



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 № 223-2/24

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



Дата определения стоимости объекта оценки: 09 сентября 2024 г.

Дата составления отчета: 13 сентября 2024 г.

Основание для проведения оценки: На основании Задания на оценку № 22 от 10.09.2024 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 № 22 от 10.09.2024 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **09.09.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **09.09.2024 г. по 13.09.2024 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 обследования (осмотра) объекта оценки: фотографии были предоставлены Заказчиком.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 09.09.2024 г.

Дата составления Отчета: 13.09.2024 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)

10 360 000

(десять миллионов триста шестьдесят 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	2 060 000 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 540 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	1 870 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	690 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 140 000 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	750 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	750 000



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	220 000
10	Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31	66,7	90 000
11	Итого		10 360 000

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

13.09.2024 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.....	22
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.....	41
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	43
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	43
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	44
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода.....	44
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	45
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	45
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода.....	45
5.1.1. Описание объектов-аналогов земельного участка и расчет его стоимости традиционным методом (сравнения продаж).....	46
5.2. Определение стоимости объектов капитального строительства.....	50
5.2.1. Расчет стоимости Объектов капитального строительства.....	50
Определения поправок и порядок их внесения.....	54
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	58
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	59
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	61
Приложение 1 Фотографии объектов оценки.....	62
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	65
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком.....	72

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	223-2/24 от 13.09.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 22 от 10.09.2024 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)	09.09.2024 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	10 360 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	10 360 000 рублей
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Ограничения и пределы	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления

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

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 22 от 10.09.2024 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 – 09.09.2024 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 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	09.09.2024г.
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 Силина Евгения Леонидовича, 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 13.06.2024 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	№ 038111-1 от 07.06.2024г. 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-страховани».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 2024 г по 19 июня 2025 г. Страховой полис № 24840B4FC0007., выдан 17.06.2024г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

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

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, Сводом стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020.

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

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

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

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

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

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

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

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

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем 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 обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

Копии документов:

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

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

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

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

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

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

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

Недвижимое имущество в составе земельных участков и сооружений.

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

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

Земельные участки.

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

Таблица 5 Собственник объектов оценки

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

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

Таким образом, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объекты оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объекты оценки никому не проданы, не заложены, в споре и под 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)

