



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 № 51-2/24

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



Дата определения стоимости объекта оценки: 15 марта 2024 г.

Дата составления отчета: 26 марта 2024 г.

Основание для проведения оценки: На основании Задания на оценку № 21 от 18.03.2024 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,
2024 г.**



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании Задания на оценку № 21 от 18.03.2024 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 **15.03.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **15.03.2024 г. по 26.03.2024 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 исследования (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): 15.03.2024 г.

Дата составления Отчета: 26.03.2024 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

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

10 870 000

(десять миллионов восемьсот семьдесят 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	2 080 00 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 710 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	2 070 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	760 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 160 000 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	760 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	760 000
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		10 870 000

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 14.02.2024г.); 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

26.03.2024 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 обременении объекта оценки правами иных лиц.....	13
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества.....	14
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	21
3.3. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	25
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	43
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки	44
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	45
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	45
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	46
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	46
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	47
5.1.1. Описание объектов-аналогов земельного участка и расчет его стоимости традиционным методом (сравнения продаж).....	47
5.2. Определение стоимости объектов капитального строительства	51
5.2.1. Расчет стоимости Объектов капитального строительства	51
Определения поправок и порядок их внесения	55
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	59
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	60
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	62
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	63
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	66
Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком	72

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	51-2/24 от 26.03.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 21 от 18.03.2024 г., 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)	15.03.2024 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	10 870 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	10 870 000 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 Отчет об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно Заданию на оценку № 21 от 18.03.2024 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 – 15.03.2024 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 Международному 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)	15.03.2024г.
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 Исполнованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости

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:

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

(b) 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 неперенными 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 обременяющего 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)

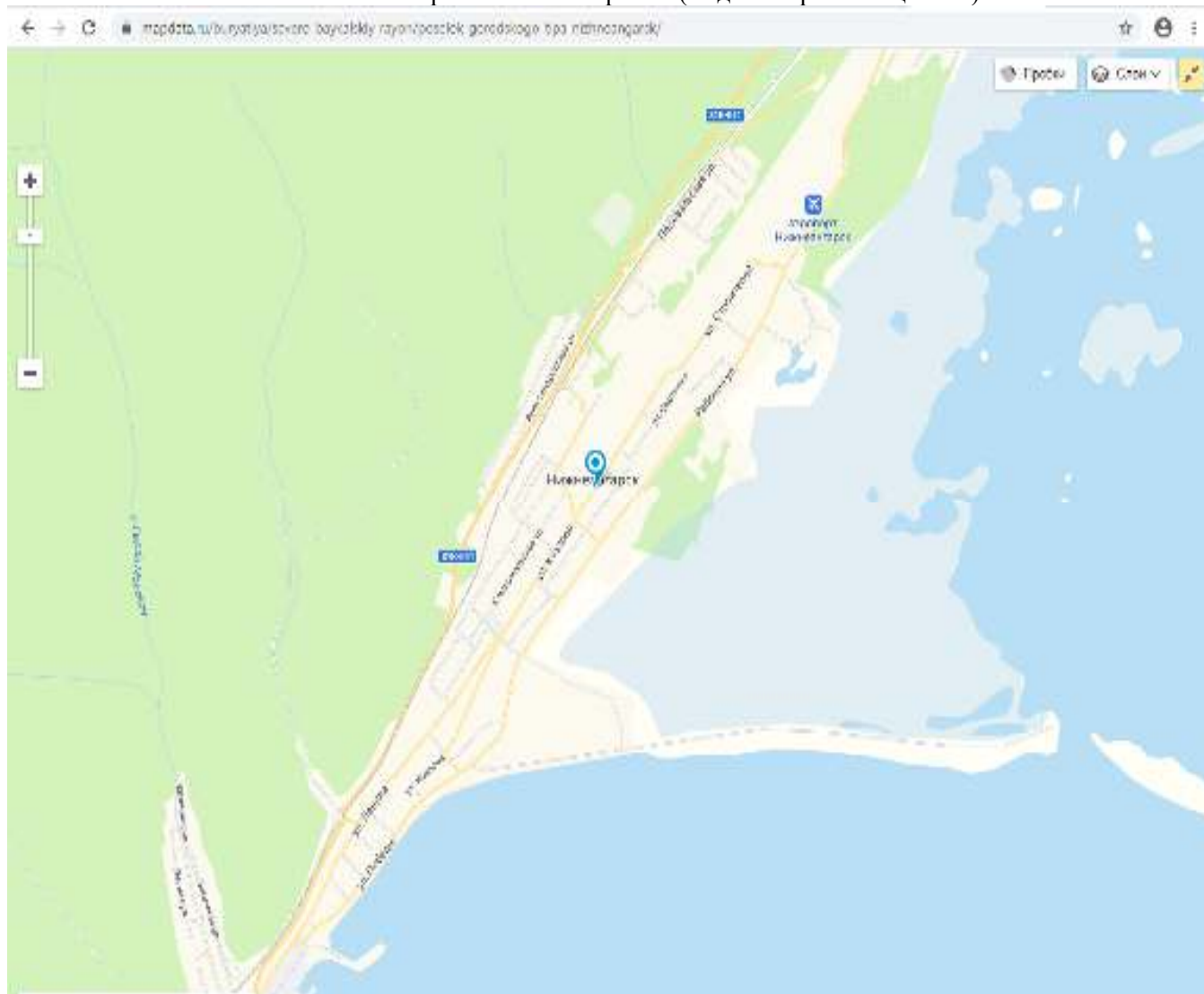


Рис. 2. Местоположение пгт. Нижнеангарск

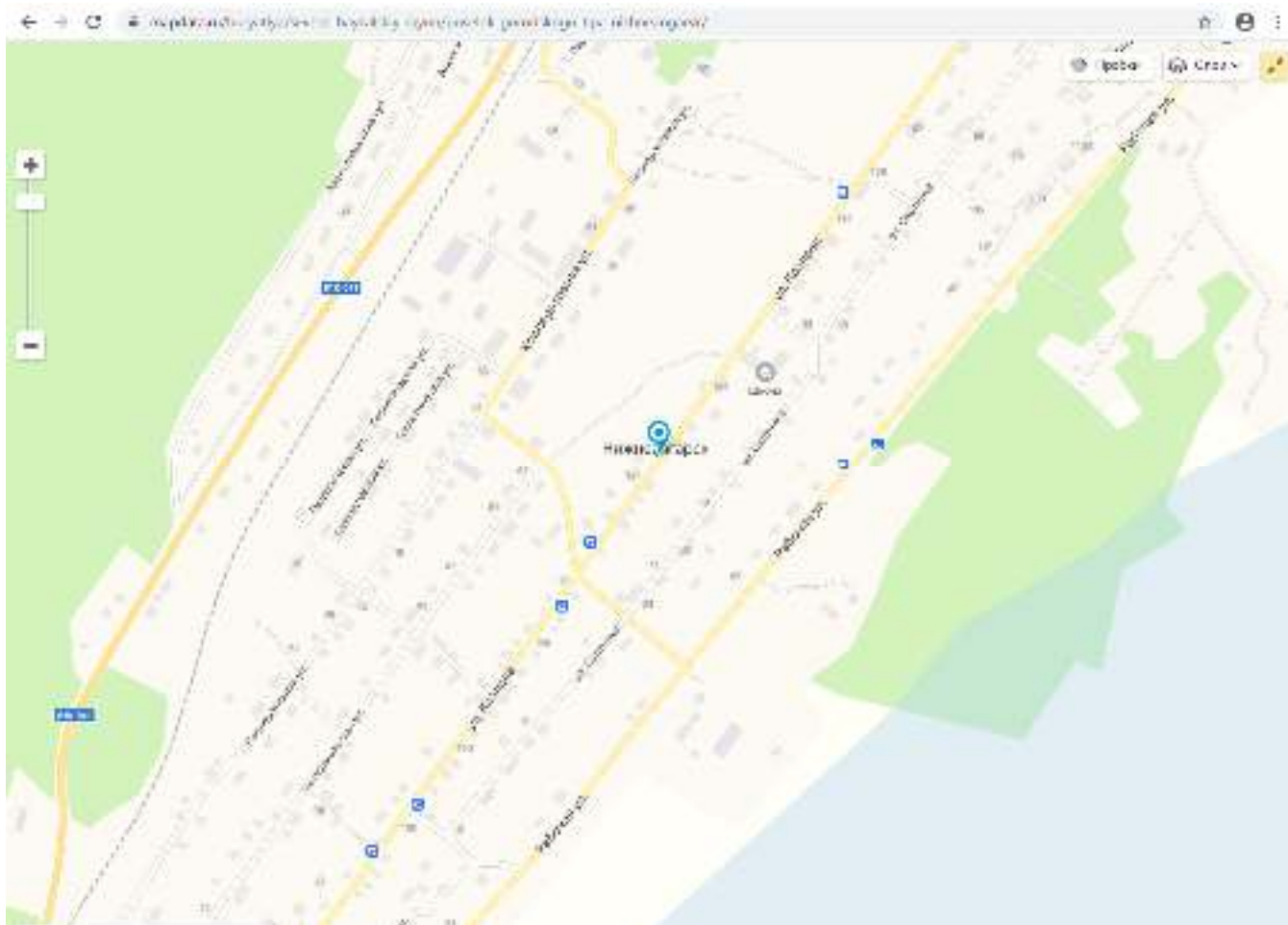


Рис. 3. Местоположение улицы Кооперативная

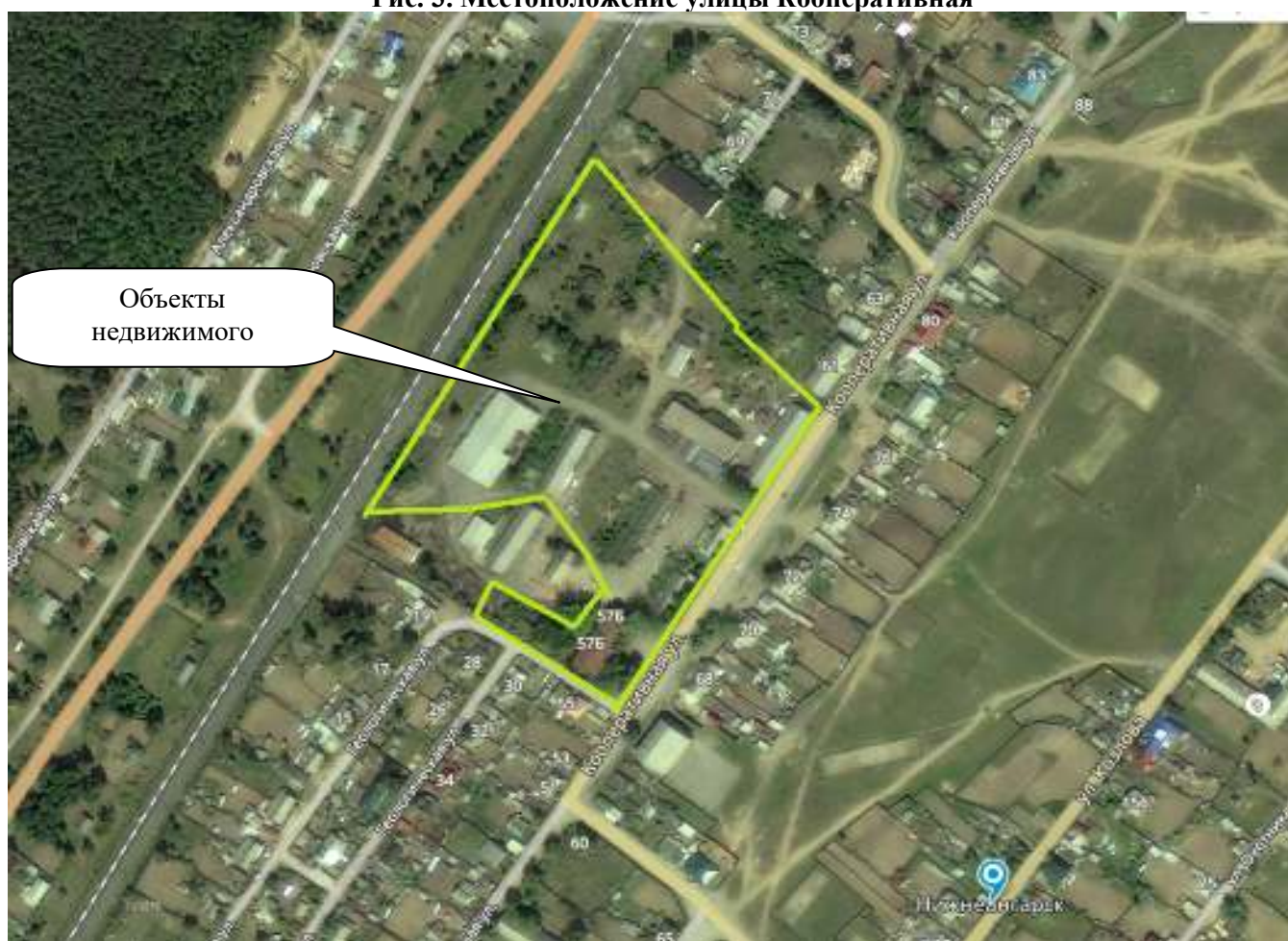


Рис. 4. Локальное местоположение объектов недвижимого имущества

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.

Таблица 5. Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики).

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 и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	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 соответствие которым предполагается обеспечение такого разумного и возможного использования объекта недвижимости, которое в наибольшей степени сможет обеспечить достижение целей собственника объекта недвижимости. Для определения наиболее эффективного способа использования необходимо выполнение четырех перечисленных ниже критериев.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

Законодательно разрешенное использование. На возможные варианты использования земельного участка, может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений). По сведениям предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки имеет обременение – доверительное управление, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений как таковых на использование земельного участка нет, так как при доверительном управлении клиент по договору передает управляющей компании денежные средства или другие активы, осуществляет сделки от своего имени, но в интересах клиента.

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

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

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

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

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

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

Рис.5 а. Классификация по ВРИ

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных

51

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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 смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

Рис. 5 б. Классификация и виды производственно-складской сегмент Справочник оценщика недвижимости 2023г. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

Минэкономики улучшило большинство прогнозных показателей на 2022 год. Спад экономики теперь ожидается на уровне 4,2 против 7,8% ранее, а реальных доходов — на 2,8 против 6,8%. Прогноз для ВВП на следующий год, наоборот, ухудшился.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 январь 2024г.³

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в

² <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62f84559a7947562171ac25>

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

В феврале 2024 года⁴ потребительская инфляция замедлилась до 0,68% м/м, год к году изменение цен составило 7,69%. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,77% м/м за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции до 3,01%, на остальные продукты питания рост цен сохранился

⁴https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2024_goda.pdf

практически на уровне января (0,44%). В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,26% на фоне снижения цен на электротовары, отечественные и импортные легковые автомобили. В секторе услуг цены изменились на 1,06% м/м.

