЦЕНА

2 000 000 ₪

Рассчитать стоимость



Высокотехнологичный комплексный аппарат Фотон 4.5, 4.5В

Пользователь

ПРИКАЗ | ТЕЛЕФОН | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОПИСАНИЕ

Продам земельный участок по адресу: Республика Бурятия, р. в. Кабановый, п. Селенгинск, мкр. Селенгинский
 Кадастровый номер: 03:09:490402:15
 Рядом расположены магазины: Демифор, Семейный, Телес, Спринт, Бета,
 Удобное расположение на развилке выезда:
 Проезда поперек и отката - Участок готов к строительству

Отлично подойдет для постройки ТЦ, Административных зданий, магазинов и др.
 При необходимости можно использовать для ИЖС.
 Также есть возможность парковочных и центральных коммуникаций, ЛЭП 6кВ, проклад рядом с границами участка.
 Цена 2000000 ₪

Публичная кадастровая карта России



Кадастровый номер: 03:09:490402:15

Кадастровый вид использования земель населенных пунктов

Для государственного учета?

Земельный участок по адресу: Республика Бурятия, р. в. Кабановый, п. Селенгинск, мкр. Селенгинский

Изначальная площадь: 6744 кв. м.

Виды и/или вид строительства:

Использовать участок в качестве земельной доли

Занять участок полностью, оформив в собственность

Детали строительства и информации

Решение о выделении


<https://onreal.ru/poselok-gorodskogo-tipa-selenginsk/kypit-uchastok/31958098>

avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2600_kv_m_1792707202

Продам производственное помещение 2600 кв.м

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

Добавить изображения Сравнить Добавить заметку



8 914 630-20-73

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще вопросы? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Честное лицо

Подключитесь к продавцу

О помещении

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

Отделка: без отделки
Мощность электричества: 300 кВт
Тип отделки: покраска

Расположение

Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, пос. Татаурово
 [Смотреть карту](#)

avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2600_kv_m_1792707202

Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, пос. Татаурово
 [Смотреть карту](#)

4 700 000 Р

1 808 Р за м²
 или предложите свою цену

8 914 630-20-73

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще вопросы? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Честное лицо

Подключитесь к продавцу

Описание

Продам производственный цех общей площадью 2600 кв м под склад, производство, для выращивания зелени и тп.
 1) ФЕДЕРАЛЬНАЯ ТРАССА (ПРИБАЙКАЛЬЕ, СТАНЦИЯ ТАТАУРОВО);
 2) 300 метров ОТ ТРАССЫ, РЯДОМ ПЕРЕПРАВА НА БАЙГУЛИН;
 3) АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ 2 ЭТАЖА в КАБИНЕТАХ (РАЗНОЙ ПЛОЩАДИ);
 4) В ЦЕХАХ ИМЕЮТСЯ КРАНБАЛКИ(пропускная способность 175 ТОНН, 372 ТОННЫ);
 5) ИМЕЮТСЯ ОТДЕЛЬНЫЕ МАЛЕНЬКИЕ ЦЕХА;
 6) ПОМЕЩЕНИЕ КУЗНИЦЫ;
 ЗЕМЛЯ ОП, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО 300 Квт.
 ХОРОШАЯ ПЕРСПЕКТИВА ДЛЯ ОТКРЫТИЯ ПРОИЗВОДСТВА, ФАБРИКИ (ИМЕЮТСЯ БОЛЬШОЙ ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЙ БАССЕЙН).
 ДОКУМЕНТЫ НА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ИМЕЮТСЯ.
 РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ ТОРПИ

О здании


Готовность к эксплуатации
Тип здания: другое

Парковка на улице, Бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№1792707202 | 32 метра в 15:49 | 1518 просмотров (в 2 минуты)
 [Позвоните мне](#)

https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2600_kv_m_1792707202

ulan-ude.domclick.ru/card/sale_manufacturing_1689377095



Продаётся производственное помещение, 1300 м²
3 500 000 Р
 2 600 0/м²
 Хочу заказать! +

Банк Орбонез
 20 объявлений
 На Домклик 6 лет 11 мес.

ШЭН ГЭР

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах им будут доставлены

+7 (954) 412-57-25

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуально? Торгуемsten?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделился

Избранное

ЖК «Восточные ворота», Блок Д
 3-я комната в квартире в центре города от застройщика

Подробнее

1300 м²
 Площадь

1 из 1
 Этаж

Республика Бурятия, Прибайкальский, село Турунтаево, Полевая улица

Обновлено 4 часа

Описание

Продам производственную базу в Турунтаево, ул. Полевая 92, площадь земельного участка 16650 кв.м. (кадастровый номер 03-16-040152-07), имеется трансформаторная подстанция (150 кВт). База расположена недалеко от центральной дороги и имеет две въезда - с северной и западной стороны. Имеющиеся здания и сооружения: - здание гаража 604 кв.м. (отлично подойдет под размещение магазина дисконт формата (Светофор, Столица, Маяк и т.д.); здание административное 150 кв.м.; здание гаражного бокса 250 кв.м.; здание для размещения техники - 40 кв.м. Помимо этого есть для хозяйственно-бытовых построек (сарай, навесы и т.п.). Документы в порядке, один собственник, без залогов и прочих обременений и ограничений.

Параметры объекта

Площадь 1300 м² Этаж 1

Этажей в здании 1

https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_manufacturing_1689377095

Объявление № 15117 © 2023 Циан.ру. Улан-Удэ

Здание, 754,2 м²

Бул. Гайдара, Кабанский район, Слюдянка район На карте

Избранное Фото Видео Показать все



Площадь
754,2 м²

Этажность
1

Проектная
1570

Предлагается здание общей площадью 754,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Слюдянка, ул. Гайдара, 1570. Здание имеет 1 этаж, стены из кирпича, перекрытия железобетонные, инженерно-техническое оборудование.

2 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Подключить уведомления

Почтовый ящик

Цена за м² 2 651 Р

Рейтинг 4,5 из 5 отзывов

+7 914 836-21-30

Получить консультацию

Написать

ИНН 0202030004
ID 79095558



Жидкотопливные промышленные
блочные горелки для котлов.



ЦИАН



<https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/263379728/>