За неделю с 5 по 11 марта 2024 года на потребительском рынке цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорило снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%), на остальные продукты питания инфляция сохранилась практически на уровне прошлой недели (0,13%). На непродовольственные товары на отчетной неделе цены снизились на 0,08% при значительном снижении цен на отечественные легковые автомобили и ускорении удешевления электро- и бытовых приборов. В секторе услуг1 цены снизились на 0,06% на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. Потребительская инфляция в феврале 2024 года

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2024 года замедлилась до 0,68% м/м (в январе 2024 года: 0,86% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,51% м/м SA2. Год к году инфляция составила 7,69% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в феврале рост цен замедлился до 0,77%, с исключением сезонного фактора – до 0,29% м/м SA (0,54 м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 3,01% м/м при замедлении роста цен на все наблюдаемые виды овощей, картофель, а также фрукты и цитрусовые. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне января (0,44% м/м). Продолжили снижаться цены на мясо кур и яйца (-1,16% и -0,62% соответственно). Замедлился рост цен на масложировую и молочную продукцию, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2024 года инфляция снизилась до 0,26%, с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,36% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,29% м/м. Подешевели отечественные и импортные легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи, электро- и другие бытовые приборы, моющие и чистящие средства. На бензин цены практически не изменились (0,01%), на дизельное топливо цены снизились на 0,15%.

4. В секторе услуг в феврале 2024 года цены изменились на 1,06% м/м, с исключением сезонного фактора инфляция составила 1,00% м/м SA. Рост цен на санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги замедлился (0,77% и 0,32% соответственно).

Потребительская инфляция с 5 по 11 марта

5. За неделю с 5 по 11 марта 2024 года потребительские цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г.

6. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорило снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%): продолжили дешеветь огурцы, замедлился рост цен на помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,13%). Продолжили снижаться цены на яйца и мясо кур, подешевела свинина, замедлился рост цен на баранину, сахар, масложировую, молочную и хлебобулочную продукцию.

7. В сегменте непродовольственных товаров дефляция (-0,08%). Значительно подешевели отечественные автомобили (-1,75%), цены на иномарки практически не изменились (0,01%). Ускорило удешевление электро- и бытовых приборов (-0,63%), замедлился рост цен на медикаменты (до 0,07%). На бензин и дизель цены снизились (-0,02% и -0,04% соответственно).

8. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг зафиксировано снижение цен впервые с конца января 2024 года (-0,06%) на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-1,61%). Замедлился рост цен на услуги санаториев (0,18%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги также снизились (0,11%).

Мировые рынки

1. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на 0,7% м/м и на 10,5% г/г (в январе -0,9% м/м и -10,2% г/г), что было обусловлено значительным сокращением цен на зерновые (-5,0% м/м) и растительные масла (-1,3% м/м). Подорожали сахар (+3,2% м/м), мясо (+1,8% м/м) и молочная продукция (+1,1% м/м). В период с 5 по 11 марта на мировых рынках продовольствия цены выросли на 3,0% (-2,7% недель ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на 9,7% г/г.

После снижения недель ранее выросли цены на пшеницу во Франции (+7,0%), белый сахар (+3,9%), сахар-сырец (+5,2%) и пальмовое масло (+6,1%). Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (+3,6%), соевые бобы (+2,6%) и соевое масло (+3,6%). После увеличения недель ранее сократились цены на говядину (-1,6%) и свинину (-2,2%). Продолжила снижаться стоимость пшеницы в США (-0,7%).

2. На мировом рынке удобрений продолжили расти цены (+2,9% после +5,9% недель ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (+2,4%) и азотных удобрений (+3,3%). В годовом выражении в марте удобрения подорожали на 17,3% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 0,8% (-4,8% недель ранее) в связи с сокращением котировок на железную руду (-3,6%) и металлический прокат (-1,7%). Подорожали металлолом (+1,4%) и арматура (+0,9%). В годовом выражении в марте цены на черные металлы сократились на 15,4% г/г.

4. На рынке цветных металлов котировки продолжили рост (+2,3% после +1,8% недель ранее) за счет увеличения стоимости алюминия (+1,4%), меди (+1,9%) и никеля (+3,5%). В годовом выражении в марте цветные металлы подешевели на 10,5% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия**СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁵**

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 101,2 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 126,7 %, обрабатывающих производствах – 74,8 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 114,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,1 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 960,8 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 352,2 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,8 (на 4,0 % меньше), поголовье свиней – 166,2 (на 0,1 % больше), овец и коз – 302,7 (на 1,1 % больше), птицы – 445,9 тыс. голов (на 3,9 % больше). В январе 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 4,1 тыс. тонн, что по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года больше на 17,7 %, молока – 2,3 тыс. тонн (меньше на 9,1 %), яиц – 6,7 млн штук (больше на 0,8 %). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2024 года составил 1972,2 млн рублей или 106,2 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2024 года на территории республики введен в эксплуатацию 301 жилой дом (728 квартир) общей площадью 59,6 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 39,1 %. Оборот розничной торговли в январе 2024 года составил 23,4 млрд рублей или 106,5 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс потребительских цен в январе 2024 года к январю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 109,8 %, непродовольственные товары – 109,7 %, услуги – 107,8 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рублей, что больше на 12,8 % по сравнению с декабрем 2022 года. 6 Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 103,6 % к уровню декабря 2022 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2024 года составила 2,1 млн рублей. Задолженность по заработной плате увеличилась по сравнению с 1 февраля 2023 года в 5,6 раза, по сравнению с 1 января 2024 года осталась на прежнем уровне. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – декабре 2023 года в республике родилось 10244 человека, умерло – 11424, естественная убыль составила 1180 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,7 %) и числа умерших (на 4,6 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в январе 2024 года составил 55,1 млрд рублей или 104,9 % (в действующих ценах) к январю 2023 года и 62,2 % к декабрю 2023 года (в действующих ценах). Наибольшую долю в обороте организаций в январе 2024 года формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (30,1 %), «Добыча полезных ископаемых» (15,0 %), «Транспортировка и хранение» (14,7 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (11,0 %), «Обрабатывающие производства» (9,3 %).

Структура формирования оборота организаций по видам экономической деятельности в январе 2024 года (в процентах итогу)



Рис.6. https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

⁵ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рубль. Наблюдается увеличение заработной платы на 41,6 % по сравнению с ноябрем 2023 года и увеличение на 12,8 % – с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 141,2 % к уровню ноября 2023 года и 103,6 % к уровню декабря 2022 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2023 года составила 440,1 тыс. человек или 45,2 % от общей численности населения республики. Из них 417,0 тыс. человек были заняты в экономике республики и 23,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 55,2 %, уровень безработицы – 5,3 %. Уровень общей безработицы в декабре 2023 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 4,6 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,4 %.

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

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

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

Существующий объем производственно-складских объектов Республики трудноопределим: в качестве производственных и складских объектов зачастую используются бывшие торговые площади или объекты свободного назначения, при этом, согласно данным мониторинга рынка качественные высококласные объекты отсутствуют.

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

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

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

Далее проведен анализ рынка земельных участков и производственно складской недвижимости по Республике Бурятия.

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

Участок 15 га (промназначения) 6 999 ₽ 5 ₽ за сотку Баята 4 дня назад	Участок 3,8 сот. (промназначения) 13 884 ₽ 3 654 ₽ за сотку с. Джида 1 неделю назад	Участок 30,3 сот. (промназначения) 149 326 ₽ 4 926 ₽ за сотку Гусиноозерск 1 неделю назад
Участок 1 сот. (промназначения) 210 000 ₽ 210 000 ₽ за сотку с. Мухоршибирь 5 дней назад	Участок 81,5 сот. (промназначения) 244 350 ₽ 2 998 ₽ за сотку пос. Октябрьский 1 неделю назад	Участок 46,5 сот. (промназначения) 466 900 ₽ 10 041 ₽ за сотку улус Тохой 1 неделю назад
Участок 61 сот. (промназначения) 500 000 ₽ 8 197 ₽ за сотку с. Ошурково 3 недели назад	Участок 1,15 га (промназначения) 1 800 000 ₽ 15 652 ₽ за сотку пгт. Усть-Баргузин 2 недели назад	Участок 67 сот. (промназначения) 2 000 000 ₽ 29 851 ₽ за сотку пгт. Селенгинск
Участок 35 сот. (промназначения) 2 550 000 ₽ 72 857 ₽ за сотку Кабанск 3 недели назад	Участок 14 га (промназначения) 3 300 000 ₽ 2 357 ₽ за сотку Онохой 5 дней назад	Участок 1,5 га (промназначения) 3 500 000 ₽ 23 333 ₽ за сотку Улан-Удэ 3 дня назад

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

https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ?context=H4slIAAAAAAAAA_0q0MrSqLravsFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTElPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&s=1

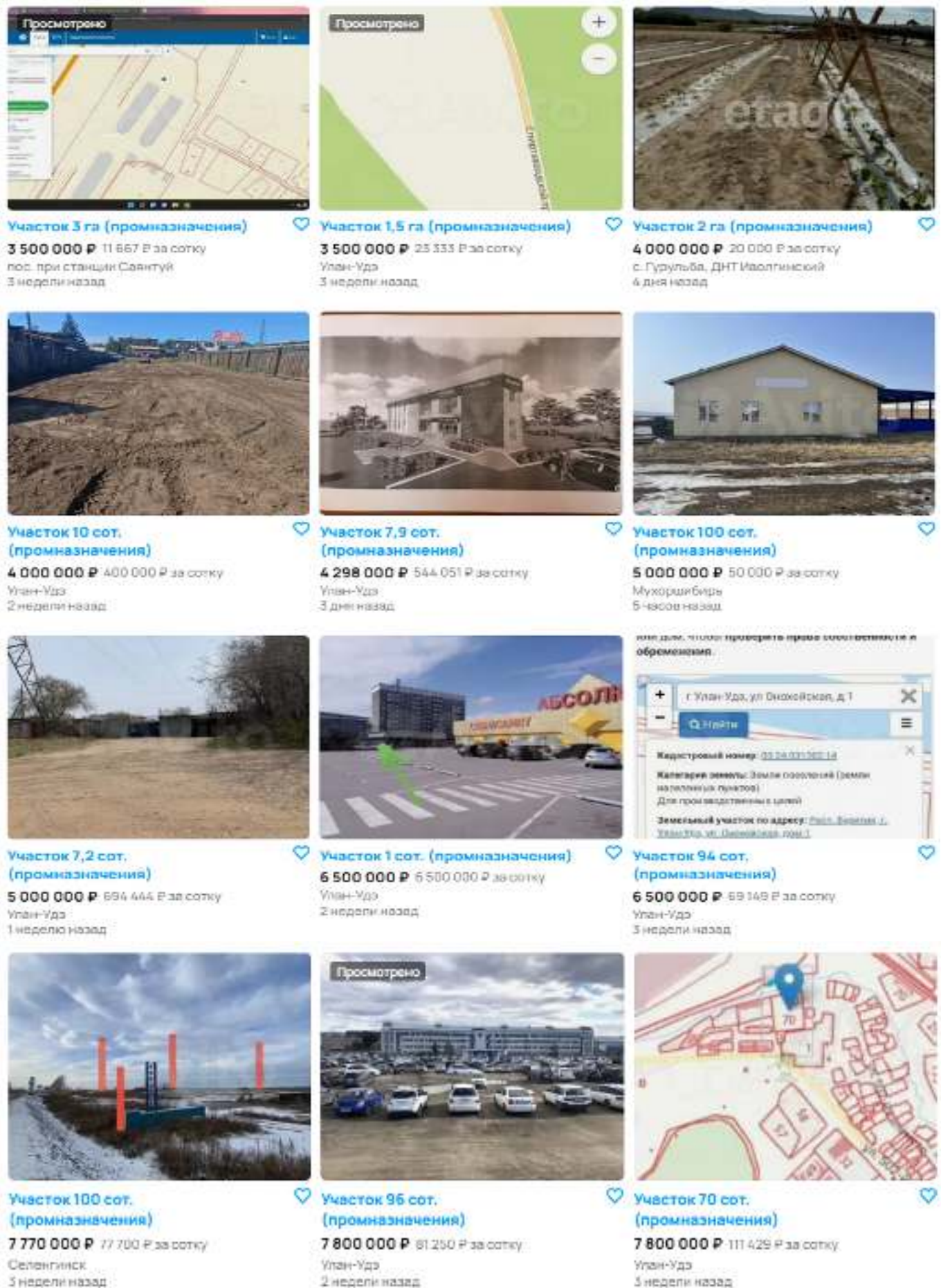


Рис. 7. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия

https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ?context=H4slIAAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WYrYyNLNSKk5NLerOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&s=1

		Просмотрено Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Кадастровая стоимость 1 916 673,84 руб. Площадь: 3 600 м² (Уточненная площадь) Адрес: Бурятия респ., г. Улан-Удэ, 1 км. Спиртзаводской трассы
Участок 57 сот. (промназначения) 8 000 000 Р 140 351 Р за сотку с. Нижний Саянтуй 6 дней назад	Участок 74,8 сот. (промназначения) 8 500 000 Р 115 636 Р за сотку Улан-Удэ 1 неделю назад	Участок 36 сот. (промназначения) 10 000 000 Р 277 776 Р за сотку Улан-Удэ 6 дней назад
Участок 1,11 га (промназначения) 11 000 000 Р 99 010 Р за сотку нов. Хоронкой 3 дня назад	Участок 6 га (промназначения) 13 000 000 Р 21 667 Р за сотку с. Сухая 2 недели назад	Участок 1,74 га (промназначения) 15 000 000 Р 86 306 Р за сотку с. Выдрино 3 дня назад
Участок 93 сот. (промназначения) 15 999 999 Р 172 043 Р за сотку пгт. Усть-Бергузин 2 недели назад	Участок 20 сот. (промназначения) 17 000 000 Р 850 000 Р за сотку Улан-Удэ 3 дня назад	Участок 16,4 сот. (промназначения) 20 000 000 Р 1 219 512 Р за сотку Улан-Удэ 22 часа назад
Участок 7,8 га (промназначения) 23 000 000 Р 29 487 Р за сотку пгт. Новый Уоян 2 дня назад	Участок 20 сот. (промназначения) 23 000 000 Р 1 150 000 Р за сотку рп. Листовняк 2 недели назад	Участок 17 сот. (промназначения) 23 000 000 Р 1 352 941 Р 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_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTElPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&s=1



**Продажа участка, 16108 сот.,
Дорожная улица, 20А**
Бурятия, село Гуртуяло

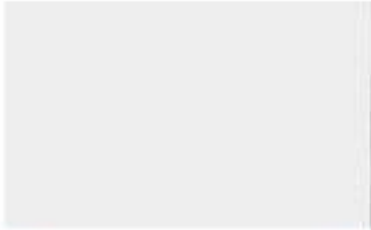
Площадь участка: 16108 сот.
Назначение земли:
промышленного назначения

7 700 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Организатор торгов - финансовый управляющий Панкова Романа Викторовича решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 28 декабря 2023 г. по делу № А30-8452/2023 (в рамках процедуры санации должника) – 348-й ул.чл. Елена Васильевна, сообщает о продаже имущества Панкова Романа Викторовича на электронных торгах в форме открытого аукциона с открытой формой.

[📍](#) [📄](#) [пожаловаться](#) [в избранное](#) [подробнее](#)



**Продажа земельного участка,
39,2 сот., улица Хоца Намсареева,
7А**
Бурятия, Улан-Удэ

Площадь участка: 39,2 сот.
Назначение земли:
промышленного назначения

35 000 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Предлагаем к продаже земельный участок площадью 3922 кв.м. и здание площадью 1561 кв.м. (в часовой отдаленности). В составе земельного участка имеется автомобильная стоянка площадью 2510 кв.м. Все объекты оформлены, имеют кадастровый номер и зарегистрированы на право собственности. Здание пригодно для размещения кафе, ресторана, магазина, офисных ил..

[📍](#) [📄](#) [пожаловаться](#) [в избранное](#) [подробнее](#)



**Продажа участка, 111 сот.,
Садовая улица**
Бурятия, поселок Харонхой

Площадь участка: 111 сот.
Назначение земли:
промышленного назначения

11 000 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Арт. 60639260 АИ "Пик Мачта" предлагает вашему вниманию земельный участок для бизнеса, расположенный в Киктевском районе, с Харонхой ул. Садовой. Участок площадью 11114 кв.м. Рядом расположены ж/д станция, дорожные пути, линии Ожого-Ключа. Уютная кофейня "Белый" (Ожогом) на все интересующиеся вопросы!

[📍](#) [📄](#) [пожаловаться](#) [в избранное](#) [подробнее](#)



**Участок на продажу, 299 сот.,
Домостроительная улица**
Бурятия, Улан-Удэ

Площадь участка: 299 сот.
Назначение земли:
промышленного назначения

28 447 750 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

В продаже - земельный участок, площадью 29 945,00 кв. м, расположенный по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Домостроительная дом 9. Кадастровый условный номер: 03-24-004301.606. Категория Земли населенных пунктов 03-01 для размещения коммунальных, складских объектов. Порядок снижения цены: 28.04.2024 09:00:00 по 24.04.2024 09:00:00 28-44.

[📍](#) [📄](#) [пожаловаться](#) [в избранное](#) [подробнее](#)



**Продаю земельный участок, 57 сот.,
Молодёжная улица, 6**
Бурятия, село Ижигий Саянтуй

Площадь участка: 57 сот.
Назначение земли:
промышленного назначения

8 000 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Продаю земельный участок пром назначения, на территории два здания (боксы) и баня брусовая, терраса, 70,8 кв.м., Ж/д линия - 273,7 кв.м. Участок с двух сторон огорожен бетонным забором, периметр глина от трассы. Продажа от собственника.

[📍](#) [📄](#) [пожаловаться](#) [в избранное](#) [подробнее](#)

Рис. 7а. предложения коммерческих участков на сайте Онриелт. <https://onrealt.ru/buryatiya/kypit-uchastok-promyshlennogo-naznachenija>

Статус: **Учтенный**

Категория земель: **Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)**

Кадастровая стоимость: **1 816 673,84 руб.**

Площадь: **3 600 м² (Уточненная площадь)**

Адрес: **Бурятия респ., г. Улан-Удэ, 1 км.**

Участок на продажу, 36 сот.

Бурятия, Улан-Удэ

Площадь участка: **36 сот.**

Назначение земли: **промышленность и назначения**

10 000 000 ₽

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

08.14.031501176. земельный участок в собственности, 36 соток, свободного назначения, первая линия, как правило, изменится на участке, застроенном объектом типичного условия, удобный подъезд к участку, имеется возможность расширения участка

1 из 4

показать

в избранное

подробнее

75 000 м²

1 из 5

Продажа участка, 750 сот., площадь Советов

Бурятия, поселок Новый Энхэлуй

Площадь участка: **750 сот.**

Назначение земли: **промышленного назначения**

110 000 000 ₽

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

93000 руб 1 сотка! собственности на аренда Земельный участок 750 соток на озере Байкал Уважаемые господа! Специально для Вас уникальное инвестиционное предложение! На берегу озера Байкал мы предлагаем обширным земельным участком, на котором планируется осуществление проекта по строительству Клиники Восточной Медицины и Рекреационного Сопровождения. Виллы.

1 из 5

показать

в избранное

подробнее

1 из 6

Продам земельный участок, 70 сот.

Бурятия, Улан-Удэ

Площадь участка: **70 сот.**

Назначение земли: **промышленного назначения**

6 999 999 ₽

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Продам участок на Кировавде участок для ведения успешного бизнеса предлагается для строительства неканализованной мастерской. Промышленная зона. Документы готовы 03.14.02340070 Заберите прямо сейчас! Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять!

1 из 6

показать

в избранное

подробнее

1 из 14

Продаю участок, 600 сот., Байкальская улица, 97

Бурятия, село Сукка

Площадь участка: **600 сот.**

Назначение земли: **промышленного назначения**

13 000 000 ₽

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Туристско-рекреационный кластер «Подморье» расположен на побережье озера Байкал в границах муниципального образования сельское поселение «Суклинское» (с. Сукка, с. Энхэлуй, с. Зерцало). ТРК «Подморье» включает земельные участки общей площадью 129,52 га, предназначенные под строительство объектов туристской и обслуживающей инфраструктуры. Первая береговая...

1 из 14

показать

в избранное

подробнее

1 из 1

Продажа участка, 1 сот., улица Доржиева

Бурятия, село Мукашискиры

Площадь участка: **1 сот.**

Назначение земли: **промышленного назначения**

210 000 ₽

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Участок под коммерческую недвижимость. В собственности, 70 кв. м.

1 из 1

показать

в избранное

подробнее

Рис. 7а. предложения коммерческих участков на сайте Онриелт. <https://onrealt.ru/buryatiya/kypit-uchastok-promyshlennogo-naznachenija>



Продаю земельный участок, 300 сот., Железнодорожная улица, 8
Бурятия, поселок при станции Селкутуй

Площадь участка: 300 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

3 500 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Продаю земельный участок Эта промышленного, имеются тех паспорта на болота (2 болота) примерно по 1500 квадратных метров каждый. По имеющимся документам земельная категория: железнодорожный путь, практически вся территория заасфальтирована, два подъезда к участку. Возможна продажа отдельно по одному участку. Форма оплаты может быть любая.

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)



Продаю участок, 17 сот., Красногвардейская улица, 12
Бурятия, Улан-Удэ

Площадь участка: 17 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

23 000 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

СРОЧНО ПРОДАЮ УЧАСТОК! Центр города, оживленный трафик, Трасса к собственности, без обременения, напротив Восточный двор (первая линия, все коммуникации проходят вдоль участка рядом (электричество, водоснабжение, канализация), наличием СТО, автосервиса, майка, кафе, ресторана, кафе, Девятого центра, магазин, торговый центр и др. Разрешение на строительство.

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)



Продаю земельный участок, 131 сот., улица Богграда
Бурятия, Улан-Удэ

Площадь участка: 131 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

16 000 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Продаю участок 131 Га в районе Товарного двора (ст. Талцы), категория - земли населенных пунктов, БУИ - для размещения АЭС. Участок заасфальтирован, частично опорожен, есть арендаторы. Кадастровый номер - 03:24:009050411

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)



Участок на продажу, 150 сот.
Бурятия, Улан-Удэ

Площадь участка: 150 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

3 500 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Продаю земельный участок площади 15га. Назначено: для производственной базы. Участок ровный, трасса 50 метров для трассы. Продажи, обмен по предложению, ипотекой. Участок расчищен, вода рядом.

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)



Продаю земельный участок, 67 сот.
Бурятия, поселок городского типа Селкутуйский

Площадь участка: 67 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

2 000 000 ₽

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Продаю земельный участок по адресу: Республика Бурятия, р.н Кабинский, п.Селкутинский, двор Солнечный. Кадастровый номер: 03:09:480402115. Рядом расположены магазины: Светофор, Семейный, Титан, СтройБоты. Удобное расположение на развязке автодорог. Проведена планировка и засыпка. Участок готов к строительству. Отлично подойдет для постройки ТЦ. Администрация.

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)

Рис. 7а. предложения коммерческих участков на сайте Онриэлт. <https://onrealt.ru/buryatiya/kypit-uchastok-promyshlennogo-naznachenija>



Земельный участок на продажу, 93 сот., Советская улица
Бурятия, село Бигура

Площадь участка: 93 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

3 245 670 ₽

Написать сообщение

Реквизиты земельного участка площадью 9 384 кв.м; категория земель: земли промышленного назначения, вид разрешенного использования: под объектами АЗС № 73. Кадастровый номер: 03:02:020102:59. Адрес: Республика Бурятия, р-н Бичурский, Микрорайон «Под устьем», Автомобильная дорога Улан-Удэ-Бичуры в 5 км. от п. Бичура. Участок свободный от построек, имеется асфальтосл.

1 из 10

пожаловаться в избранное подробнее



Продается участок, 7,9 сот., улица Камова, 16
Бурятия, Улан-Удэ

Площадь участка: 7,9 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

4 298 000 ₽

Написать сообщение

Продать земельный участок под нежилыми и легкую коммерческую деятельность! Документы все в порядке, собственник! Огорожен, есть разрешительные документы на подведения коммуникаций! Адрес прописан — улица Камова 16. Хорошая локация и удобные подъездные пути! Торг, возможен обмен на автомобиль с моей или Вашей должностью!

1 из 14

пожаловаться в избранное подробнее



Земельный участок на продажу, 10 сот., Техническая улица, 1
Бурятия, Улан-Удэ

Площадь участка: 10 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

9 999 999 ₽

Написать сообщение

Продать земельный участок под коммерческое использование (магазин, гостиница, кафе) Обмен

1 из 2

пожаловаться в избранное подробнее



Продается земельный участок, 491 сот., Комсомольская улица
Бурятия, поселок городского типа Новый Уоюн

Площадь участка: 491 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

1 300 000 ₽

Написать сообщение

Продать участок, бывшая сельскохозяйственная база. Имеется железный тупик, забор, бочка противопожарная. Кадастровый номер 03:17:090237:02 Торг

1 из 1

пожаловаться в избранное подробнее



Продам участок, 200 сот., Медицинская улица
Бурятия, село Сетниково

Площадь участка: 200 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

20 000 000 ₽

Написать сообщение

Продать участок 2 Гектара на федеральной трассе, при въезде в Сетниково, справа, сразу за постом таможенного контроля. Частично асфальтированный, огорожен, есть дынки оживления, трансформаторная подстанция

1 из 10

пожаловаться в избранное подробнее

Рис. 7а. предложения коммерческих участков на сайте Онриэлт. <https://onrealt.ru/buryatiya/kypit-uchastok-promyshlennogo-naznachenija>

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 23 до 950 руб./ кв.м., в зависимости от местоположения, площади, геологических условий.



Складское помещение на продажу, 18000 м2, Рождественская улица, 8
Бурятия, поселок городского типа Селенгинск

Общая площадь: 18000 м²

4 200 000 Р
200 Р/м²

Написать сообщение

Продать производственную базу, земля в собственности 18000 м2, со складскими помещениями бывшая база ОРСН, действующая гипсарама, 4 склада по 200 квадратов. Также имеются два бокса по 400 квадратов. Два офиса, баня. Котельное отопление. Скважина. Нормально пот на базе осуществляется пункт приема и опгрузки древесины. Все здания и земля в собственности.

1 из 7

пожаловаться избранное подробнее



Продается складское помещение, 17500 м2, Таганская улица, 22А
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 17500 м²

165 000 000 Р
9 400 Р/м²

Написать сообщение

Продается СРОЧНО действующий бизнес! База находится в самом ликвидном районе, район Площадка. На территории базы расположены подвезанные пути, есть действующая краны, большие теплые боксы также офисное помещение и административное здание. База полностью под видеонаблюдением по всей территории, есть охрана. Очень удобное расположение базы рядом...

1 из 4

пожаловаться избранное подробнее



Продается склад, 614.2 м2, 3-я Транспортная улица, 35А
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 614.2 м²

6 885 000 Р
11 200 Р/м²

Написать сообщение

Реализуется два здания склада, на улице 3-я Транспортная 35А. Одно 408,8 кв.м. строение 3х, второе 115,7 (Строение 7). Реализуется с торгов (фз 127), поэтому обращение имеет срочности. Начальная/рыночная цена 10 млн. Звоните!

1 из 12

пожаловаться избранное подробнее



Склад на продажу, 5500 м2, улица Ленина, 51
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 5500 м²

35 000 000 Р
6 400 Р/м²

Написать сообщение

Могут быть на нем сараи, пишете на Авто, скину номер для связи. Продам готовый арендный бизнес в Норинске (Вейсильский край) Прямые и складские помещения 5500 кв. м. Земельный участок 1,5 Гектара. Все в собственности. Можно строить дальше. Собственная котельная. Крутиловатая скрана. Возможно использование под собственный бизнес ил

1 из 2

пожаловаться избранное подробнее

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

АРХИВ



1 из 17

Продаю складское помещение, 526 м2, улица Борсоева, 105
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 526 м²

6 200 000 ₽
11 800 ₽/м²

[Почта](#) [Телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Продажа или аренда. От собственника. Удается сразу. Без залогов и обременений, земли в собственности

АРХИВ



1 из 1

Продажа склада, 1600 м2, Степная улица, 19
Бурятия, Гривинское

Общая площадь: 1600 м²

5 500 000 ₽
3 400 ₽/м²

[Почта](#) [Телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Помещение ранее использовалось в строительной организации для складского цеха, склада тары, складского цеха. Построены из фбс блоков. Помещения г. 17,6 км и 2, 888 км и 3, 616,4 км в настоящее время помещения используются. Помещения идеально подойдут для тары, склада, металла, для организации производства, так как находится в чист...

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)

АРХИВ



1 из 1

Продается склад, 632,5 м2, Удинская улица, 28
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 632,5 м²

15 000 000 ₽
23 700 ₽/м²

[Почта](#) [Телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Продается 2 склада площадью 632,5 м² и 140м² в советском районе 2 этажа Торг.улицей

АРХИВ



1 из 1

Продается складское помещение, 3000 м2
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 3000 м²

10 000 000 ₽
3 300 ₽/м²

[Почта](#) [Телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Продам производственно-складское здание, 2 этажа, первый этаж имеет въезды с трех сторон (ворота высокие)

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)

АРХИВ



1 из 1

Продажа склада, 578,3 м2, Автотранспортная улица, 1
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 578,3 м²

3 500 000 ₽
6 100 ₽/м²

[Почта](#) [Телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Продаю производственную базу на Буваре. Земельный участок 32,37 сотки земли. Огорожен бетонным забором. На участке помещения конторы (инжиные помещения) общей площадью 90 кв.метр. и здание мастерской (инжиные здания) общей площадью 578,30 кв.метра, одноэтажное. Рядом находится федеральная трасса. Приобретайте готовый бизнес по привлекательной цене...

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)

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



1 из 1

Продается производство, 630 м2, Центральная площадь

Бурятия, Туринский район

Общая площадь: 630 м²

850 000 ₽

[Написать сообщение](#)

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



1 из 1

Продажа производства, 200 м2, Профсоюзная улица, 5

Бурятия, село Селенгинское

Общая площадь: 200 м²

850 000 ₽

[Написать сообщение](#)

Продаётся промышленная безлинейная хранилище, приспособленная для хранения.



1 из 1

Продам производство, 429.4 м2, улица Мира, 62/1

Бурятия, Селенгинский район

Общая площадь: 429.4 м²

1 146 811 ₽

[Написать сообщение](#)

Имущество реализуется по решению ГК "Агентство по страхованию вкладов". Продаётся нежилое производственное здание в г. Селенгинском. Площадь здания 429.4 кв. м. Кадастровый номер 03:23:010527:43. В состав сделки также входит 100% праве общей долевой собственности на земельный участок - 738 кв. м, земельный участок - 660 кв. м, земельный участок...



1 из 1

Продам производство, 142 м2, Халюгиноская улица, 27

Бурятия, улус Нур-Селенге

Общая площадь: 142 м²

1 250 000 ₽

[Написать сообщение](#)

Продаю пехотный Пехоты 142 кв.м. также имеется большой огороженный участок земли со блоками капитальное строения гараж на две машины! Соб. парковка и земля 12 соток!



1 из 1

Продаю производство, 900 м2, улица Пушкина

Бурятия, Туринский район

Общая площадь: 900 м²

1 290 000 ₽

[Написать сообщение](#)

В рамках банкротства на публичных торгах реализуется производственный комплекс. Комплекс состоит из тур — корпус для хранения ООО ПС «Текст», предназначенный для хранения 6528 тур — корпус. Периодическое оборудование для хранения тур — корпус КРСН4 с бункерной кормораздаточной, питательной лентой, ленточным транспортером, погрузочной 15.36...

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



1 из 6

Продается склад, 20749 м2,
Новокузнецкая улица, 1
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 20749 м²

39 000 000 ₽
1900 в/м²

[Позвонить](#)

[Написать сообщение](#)

Оптимальное предложение для открытия собственного бизнеса. Вся территория комплекса может быть использована под любой вид деятельности. Производственная база ранее использовалась легированно-водочным заводом "Уланов". Земельный участок 200000 кв. м. в собственности. На котором располагаются капитальные строения из красного кирпича (административный корпус...)

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)



6 из 9

Продажа склада, 2225 м2
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 2225 м²

6 000 000 ₽
2 700 в/м²

[Позвонить](#)

[Написать сообщение](#)

Предлагается к продаже 1-этажный склад общей площадью 1650 кв.м - полуоткрытый склад с высотой 900 кв.м, каминное, имеет скосной проезд, высота потолков 3,7 м - наварный склад, состоит из трех автономных одинаковых помещений по 250 кв.м каждый, высота потолков 4 м. Стены кирпич. Перекрытия - железобетон. Полы цементно-песчаные 2-три гаражных...

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)



1 из 1

Продажа склада, 1600 м2,
Степная улица, 19
Бурятия, Слюдянка

Общая площадь: 1600 м²

5 500 000 ₽
3 400 в/м²

[Позвонить](#)

[Написать сообщение](#)

Помещения ранее использовались в строительной организации для складского учета, склада, гаражей, складского учета. Построены из кирпича. Помещения: 1. 17,6 кв.м 2. 888 кв.м 3. 615,4 кв.м В настоящее время помещения используются. Помещения идеально подходят для гаражей, склада, вышки, для организации производства, так как находится в част...

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)



1 из 1

Продается складское помещение, 3000 м2
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 3000 м²

10 000 000 ₽
3 300 в/м²

[Позвонить](#)

[Написать сообщение](#)

Продан производственно-складское здание, 2 этажа, первый этаж имеет въезд с трех сторон (ворота высокие)

[Пожаловаться](#) [В избранное](#) [Подробнее](#)

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



Производство, 1570 м²

1 Р 0 Р за м²
пр-т 50 лет Октября, 6
Улан-Удэ
3 недели назад



Здание, 664 м² с большим участком

1 Р 0 Р за м²
ул. Прованская, 6
Кемерово
3 недели назад



Торговая площадь, 20 м²

450 000 Р 22 500 Р за м²
мкр-н Заря, Столечная ул., 34
Улан-Удэ
3 недели назад



Зангравская промлощадка – 814 м²

1458 297 Р с НДС 1792 Р за м²
Ресная ул., 10
г.т. Занграво
2 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 38,8 м²

1552 000 Р 40 000 Р за м²
Ключевская ул., 60А/2
Улан-Удэ
3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 39,8 м²

1592 000 Р 40 000 Р за м²
Ключевская ул., 60А/2
Улан-Удэ
3 недели назад



Свободного назначения, 20 м²

600 000 Р 30 000 Р за м²
ул. Красного, 25
Улан-Удэ
3 недели назад



Контора - 271 м² с а/у - 558 м²

741 700 Р с НДС 2 737 Р за м²
Красноармейская ул., 1
с. Дундуб
1 неделя назад



Павильон, магазин, офис, склад, помещение, киоск, дом, г

790 000 Р 18 372 Р за м²
Зеленая ул., 15
г.т. Кемерово
3 недели назад



Здание, 500 м²

1800 000 Р 3 600 Р за м²
ул. Ленина, 10
г.т. Кемерово
2 недели назад



Здание, 160 м²

1 835 000 Р 5 057 Р за м²
мкр-н Березовый, 29
г.т. Саяногорск
67 минут назад



Производство, 630 м²

1 850 000 Р с НДС 2 937 Р за м²
6-й мкр-н, 107
г.т. Кемерово
3 дня назад



Продам производственное помещение, 149,5 м²

1 150 000 Р 7 692 Р за м²
Октябрьская ул.
с. Иволгинск



Продам помещение свободного назначения, 39,4 м²

1 450 000 Р 36 802 Р за м²
Ключевская ул., 60А/2
Улан-Удэ



Продам помещение свободного назначения, 39,4 м²

1 450 000 Р 36 802 Р за м²
Ключевская ул., 60А/2
Улан-Удэ



Производственная база с помещением

2 900 000 Р 15 713 Р за м²
ул. Дорногова, 68
с. Муралинское
2 дня назад



Продам производственное помещение, 100,6 м²

3 000 000 Р 29 821 Р за м²
Улан-Удэ, г.т. Современный
3 недели назад



Свободного назначения, 213 м²

3 195 000 Р 15 000 Р за м²
ул. Красной Звезды, 42
Улан-Удэ
51 минуту назад



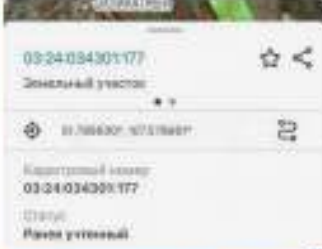
 Свободного назначения, 81 м² 4 300 000 Р с НДС 52 085 Р за м² Итханов ул., 56 Улан-Удэ 2 недолго назад	 Здание, 101 м² 4 800 000 Р 47 525 Р за м² Лугавул ул., 28 пос. Нижнее Тагань 1 недолго назад	 Свободного назначения, 958.7 м² 5 000 000 Р 5 205 Р за м² Домостроительная ул., 7 Улан-Удэ 2 недолго назад	 Свободного назначения 460м2, производство, склад 6 250 000 Р 13 587 Р за м² ул. Владимира Бисопского, 120 Улан-Удэ 2 недолго назад	 Продам производственное помещение 2600 кв.м. 7 000 000 Р 2 692 Р за м² пос. Теплурино 6 дней назад	 Свободного назначения, 416 м² 7 000 000 Р 16 827 Р за м² Проводская ул., 10А Гусиноозёрск 6 дней назад
 Продам производственное помещение, 955 м² 6 000 000 Р 6 295 Р за м² Посадная ул., 30 р. Тудунтово 2 недолго назад	 Свободного назначения, 43.5 м² 5 500 000 Р 126 437 Р за м² ул. Жиралова, 425А Улан-Удэ 2 недолго назад	 Свободного назначения, 275 м² 6 750 000 Р 24 545 Р за м² мкр-н Солнечный, 1 п/пт. Селезневская 3 недолго назад	 Свободного назначения, 144.8 м² 7 240 000 Р 50 000 Р за м² ул. Целинная, 42/1 Улан-Удэ 1 день назад	 Производство, 345.5 м² 8 000 000 Р 23 155 Р за м² ул. Серова, 40 п/п. Зенгорово 3 дня назад	 Свободного назначения, 106 м² 8 500 000 Р 80 189 Р за м² ул. Добролюбова, 5 Илан-Удэ
 Ширелев 42 кв 118.3 м² 5 915 000 Р 50 000 Р за м² ул. Целинная, 42/1 Улан-Удэ 1 недолго назад	 Свободного назначения, 53 м² 6 150 000 Р 116 039 Р за м² Лавинская ул., 11А Улан-Удэ 6 дней назад	 Продам помещение свободного назначения, 151.5 м² 6 200 000 Р 40 816 Р за м² Алмалаская ул., 55Г Улан-Удэ	 Здание 400 м², помещение 50 кв.м. + 1244 земля на п 8 600 000 Р 21 500 Р за м² ул. Степача Протока, 35 Улан-Удэ	 Автосервис, 324 м² 9 900 000 Р 30 556 Р за м² Гермокая ул., 38 Улан-Удэ 1 день назад	 Продам производственное помещение, 102 м² 10 000 000 Р 98 039 Р за м² Ермаковская ул., 32 Улан-Удэ

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

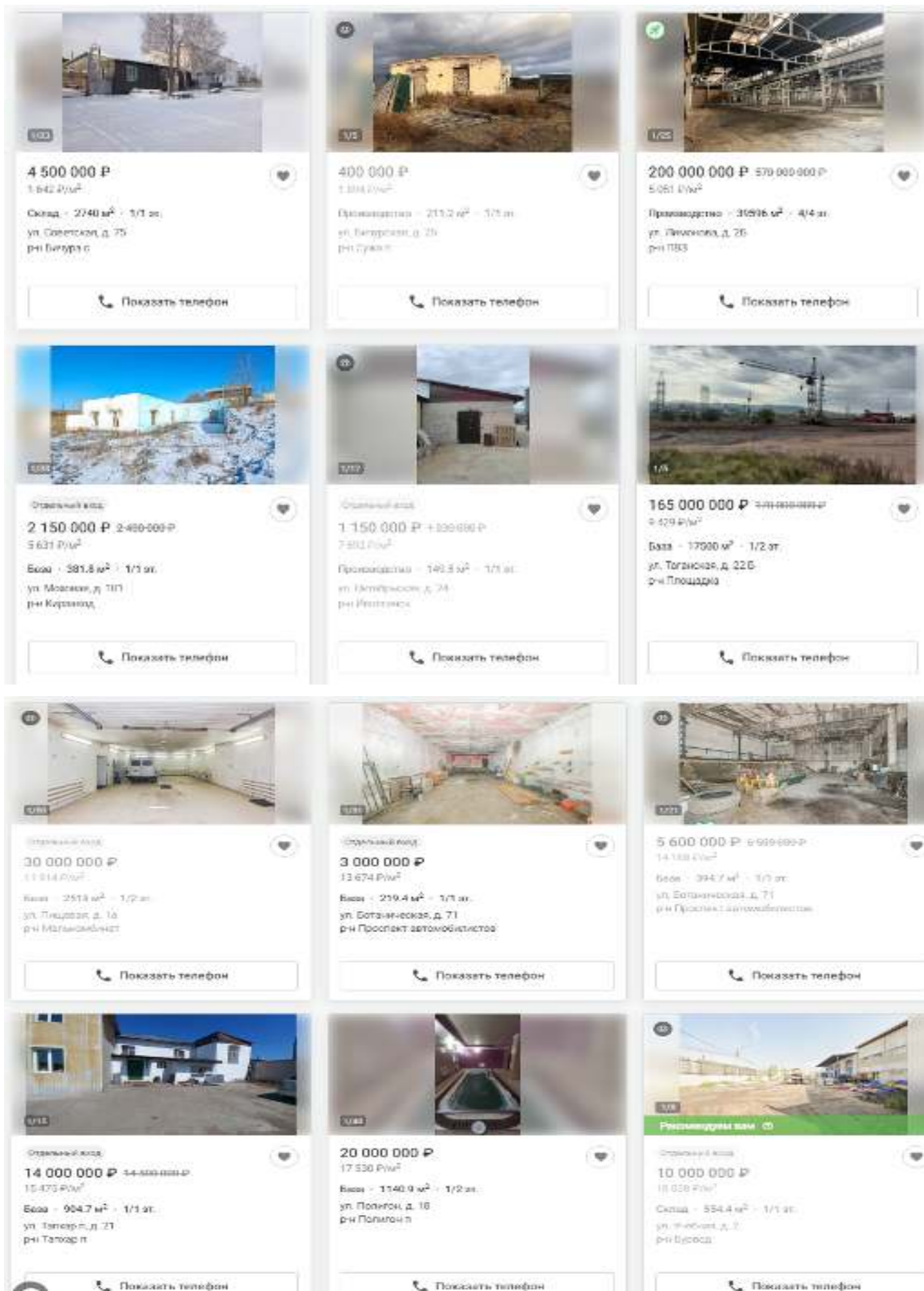


Рис.86.Предложения производственных помещений на сайте Этажи

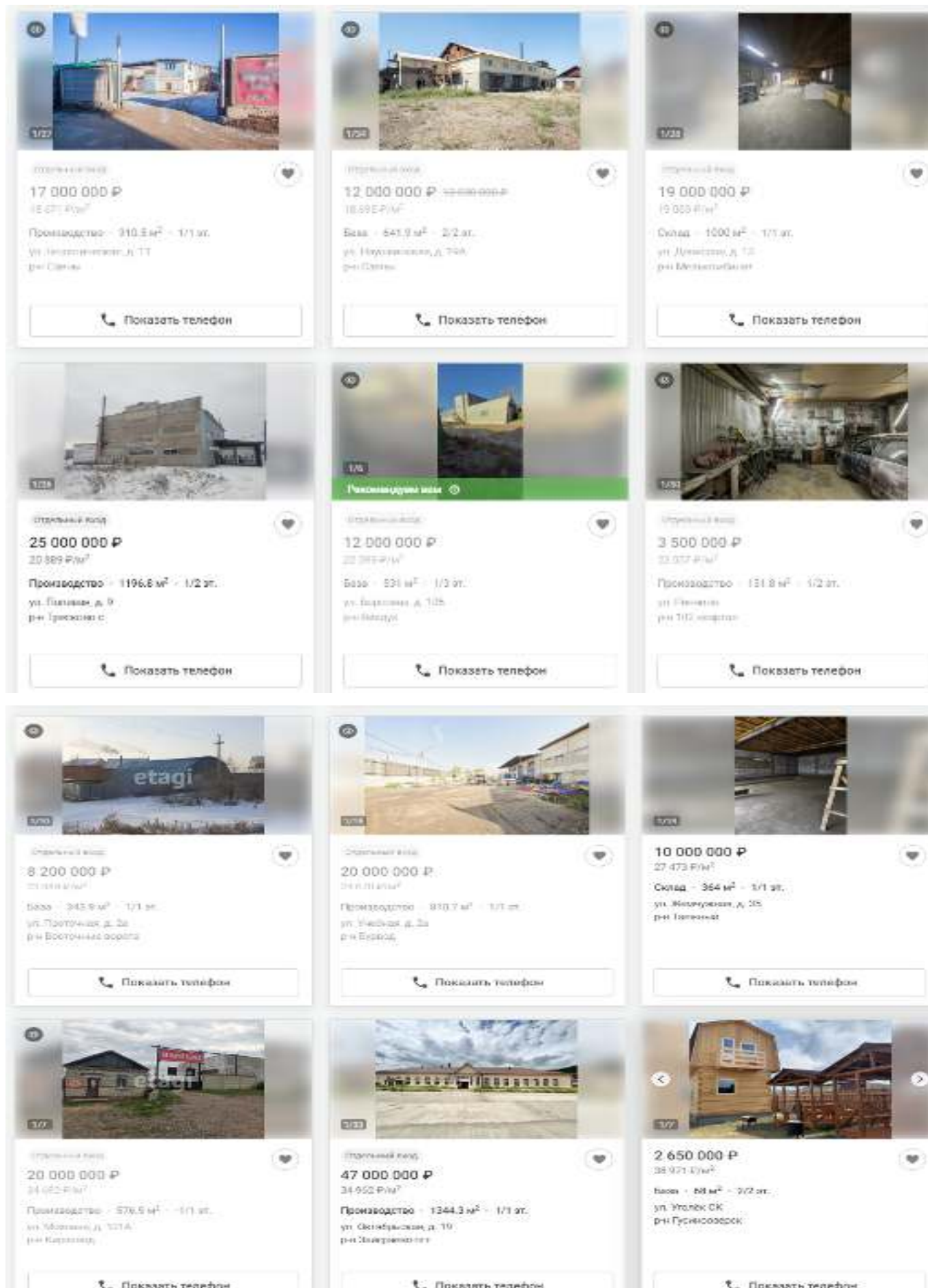


Рис.86.Предложения производственных помещений на сайте Этажи



Здание 400 м² за 10 млн. руб.
 Без НДС · 25 000 руб. за м²

Остров СНТ
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Остров СНТ

Продам здание 400 кв.м, земельный участок 27 соток, котельная, скважина, дептик

+7 914 050-11-... В избранное Пожаловаться 7 часов назад



Помещение под производство 1 200 м² за 45 млн. руб.
 Включая НДС 7 500 000 руб. · 37 500 руб. за м²

Заречный мкр
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Заречный мкр, улица Гурульбинская, 21

Продаю производственную базу: Земельный участок 1,66 Га, Гараж 662 кв.м; Административное 345 м2; Административное 124 кв.м; склад 200 кв.м; Магазин 49 кв.м; Отопление автономное, есть котельная на угле и есть газгольдер. Трансформаторная подстанция на терри...

+7 914 050-11-... В избранное Пожаловаться 7 часов назад



Помещение под производство 4 399 м² за 40 млн. руб.
 Включая НДС 6 666 666 руб. · 9 098 руб. за м²

Улан-Удэ
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Советская улица, 11А

Продаю базу: Земельный участок 2,42 Га, общая площадь помещений 4099 кв.м. Здание административное 1452 м2, производственное подпольем. Здание цеха 70х36 метров. Высота потолка в цехе 8 метров.

+7 914 050-11-... В избранное Пожаловаться 13 часов назад



Здания 200 м² за 4 млн. руб.
 Без НДС · 20 000 руб. за м²

Улан-Удэ
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Борзова, 105

Предлагается пять баз на Электромашинном земельном участке с железобетонными фундаментами. Земельный участок огорожен. Звоните, готовы на все интересующие вопросы.

+7 914 050-25-... В избранное Пожаловаться 14 часов назад



Склад 319,3 м² за 3 млн. руб.
 Без НДС · 9 396 руб. за м²

Стеклозавод мкр
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Стеклозавод мкр, улица Новгородская, 17к1

Арт. 40530457 Представляем Вашему вниманию, складское помещение на Стеклозаводе. Удобное месторасположение и подъездные пути. Отдельно стоящее кирпичное здание предназначенное для хранения овощей и картофеля. Отопление печное, крышу меняли 2 года назад. Рассмотрите...

+7 983 450-69-... В избранное Пожаловаться 1 из 10 вчера

Рис.8в. Предложения производственно-складского сегмента на сайте Циан.ру.

The screenshot displays four real estate listings from the Cijan.ru website, all categorized under 'Производственно-складской сегмент' (Industrial and warehouse segment).

- Listing 1:**
 - Склад 932,7 м² за 16,01 млн. руб.**
 - Без НДС - 13 640 455 руб., 17 190 руб./м²
 - Собственность:** [Green tag]
 - гос. Полигон**
 - Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Малоезерный, пос. Полигон, 20
 - Предоставляется база хранения площадью 732 кв.м. и земельный участок 2600 кв.м. Имеется подъездные железнодорожные пути. Близость железнодорожной станции для загрузки/разгрузки подорожных контейнеров и грузового железнодорожного транспорта. Имеется автомобильная дорога с асфальтовым покрытием 100 м.
 - +7 900 420-05...
 - В избранное
 - Попросить фото
 - Написать сообщение
 - Дополнительная информация
 - Синий значок
- Listing 2:**
 - Помещение под производство 100,6 м² за 9 млн. руб.**
 - Без НДС - 59 500 руб./м²
 - Сверхнизкий ДП**
 - Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Совхозный ДП
 - Арт. 34163305 Продаётся производственное здание, общей площадью (фактически) 100 кв.м. на земельном участке 73 кв.м. Здание построено для производственных целей. Построено в соответствии с проектом.
 - +7 903 630-15...
 - В избранное
 - Попросить фото
 - Написать сообщение
 - Дополнительная информация
 - Синий значок
- Listing 3:**
 - Склад 417,6 м² за 16,6 млн. руб.**
 - Без НДС - 40 000 руб./м²
 - Улан-Удэ**
 - С.К. им. ул. Борзовых, 100
 - Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Борзовых, 100
 - Арт. 24019943 Продаётся нежилое здание, общей площадью 417 кв.м. Также есть пристройка размером 10 кв.м. и гараж размером 10 кв.м. в помещении 170 кв.м. Здание отапливается твердотопливным котлом, есть электричество, водопровод. На территории есть, парковка, бассейн...
 - +7 903 690-15...
 - В избранное
 - Попросить фото
 - Написать сообщение
 - Дополнительная информация
 - Синий значок
- Listing 4:**
 - Склад - гараж 4 100 м² за 5,9 млн. руб. Под ключ, производственный**
 - Без НДС - 10 415 руб./м²
 - Улан-Удэ**
 - Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Борзовых, 100
 - Предоставляется гараж с площадью 4100 кв.м. в Улан-Удэ, пос. Борзовых, 100. Здание находится в центре города. Аренда по цене 120 руб./м². Помещение находится в тепле, светит от центра города по ул. Борзовых 100. Служит можно использовать...
 - +7 914 640-32...
 - В избранное
 - Попросить фото
 - Написать сообщение
 - Дополнительная информация
 - Синий значок

Рис.8в. Предложения производственно-складского сегмента на сайте Циан.ру.

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 600 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 районов 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.

На момент оценки , так же стоит обратить внимание, что в областном центре и отдаленных районах, есть схожие объекты, по площади, по физическому состоянию, которые имеют практически одинаковый удельный

показатель стоимость за 1 кв.м., это говорит о том, что подобная недвижимость не востребована, и в областном центре г. Улан-Удэ, так как рынок производственно-складского сегмента очень ограничен, наиболее дорогие объекты представленные на рынке – это более новые постройки, или с выполненным ремонтом. Сейчас рынок многих объектов производственно-складского сегмента и больших площадей неактивный, и такие объекты достигают цен до 5000 руб./ кв.м. вне зависимости от местоположения областной центр или отдаленные районы.

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 достижения компромисса – *торгом*.

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствии с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2023 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для универсальных производственных объектов, составляет от 10,6% до 22%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.
Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 363. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6%	22,0%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	15,4%	10,0%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,0%	23,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	14,3%	27,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	10,2%	20,2%

Рис. 9. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 409.

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

61

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. 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. 9а. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 61-62.

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.. 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.

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, 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.

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от

использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

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

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

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

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

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

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

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

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

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

На момент оценки участков не так много, рынок не активный, большая часть участков на продаже под коммерческие застройки, либо имеют разрушенные улучшения.

Таблица 11. Подбор объектов аналогов для земельного участка.

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	земельный участок	земельный участок	Земельный участок
Цена предложения, руб.	оценка	2 000 000	2 000 000
Дата предложения	15.03.2024	30.03.2023	22.02.2024

Общая площадь, кв. м.	13502 / 13007	11300	6 744
Цена 1 кв м, руб.	оценка	176,99	296,56
имущественные права	собственность	собственность	собственность
Местоположение	РБ, р-н Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, г. Северобайкальск, Майский переулок	Бурятия, поселок городского типа Селенгинск
Использование	Под объекты недвижимости (индустриальная застройка)	земельный участок промышленного назначения	земли промышленности, возможно под склад, Сто, автосалон. ВРИ: для производственных целей
Наличие благоустройств,	Все коммуникации присутствуют	отсутствуют, возможность подключения имеется	отсутствуют, возможность подключения имеется
рельеф местности	участок ровный, территория полностью огорожена	неогорожен, неразработан	рельеф ровный, имеет незначительные уклоны, неогорожен
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 не сильно 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. 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/selenginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_s_ot_promnaznacheniya_2113301583

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 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 потребуется для объекта аналога 1 в размере + 7,67%.

Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфля

Начальный месяц:

2023

▼

Март

▼

Конечный месяц:

2024

▼

Февраль

▼

Рассчитать

7.67 %

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

Как известно, оценщик в рамках, сравнительного подхода, в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в информативных источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению стоимости, обычно используются понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции называют скидкой на торг. Величина данной поправки составит -24,9 % Согласно справочнику 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А., Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, коэффициенты капитализации.). Данная скидка берется в размере максимального значения, так как на момент оценки, ограниченное количество предложений участков под промышленные 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 скидок 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	0,89	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	0,59	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 аналогии должны быть сходны с объектом оценки по количеству комнат, типу дома (блочные, панельные, кирпичные, монолит), по площади (если площадь аналога более чем на 10 м.), вводится корректировка (поправка).

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

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

Последовательность внесения корректировок:

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

При выполнении корректировок существует вероятность того, что по объективным причинам были неучтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен предложений аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким 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
	Рыночная стоимость объектов (цена продаж)		2 000 000	2 000 000
1	Площадь объектов	кв.м.	11 300	6 744
	Стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов до корректировки	руб./кв.м.	176,991	296,560
Последовательные поправки связанные с условиями рынка				
	Поправка на передаваемые имущественные права		0%	0%
2	Скорректированная цена	руб./м2	176,991	296,560
	Поправка на дату предложения		7,67%	0%
3	Скорректированная цена	руб./м2	191,150	296,560
	Поправка на условия финансирования		1,000	1,000
4	Скорректированная цена	руб./м2	191,150	296,560
	Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)		-25%	-25%
5	Скорректированная цена	руб./м2	143,554	222,420
	Скорректированная стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов с учетом последовательных поправок	руб./м2	132,920	143,554
Последовательные поправки по физическим характеристикам				
	Поправка на категорию земель		1,000	1,000
6	Скорректированная цена		143,554	222,420
	Поправка на разрешенное использование (функциональное назначение)		0%	0%
7	Скорректированная цена		143,554	222,420
	Поправка на местоположение		0%	0%
8	Скорректированная цена		143,554	222,420
	Поправка на масштаб (площадь)		0%	-21%
9	Скорректированная цена		143,554	175,712
	Поправка на инженерные коммуникации		0%	0%
10	Скорректированная цена		143,554	175,712
	Поправка на красную линию		0%	0%
11	Скорректированная цена		143,554	175,712
	Поправка на наличие улучшений		0%	0%
12	Скорректированная цена		143,554	175,712
13	Поправка на инженерно-геологические условия		0%	0%

	Скорректированная цена		143,554	175,712
14	Итоговая скорректированная стоимость		143,554	175,712
15	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		8%	21%
16	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,080	1,210
17	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,926	0,826
18	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,75	
20	Удельный вес i- го аналога	%	53%	47%
21	Сумма удельных весов объектов аналогов	%	100%	
22	Показатель Стоимости 1м2 объектов аналогов с учетом весового коэффициентов (стр.14*стр.20)		75,85	82,87
23	Скорректированная рыночная стоимость 1м2 общей площади объекта оценки	руб./м2	160	
24	Общая площадь объекта	м2	13 502	
25	Рыночная стоимость объекта	руб.	2 160 320	
26	Рыночная стоимость с учетом округления		2 160 000	

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

2 160 000 рублей.

(два миллиона сто шестьдесят 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):

2 080 000 рублей.

(два миллиона восемьдесят 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	15.03.2024	01.03.2024	08.02.2024																								
Цена предложения	оценка	7 000 000	5 000 000	6 000 000																								
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.	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 27,00%, для определения рыночной стоимости доли земли, для того что бы определить рыночную стоимость улучшений без учета земельного участка. Земельный участки достаточно большой площади , не смотря на низкий удельный показатель стоимости, основой цены является именно участок, на момент оценки согласно справочнику 2023 года, данный показатель равен 27% Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складские объекты. Табуляции и принятые характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия. Таблица 62. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов. <table><tr><th>Класс объектов</th><th>Среднее</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td><td>0,73</td><td>0,61</td><td>0,84</td></tr><tr><td>2. Специализированные высокклассные складские объекты</td><td>0,77</td><td>0,66</td><td>0,87</td></tr><tr><td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td><td>0,74</td><td>0,64</td><td>0,85</td></tr><tr><td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td><td>0,71</td><td>0,61</td><td>0,80</td></tr><tr><td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td><td>0,72</td><td>0,61</td><td>0,82</td></tr></table>				Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал		1. Универсальные производственно-складские объекты	0,73	0,61	0,84	2. Специализированные высокклассные складские объекты	0,77	0,66	0,87	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,74	0,64	0,85	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,71	0,61	0,80	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,61	0,82
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал																										
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,73	0,61	0,84																									
2. Специализированные высокклассные складские объекты	0,77	0,66	0,87																									
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,74	0,64	0,85																									
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,71	0,61	0,80																									
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,61	0,82																									
Стоимость доли ЗУ в ЕОН руб.	-	1 890 000	1 350 000	1 620 000																								
Рыночная стоимость приходящаяся на улучшения в ЕОН , руб.	-	5 110 000	3 650 000	4 380 000																								
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. Промышленная зона	Райцентр сельскохозяйственных районов. Промышленная зона	Областной центр . Промышленная зона.																								



Назначение Объектов капитального строения	Производственно-складские здания			
Общая площадь строений кв.м.	1533,5 / 2371,2	2520,5 (согласно Тех.паспорту)	1244	2121,6
Стоимость улучшений без учета Земельного участка руб./ кв.м.		2 027	2 934	2 064
Наличие коммуникаций	Электричество, вода, отопление частичное в административном здании от небольшой котельной	Электричество, вода-скважина , отопление частичное	Электричество, вода- скважина , отопление частичное	Электричество, вода- скважина , отопление частичное
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	Здание пригодно для использования, в среднем состоянии, есть элементы в удовлетворительном состоянии.
Адрес	РБ, р-н Северо-Байкальский, ул. Кооперативная, д. 57	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, пос. Татаурово	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Турунтаево, Полевая ул.	Бурятия респ., г. Улан-Удэ, р-н Стеклозавод
источник информации		https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2600_kv.m_1792707202	https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_955_m_3821620867	https://onrealt.ru/ulan-ude/kypit-sklad/59167736
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 физическому состоянию, так как объект Аналог 3 расположен в областном центре , он имеет одинаковый удельный показатель стоимость за 1 кв.м. , соответственно в данном случае нет необходимости проводить корректировку на местоположение не целесообразно, так как объекты идентичны.

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 требуется 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 – 22%, в условиях кризиса рынок стоит на месте, особенно это касается, районов Республики, так как по районам цены варьируются очень сильно по отношению к Областному центру. Поправка принимается согласно (справочнику Оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 409.)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 363. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6% 22,0%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,4%	10,0% 20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,0% 23,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	14,3% 27,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	10,2% 20,2%

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. **так как объект Аналог 3 расположен в областном центре, он имеет одинаковый удельный показатель стоимость за 1 кв.м., соответственно в данном случае нет необходимости проводить корректировку на местоположение не целесообразно, так как объекты идентичны.**

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 корректировка не приводится, так как наличие

коммуникаций и возможность подключения, есть у всех объектов, они имеют частичные коммуникации, так как есть котельные или печи, водоснабжение от скважины, электроснабжение.

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 – 25% (минимальное значение, так как большой зависимости в данном сегменте не выявлено) для всех объектов Аналогов (при расчете ОКС расположенных на участке площадью 13 502 кв.м.) так как физическое состояние аналогов лучше чем оцениваемый объект, постройка довольно старая, физический износ определить невозможно, есть деревянные постройки, а объекты аналоги из капитальных (блочных) материалов. так как отсутствует полная информация об объекте недвижимого имущества подлежащего определению стоимости. Согласно (Справочнику Оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 300). Для ОКС на участке площадью 13 007 кв.м, корректировки не потребуются для объектов аналогов № 1 и № 2, для аналога 3 корректировка составит +16%, так как в этом случае он уступает объектам оценки в особенности административному зданию.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 243. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,16	1,34
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,64	0,54	0,75



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.	-	7 000 000	5 000 000	6 000 000
Площадь строений ОКС кв.м.	1533,5	2520,5	1244	2121,6
Площадь земельного участка кв.м.	13502	50000	16860	не указано
Назначение земельного участка	Производственно-складское (под индустриальную застройку)			
Доля стоимости земли в составе ЕОН	-	27%	27%	27%
Стоимость земельного участка отнесенного к ЕОН руб.	-	1 890 000	1 350 000	1 620 000
Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.	-	5 110 000	3 650 000	4 380 000
Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.	-	2 027	2 934	2 064
Назначение ОКС	Производственно-складское здание			
Корректировка на местоположение ОКС	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	2027	2934	2064
Корректировка на влияние условий продажи , цен сделок, % (Скидка на торг)	-	-22,0%	-22,0%	-22,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	1581	2289	1610
Общая площадь строений кв.м.	1533,5	2521	1244	2122
Корректировка на площадь строений	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.	-	1581	2289	1610
Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.	-	1581	2289	1610
Корректировка на физическое состояние	-	-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам	-	1186	1716	1208
Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.	-	1370		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)	-	2 100 984р.		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)	-	2 100 000 р.		

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.	-	7 000 000	5 000 000	6 000 000
Площадь строений ОКС кв.м.	2371,2	2520,5	1244	2121,6
Площадь земельного участка кв.м.	13007	50000	16860	не указано
Назначение земельного участка	Производственно-складское (под индустриальную застройку)			
Доля стоимости земли в составе ЕОН	-	27%	27%	27%
Стоимость земельного участка отнесенного к ЕОН руб.		1 890 000	1 350 000	1 620 000
Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.		5 110 000	3 650 000	4 380 000
Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.		2 027	2 934	2 064
Назначение ОКС	Производственно-складское здание			
Корректировка на местоположение ОКС	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	2027	2934	2064
Корректировка на влияние условий продажи , цен сделок, % (Скидка на торг)		-22,0%	-22,0%	-22,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.		1581	2289	1610
Общая площадь строений кв.м.	2371,2	2521	1244	2122
Корректировка на площадь строений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.		1581	2289	1610
Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.	-	1581	2289	1610
Корректировка на физическое состояние	-	0%	0%	16%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам		1581	2289	1868
Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.		1913		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		4 535 220р.		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		4 535 000 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 1 370 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 1 913 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	2 080 00 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 710 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	2 070 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	760 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 160 000 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	760 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	760 000
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		10 870 000

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 10 870 000 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)

10 870 000

(десять миллионов восемьсот семьдесят 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	2 080 00 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 710 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	2 070 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	760 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 160 000 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	760 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	760 000
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		10 870 000

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./

26 марта 2024 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

Служба технического обслуживания «ВСК»
Сформировано в ФСИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23840B4FC0007 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценки инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670060, г. Улан-Удэ, ул. Балзаханова, блок Б, оф. 308	
Объект страхования: все правонарушения законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая притязание права на имущество, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных Положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, в котором оценщики, назначенные в извещении 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 исключениях, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, притязание на осуществление права на имущество Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (оупущений), 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, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (объем суммы 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, страховщик не платит случай причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (экспертной технической экспертизой транспортных средств). Полное страхование не действует на всей территории субъектов 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

Бултинский филиал: Улан-Удэ ул. Геологическая, д. 28

Подпись Страховщика:

М.П.  **М.П. Андреева**
Директор филиала

Место выдачи: Страховой фонд: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «13» июля 2023 г.

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/23 / 03258776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен и подтвержден тем, что участниками стали Страхователь и Страховщик, заключившие Договор страхования № 433-121121/23 / 03258776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2015 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Бахматюрениев Николай Андреевич Паспортные данные: Сер. 8112 № 493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия и Железнодорожным р-н г. Улан-Удэ (код подразделения - 050-003) 28.12.2002 Адрес регистрации: 671122, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Богучаник, квартира 3, д. 3
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 119035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 15, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info@ingosstrakh.ru, тел: (495) 350-77-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 119162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-09, факс: (495) 788-08-08
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Обязательное страхование по настоящему Договору страхования является возмездным актом, связанным с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, исключительному ущербу на производстве, охоты, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Обязательное страхование также является не преемственным актом ответственности Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с участием государства в Страховании 1 разделом Страхователя по его инициативе при возникновении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (инициативных претензий), связанных с возмещением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный инициатором в соответствии с решением арбитражного суда или признанный Страховщиком с согласия Страхователя 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (далее далее «СРО») «Общество с ограниченной ответственностью», членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату при возникновении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (инициативных претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «01» июля 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в течение предусмотренного настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор завершает исключительный претензионный (претензионный арестивный) и возмещательный периоды ущерба, причиненного в Период страхования, заключенный Страховщиком в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕГРЕССИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховые платежи по настоящему Договору возмещаются на страховой случай, произошедший в результате действий (бездействия) Страхователя, а именно: место в течение Периода страхования или 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 Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются затраты, 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.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Гаража на сумму (в совокупности с п.8.2. 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. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Акционерное «Общество с ограниченной ответственностью», Адрес местонахождения: 109066, г. Москва, 1-й Бахматовский пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701159738). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в складывающейся сумме и в установленный срок, Страхователь обязуется возмещать использованные своим обязательством по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу устанавливается на счет платежного, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При неплатеже страховой премии, настоящий Договор считается не действующим с даты истечения какого-либо из указанных периодов для его действия.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бахматюрениев Николай Андреевич

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Страховщика

С.Ю. Архангельский

ИНГОССТРАХ









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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
88 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-82-18



Аккредитованный член Европейской
группы независимых оценщиков (EUNAVO)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного альянса
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Бадмацзыреновой Цыжигмы Аюуровны

(ИПАО, действующая на основании приказа)

о том, что Бадмацзыренова Цыжигма Аюуровна

(ИПАО, действующая на основании приказа)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №22018.1 от 14.06.2021, Справка о действительности, действителен
до 18.06.2024

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

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

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

Сведения о результатах проведения РОО проверки члена саморегулируемой организации:

1. Проверка: 05.02.2013 - 05.10.2013, основание проведения: Решение №5574, резолюция: Проверка;

2. Проверка: 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №14 от
06.05.2015 г., результат: Проверка;

3. Проверка: 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №15 от
11.10.2017 г., результат: Проверка;

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

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

Данные сведения предоставлены на основании от 11 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зорикова

М.П.



[illegible]

Связано с ориентированными мультисетями

[illegible]

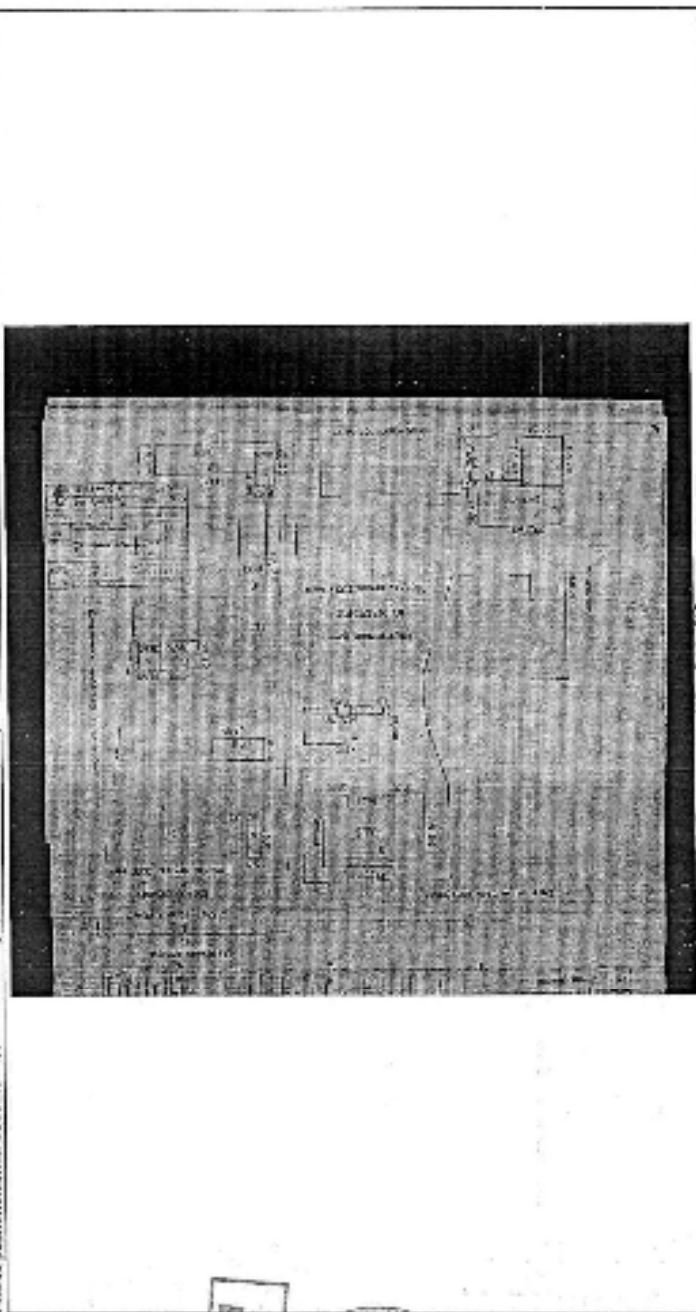
TECHNICAL SUPPORT
FORUM

MILLION

ГЛАВА 4
Исследование объектов недвижимости
Описание объектов недвижимости

Имя	
Дат. №	Всего листов: 4
22.08.2017	Всего листов: 4
Кодовый номер:	
01:17:0000000.11	

Схема размещения объектов недвижимости на земельном участке



Масштаб 1:	Авиационный снимок
Результат исследования: объект	
Исследование выполнено: 22.08.2017	
Исполнитель: [подпись]	



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

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

Родовая I

В Единый государственный реестр недвижимости вносится следующая информация:

Идентификатор

Лист №	Родовая I	Итого листов родовая I:	Дата родовая:	Дата листов выписки:
25.09.2017				
Кадастровый номер:	03:17:006205:23			
Номер кадастровой карты:	03:17:006205			
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011			
Внес присвоенный государственный учетный номер:	Учоточный номер: 03:17:0000100:1062001-200058, Инвентарный номер: 05_17_58_2514			
Адрес:	Республика Бурятия, рпн Север-Восточный, гпн Нерчинский, ул Колосовская, д 57			
Площадь, м²:	1062,4			
Назначение:	Жилищное здание			
Назначение:	Гараж с машиноместом			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	1980			
Кадастровая стоимость, руб.:	7255480,19			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера, зонирований, зон с особыми условиями использования территории, в которых находится объект:	данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемый, ранее учтенный"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости подготовлена по запросу на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выданной в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 207-ФЗ "Об информации, относящейся к государственной тайне"			

Выдана специалистом-экспертом

М.П.

С.П.И.М.А.Т.О.В.



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТОР
ЕВРЕЙСКИЙ В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

КОПИЯ
ВЕРНА



Получено на Единого государственного реестре недвижимости об оценке недвижимых и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Заявка

Лист № 4 Раздел 4

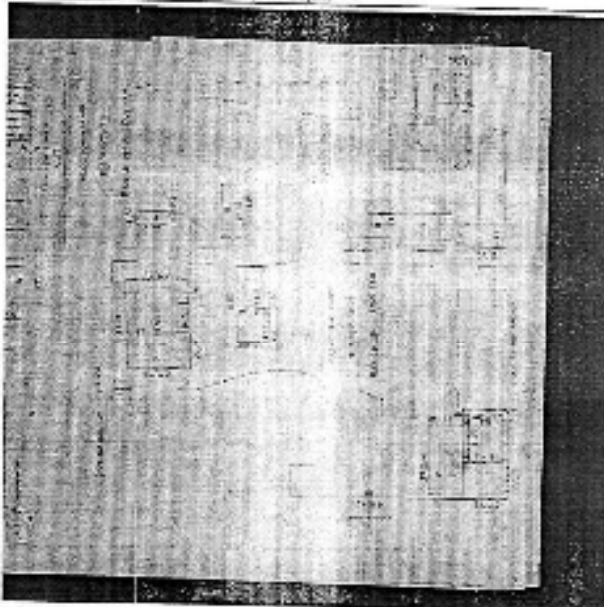
Всего листов раздела 4: 4

Всего разделов: 4

Плоскостной план: 1

Кадстровый номер: 03.17.008.205.25

Схема размещения объекта недвижимости на земельном участке:



Масштаб 1: 1:1000

Данные отчета: 10.10.2017

Ведущий специалист-эксперт: Е.С. Савинков

М.П.



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

Листов 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости введен в эксплуатацию:

Земельный участок			
(наименование документа)			
Лист №	Реклама 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
23.08.2017			
Кадастровый номер:	03-17-0080205-10		
Номер кадастрового округа:		03-17-0080205	
Дата приема на регистрацию номера:		22.11.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 03-17-0000021-05-2011-052341, Кадастровый номер: 03-17-008-2014	
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Селенгинский, г. Селенгинск, ул. Коммунальная, д. 57		
Площадь, кв. м:	100,0		
Назначение:	Жилая зона		
Назначение:	Технический склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год зачисления в эксплуатацию по жилищному законодательству:	данные отсутствуют		
Год зачисления в эксплуатацию:	1985		
Кадастровая стоимость, руб.:	191300,38		
Кадастровый номер земельного участка, в границах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер помещений, частей или помещений в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные", ранее указанные		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд Траст Селенгинский"		

Специальный специалист-регистратор: М.П. [подпись]

М.П. [подпись]



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ВЕРЕДНИЙ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

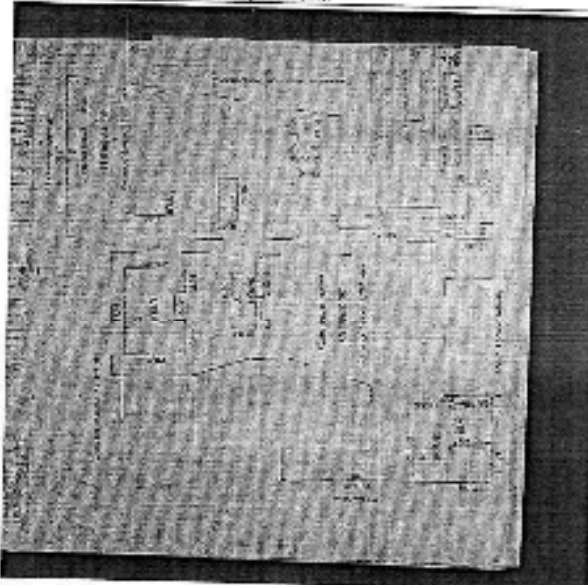
Выдана по Единому государственному реестру недвижимости на основании характеристик и диспозитивных прав на объект недвижимости

Описание объекта оценки объекта недвижимости

Лист № 4
23.08.2017

Плоскостной размер: 1117100000.00

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке:



Масштаб 1: 1:1000000

Генеральный директор:

М.П.



КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕДКИН В.И.

КОПИЯ
ВЕРНА



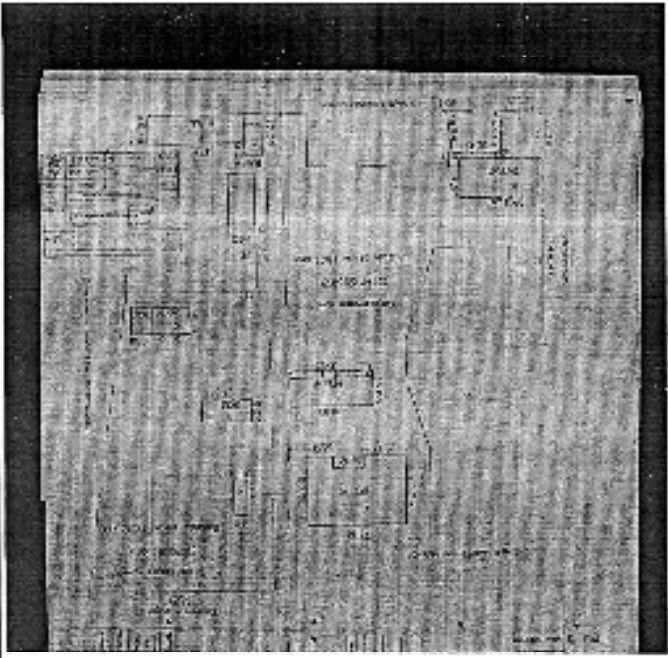
Значения от 0,000000 до 0,000000 (разность значений) в зарплатных группах по объектам недвижимости

[illegible]

THEODORE W. DEWEY
 President, N.Y.C.

KONIN
BETHA



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Описание объекта недвижимости			
Код:			
Лист № 1 из 1	Всего листов: 1	Лист: 1	Всего листов: 1
22.08.2017	03.17.001705-28		
Содержание: объект недвижимости находится на земельном участке, кадастровый номер которого 03.17.001705-28			
			
Масштаб 1:	Длина в метрах		
Выпуск выполнен в 1 экземпляре			

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БЕРКОВ В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Беларусь
(Формы № 01/003/2017 от 01.07.2017)

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

Результат 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Дата: 25.08.2017	Время: 11:17:00	Страна: Беларусь	Номер документа: 03/17/003/2017/000042
Кадатровый номер:	03/17/003/2017/000042		
Номер кадастрового квартала:	03/17/003/2017		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2017		
Дата присвоения государственного учетного номера:	Учетный номер: 03/17/003/2017/000042, Инвентарный номер: 03/17/003/2017		
Адрес:	Республика Беларусь, г. Минск, район Северный, ул. Копытьевского, д. 57		
Площадь, кв. м:	557,3		
Назначение:	Нежилая здание		
Назначение:	Техническое здание		
Количество этажей, а также число подземных этажей:	1		
Содержит ли объект в собственности:	данные отсутствуют		
Год застройки строения:	1983		
Кадастровая стоимость, руб.	134 184,76		
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		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сторона записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Подписал выписку:	Должность: заместитель начальника Управления государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Беларусь, ФИО: [подпись]		

Воспользуйтесь ссылкой на документ: [ссылка]

М.П. [подпись]



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

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

Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

Заявка

Лист № _____ Раздел 2

Возрастной раздел 2: _____ Дата регистрации: _____ Всего листов выписки: _____

Кадастровый номер: _____ Об: 17-08/005-05

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец: индивидуальный предприниматель Зарятов Евгений Иванович, индивидуальный предприниматель "Клинт", данные о котором указаны ниже: ОГРНИП 10217081209-05-01001/2017-14, 22.08.2017 г.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Вид: аренда собственности, Об: 17-08/005-05-01001/2017-14, 22.08.2017 г.
3. Документ-основание:	3.1. Договор аренды от 15.08.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид: аренда государственной регистрации: 22.08.2017	Основание государственной регистрации: Договор аренды от 15.08.2017 г.
4.1.2. Вид: аренда государственной регистрации: 22.08.2017	Основание государственной регистрации: Договор аренды от 15.08.2017 г.
4.2. Вид: аренда государственной регистрации: 22.08.2017	Основание государственной регистрации: Договор аренды от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных нет
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без предоставления кадастровых данных:	данных нет

Исходный документ-основание

М.П.

С.С. Шелестова



Подпись на Едином государственном реестре недвижимости об отсутствии зарегистрированных в залоге ограничений прав на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости (ш)

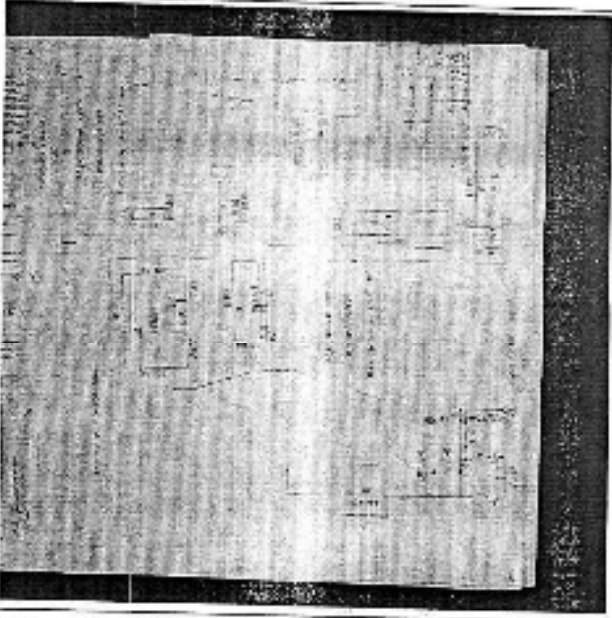
Заявитель

Лист № Резюме 4 Всего листов (резюме, л): Всего разделов: Всего листов в разделе:

25.08.2017

Код документа по форме: 03-17-000005.25

Схема расположения объекта недвижимости на земельном (или) водном участке



Масштаб 1:

Ведущий специалист:

Подпись:

М.П.

Генеральный директор
Борщак В.В.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист №	Решения №	Восстановительная стоимость	Восстановительная стоимость
23.08.2017			
Кадастровый номер:	03:17:0080305:26		
Площадь земельного участка:		03.17.0080305	
Дата публикации кадастрового номера:		22.11.2011	
Решение государственной кадастровой комиссии:		Удостоверение № 23:17:0080305:05:00000-000040, Идентификационный номер: 03_17_03_2814	
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Селенгинский, пгт Нальчикский, ул. Коммунальная, д. 52		
Площадь, кв. м:	166,5		
Назначение:	Исконно-земельное		
Назначение:	Сельскохозяйственное		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Пол, год и документация по завершению строительства:	данные отсутствуют		
Пол, завершение строительства:	1982		
Кадастровая стоимость, руб.:	942443,53		
Кадастровый номер и тип объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Содержание объекта недвижимости:	Содержание объекта недвижимости не имеет статуса "Исконно-земельное, ранее учтенное"		
Сведения об объекте:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление делами "Финанс-Тренд Сервис-Менеджмент"		

Содержание выписки:

И.С. Байдала

М.П.



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТСТВО
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И
МЕТРОЛОГИИ

КОПИЯ
ВЕРНА

Листов 2

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

Земельный участок	
Лист № 2	Исходный номер 2
23.08.2017	Всего листов: 2
Кодированный номер:	03:17:0030205:26
1. Владелец (правообладатель)	Владельцем недвижимых вещей Закрытого паевого инвестиционного фонда «Фонд недвижимости «Квайт»», в котором участвуют следующие лица: ООО «Девелопмент» (ИНН 7706671050, ОГРН 1077706090879) и ООО «Инвест» (ИНН 7706671050, ОГРН 1077706090879)
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Вид: вид права собственности, ОГ: 03:17:0030205-03:001/2017-14, 23.08.2017
3. Документ-основание:	3.1. Документ-основание от 15.08.2017 г.
4. Описание прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид:	Доверенность управления
4.1.1. Дата государственной регистрации:	22.08.2017
4.1.1. Номер государственной регистрации:	03:17:0030205-03:001/2017-14
4.1.1. Срок, на который установлен срок действия права обременения объекта недвижимости:	до 01.09.2024 г.
4.1.1. Вид, в пользу которого установлен срок действия права обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Девелопмент-Трейд» (ИНН 7706671050, ОГРН 1077706090879)
4.1.1. Основание государственной регистрации:	Доверенность от 01.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1527-04/2009
4.1.2. Вид:	Ипотечный кредит
4.1.2. Дата государственной регистрации:	22.08.2017
4.1.2. Номер государственной регистрации:	03:17:0030205-03:001/2017-16
4.1.2. Срок, на который установлен срок действия права обременения объекта недвижимости:	до 31.03.2018 г.
4.1.2. Вид, в пользу которого установлен срок действия права обременения объекта недвижимости:	Сбербанк России, 14.11.1990 год рождения. Место рождения: г. Иркутск, Иркутская область, Россия. СНИЛС: 101-015-894-52. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 39 111328 код подразделения 380-024, дата выдачи: 06.05.2012 г. Оригинал выданного документа: Служба УОМС России по Иркутской области в Иркутском районе. Иркутская область, г. Иркутск, ул. М.Ковалев, дом 34А, кв. 13
4.1.2. Основание государственной регистрации:	Доверенность от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии регистрации об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Сведения отсутствуют
6. Сведения об участии в государственной регистрации права для иного одного из видов права собственности, кроме:	Сведения отсутствуют
Листовой номер: 2	Р.С. Власов



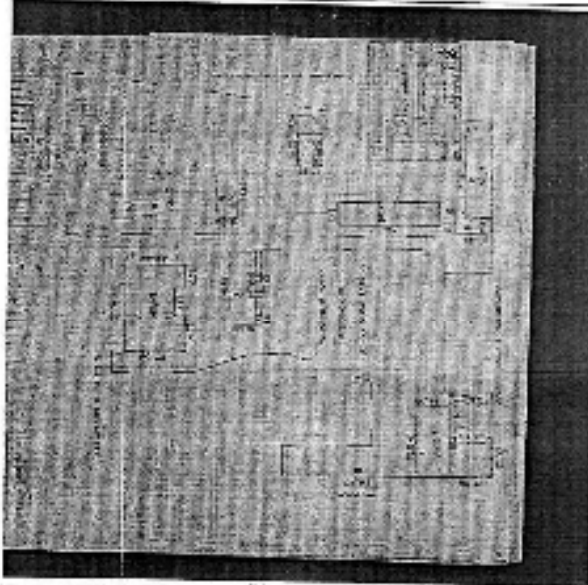
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание конкретного объекта недвижимости

Лист № 1 из 1

Дата: 21.08.2017

Код документа: 01/17/08/01/05/26

Схема расположения объекта недвижимости на земельном участке



Масштаб 1: 1:1000

Генеральный директор: [Signature]

М.П. [Stamp]



Получены данные о развитии и изменении обиходных характеристик и характеристических свойств на объекте планирования

[illegible]

Генеральный директор
Ю. В. КОРНЯКОВ



Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
(включает в себя и другие подразделения)

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

В Единый государственный реестр недвижимости вносится информация об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Технический учет

Лист № 1 из 1

25.08.2017

Кадастровый номер: 05-12/003005:05

Номер кадастрового листа: 03-12/003005

Дата проведения кадастрового учета: 24.05.2007

Решение исполнительного государственного земельного учета: Земельный участок

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, район Казанский, отп. Новокапитальное, д. 53

Площадь: 15502 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 1423750.00

Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: Земельный участок

Категория земель: Земли населенного пункта

Вид разрешенного использования: Под объект недвижимости

Статус объекта недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее учтенный"

Способы владения: Земельный участок

Получатель выписки: Владелец земельного участка, Творческого некоммерческого фонда «Казань», созданный в соответствии с Уставом, утвержденным на основании данных, указанных в документах, подтверждающих право владения земельным участком, расположенным на территории Республики Татарстан, в соответствии с законодательством Российской Федерации

Ведущий специалист-эксперт: С.С. Широмова

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВТУХИНА Е.В.

КОПИЯ
ВЕРНА



МИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКИЙ В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

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

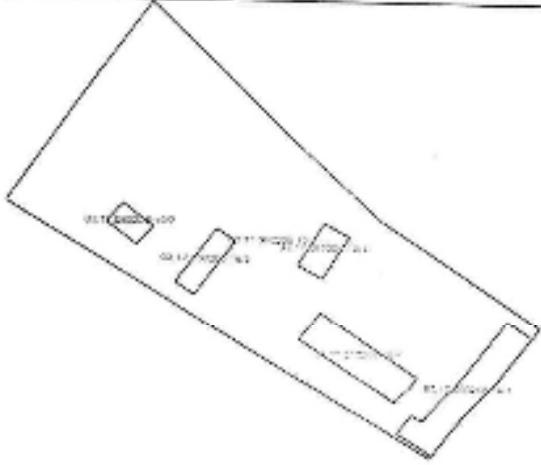
Земельный участок

Лист № 3 Раздела 3

Восстановительная цена: 25.08.2017

Кадастровый номер: 03:08/0205:19

План (картеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1

Условные обозначения

Подпись специалиста-оценщика

С.С. Пашкова



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

Формат 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Земельный участок

Идентификационный номер	Решение	Всего листов решения	Всего разделов	Всего листов выписки
13.08.2017	1	1		
Объект недвижимости	03:17:0090052			

Номер кадастрового видения	03:17:009005
Дата приема на кадастровый учет	28.05.2017
Ранее присвоенный кадастровый земельный номер	001112-000000000
Адрес	Республика Беларусь, г.н. Север-Восточный, п.т. Невоскресенский, ул. Кооперативная, д. 27-б
Площадь	13007 кв. м 75 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	1271500 15
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под объекты недвижимости
Степень застройки объекта недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные уточнены"
Особый статус	данные отсутствуют
Получатель выписки	Сбербанк с ограниченной ответственностью "Управление компании "Финанс Трейд Офис Менеджмент"

Генеральный директор-подпись

Р.С. Белая

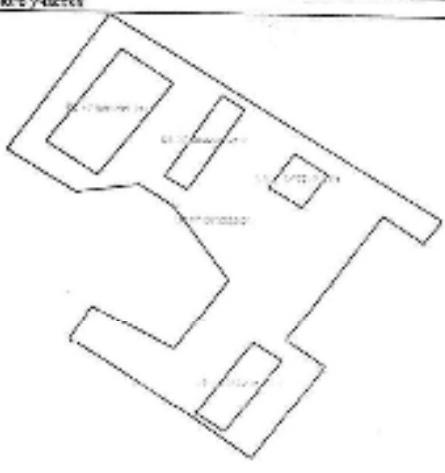
МП



Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № <u>Рисунка 1</u>	Номер листа рисунка <u>1</u>	Порядок рисунка	Виды листов рисунка
Кадастровый номер:		03:07:0080300:01	
План (карта, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: <u>Условно обозначено</u>			
Свойственный номер:		С. Б. Б. Б.	

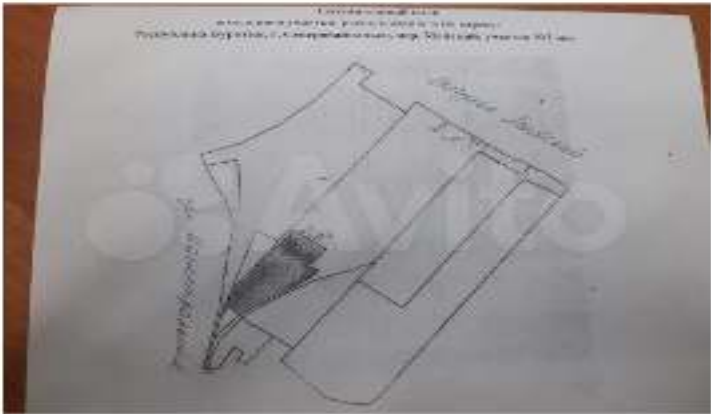


Информация об объектах Аналогах.

avito.ru/severobaykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_113_ga_promnaznacheniya_1881459122

Участок 1,13 га (промназначения)

Добавить в избранное Сохранить Добавить совет



2 000 000 Р
17 778 Продавец
или предложите свою цену
Аккредитован
Купить в рассрочку с кредиткой
Тинькофф Платинум Подорожник

8 914 980-10-73

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще варианты? Того меньше? 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



Описание

Земельный участок промназначения

№1881459122 · 36 метра в 83х18 · 761 прометр (кв.середня)

Посмотреть

2 000 000 Р
17 778 Продавец
или предложите свою цену
Аккредитован
Купить в рассрочку с кредиткой
Тинькофф Платинум Подорожник

8 914 980-10-73

Написать сообщение

Спросите у продавца

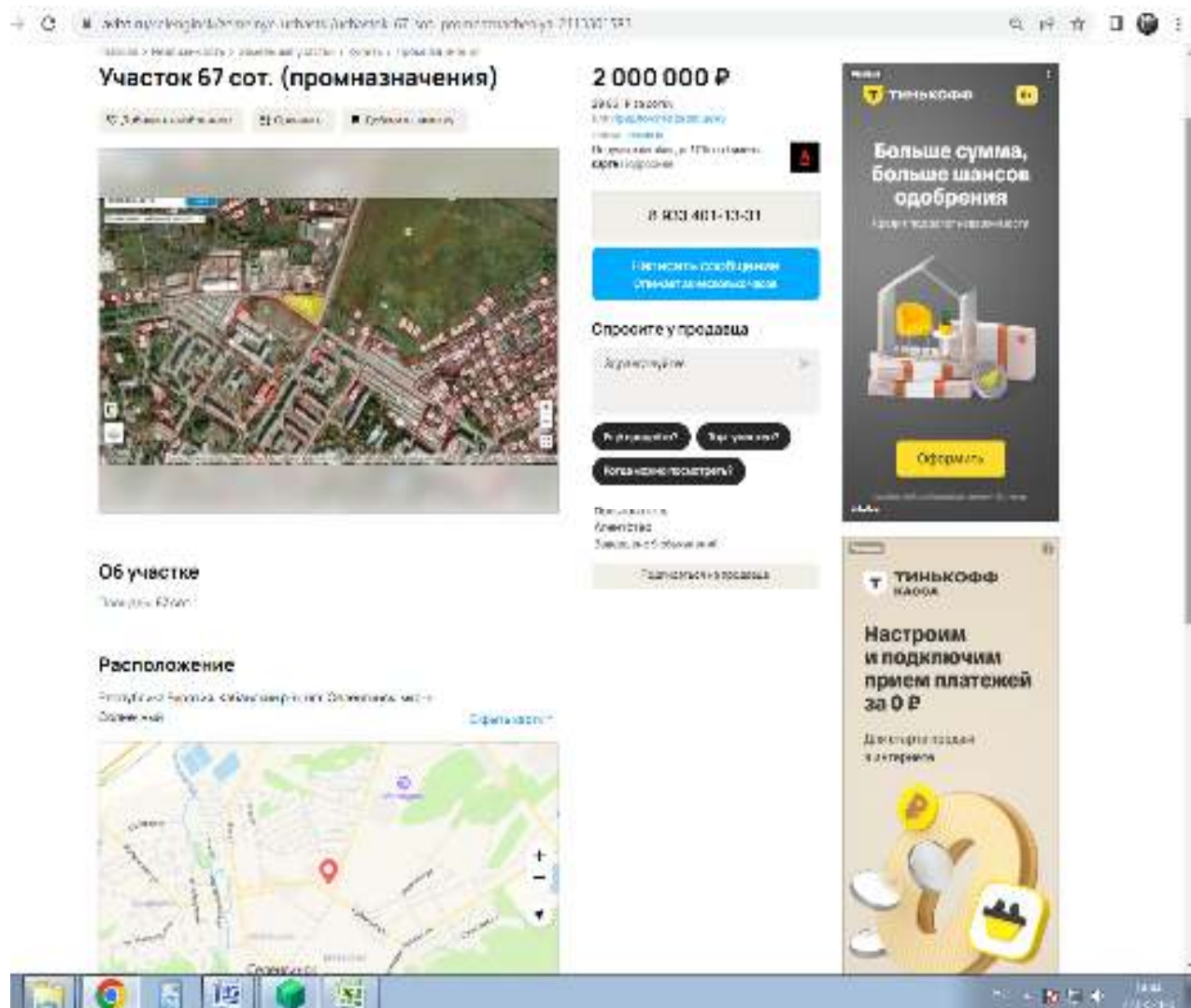
Здравствуйте

Еще варианты? Того меньше? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

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



Публичная кадастровая карта России



7 000 000 Р

2 600 кв.м

8 803 401-27-82

Написать объявление

Спросите у продавца

Задать вопрос

Сейчас онлайн? Торговаться?

Мне интересно узнать больше?

Пользователь: Наталья Коваленко

Подать заявку на просмотр

Продам производственное помещение 2600 кв.м

Сделайте предложение

Оценить

Добавить в избранное




О помещении

Строительная категория: Объект складского назначения, 2 этаж

Планировка: Производственная

Площадь: 2600 кв.м

Тип сделки: Продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, насколько перспективна эта сделка

Анализ рыночной ситуации

Анализ ликвидности

Анализ доходности

Анализ рисков

Анализ конкурентов

Анализ спроса и предложения

Расположение

Исходный вариант: Район: Центральный, Таганрог

Сдать карту



Описание

Продается производственное помещение, расположенное в центре города. Помещение имеет большой зал с высокими потолками, что позволяет использовать его для различных производственных целей. В здании есть все необходимое для работы: электричество, вода, отопление. Также есть возможность использовать помещение для складских нужд. Цена указана за весь объект. Для получения дополнительной информации и просмотра объекта, пожалуйста, свяжитесь с продавцом.

О здании

Пол: бетонный, покрытие: бетонное

Тип здания: цех

Площадь: 2600 кв.м

Высота: 10 м

Год постройки: 2010

Состояние: отличное

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

Уточненная площадь бралась, на основании объявления на сайте Домклик, данная информация уточнялась по телефону.

ulan-ude.domclick.ru/card/sale_manufacturing_1689377095



Предъявлен производственный
помещение, 1300 м²

3 500 000 Р

2 602 руб/м²

Хочу купить +

Бакр Эрбодиев
20 объявлений
На Домклик 6 лет 11 мес.

ШЕНЗ ГЕР

Можно позвонить или написать в чате,
SMS и сообщения в мессенджерах
не будут доставлены

+7 (964) 412-67-25

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Еще актуальнее? Торгу уместнее?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться Избранное

ХК «Восточные ворота»,
Блок Д

3-х комнатные квартиры
в центре города
от застройщика

Подробнее

1300 м²

1 из 1

Этаж

Республика Бурятия, Прибайкальский, село Турунтаево, Песляев
улица

Обновлено 4 июля

Описание

Продам производственную базу в Турунтаево, ул. Полевая 82, площадь земельного участка 10000 кв.м. (кадастровый номер 03:16:040152:219), имеется трансформаторная подстанция (250 кВт). База расположена недалеко от центральной дороги и имеет два въезда - с северной и западной стороны. Имеющиеся здания и сооружения: - здание гаража 804 кв.м. (отлично подходит под размещение магазина дисконт формата (Смолфор, Стопцен, Магик и т.д.); здание административное 150 кв.м.; здание паркинга бокса 250 кв.м.; здание для размещения охраны - 40 кв.м. Помимо этого есть ряд хозяйственно-бытовых построек (сарай, навесы и т.п.). Документы в порядке, один собственник, без залога 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

Склад, 2225 м², на продажу в Улан-Удэ

Булгантуй Улан-Удэ

Добавлено в избранное в 17:10

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ | Скрыть объявление | Показать карту | В ИЗБРАННОЕ

49300

6 000 000 ₽
2 225 м²
Расчитать ипотеку

Только на Авто.ру
auto.ru
Автомобили с пробегом

Пользователь
Написать сообщение

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 2225 м²
Эксплуатационная площадь: 1 м

ОПИСАНИЕ

Предлагается в продажу:

- производственный склад общей площадью 1800 м²
- полуторная сарай-хранилище 200 кв.м, крытое, имеет две двери, проезд, высота потолка 3,7 м
- навесной склад, состоит из трех металлических балок, поперечный 250 кв.м, длина 100 кв.м, высота потолка 3 м

Стены бетон

<https://onrealt.ru/ulan-ude/kypit-sklad/59167736>