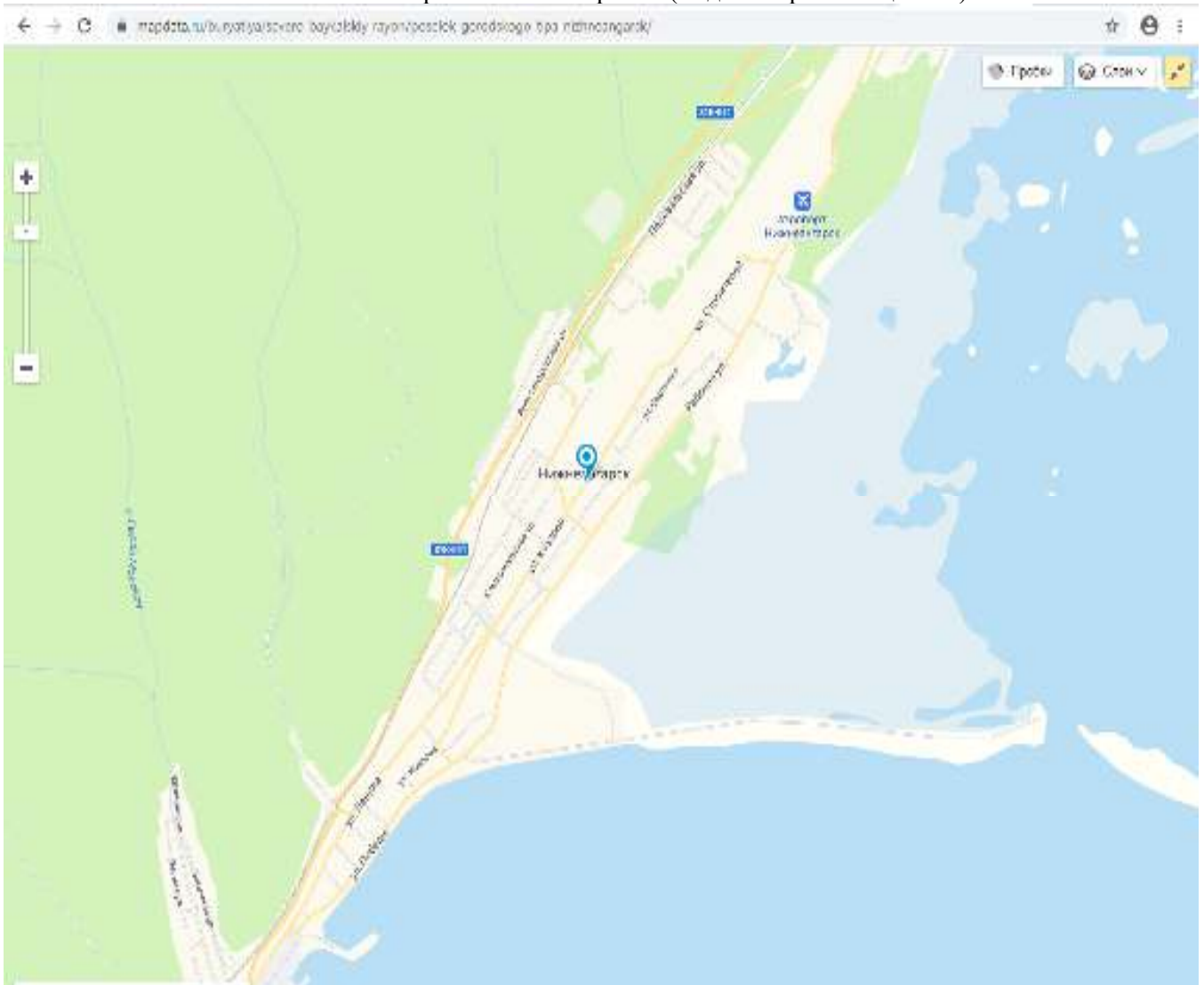


Рис. 2. Местоположение пгт. Нижнеангарск

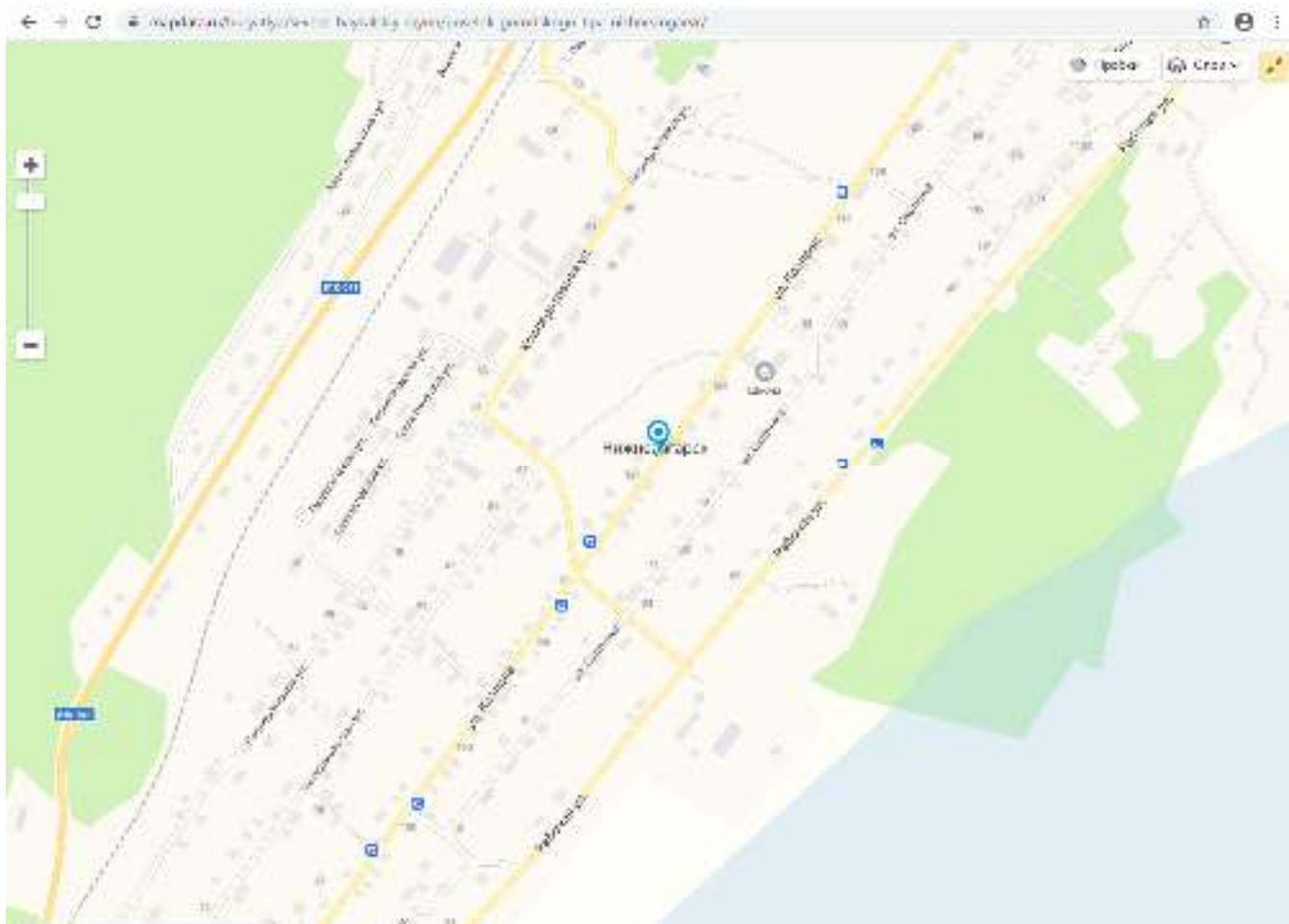


Рис. 3. Местоположение улицы Кооперативная



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

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

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

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

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	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. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки. Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов. Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1

Рис.5 а. Классификация по ВРИ. Земельных участков



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.5 (за исключ. 7.2).	
			Коммунальное обслуживание - размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.	

Рис.5 а. Классификация по ВРИ. Земельных участков

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 смешенные). 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

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

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

Двухлетний спад.

Минэкономразвития по-прежнему ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет сжиматься — на 4,2 и 2,7% соответственно — и только в 2024 году вернется к росту (на 3,7%). В мае ведомство прогнозировало сокращение ВВП на 7,8 и 0,7% в текущем и следующем годах. Ухудшение прогноза на 2023 год связано с тем, что в первом квартале 2022-го экономика демонстрировала очень высокие показатели, и это создало высокую базу, пояснил журналистам логику ведомства федеральный чиновник. В целом же, по его словам, резкого спада, который прогнозировали многие аналитики весной, удалось избежать, траектория движения оказалась значительно более плавной. «Нижняя точка спада ожидается ведомством в конце первого — начале второго квартала 2023 года. В 2024–2025 годах Минэкономразвития закладывает восстановление экономики, выход на докризисный уровень (средний показатель ВВП 2021 года) произойдет к концу 2025 года».

Российская экономика июль 2024г.³

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г. Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

3.2. Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

3.5. В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

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

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51cba34bd4b2fb/2024_08_28_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf

5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA. Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%. По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций). Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности). Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г). Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%). Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне - 0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г. Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г. Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г. Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%. Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 28 августа 2024 года⁴

На неделе с 20 по 26 августа 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,03%. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,09%: продолжилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%), на остальные продукты питания изменение цен составило 0,21%. В

⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/5a49e00f92a07c057dd847044dfc0d73/>

сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%: замедлился рост цен на легковые автомобили, ускорилось снижение цен на электро- и бытовые товары. В секторе услуг¹ ускорилась дефляция (-0,39%) за счет увеличения темпов снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-5,14%).

Потребительская инфляция с 20 по 26 августа

1. За период с 20 по 26 августа 2024 года инфляция замедлилась до 0,03%.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,09%. Сохранилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%): продолжили дешеветь овощи «борщевого набора», помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,21%. На говядину темпы роста цен снизились, продолжилось снижение цен на мясо кур, снизились цены на сахар, увеличились темпы снижения цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%. Замедлился рост цен на легковые автомобили (0,07%). Ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,43%). На медицинские товары и строительные материалы цены изменились на 0,23% и 0,27% соответственно. Продолжилось снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22%) и дизельное топливо (до 0,06%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг дефляция ускорилась до -0,39%. Увеличились темпы снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (до -5,14%) и услуги санаториев (до -0,85%), продолжилось снижение темпов роста цен на услуги гостиниц (0,19%). На наблюдаемые бытовые услуги цены изменились на 0,11%.

Мировые рынки

5. В период с 20 по 26 августа на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,7% (-1,9% неделей ранее). В годовом выражении в августе продовольственные товары подешевели на 16,4% г/г. После снижения неделей ранее выросли котировки на белый сахар (+4,6%) и сахар-сырец (+8,4%), соевые бобы (+0,5%) и соевое масло (+4,0%), а также говядину (+2,7%) и свинину (+5,2%). Продолжили увеличиваться цены на пальмовое масло (+3,3%). Сократились котировки на пшеницу в США (-5,7%) после стабилизации неделей ранее, а также кукурузу (-2,9%). Продолжила сокращаться стоимость пшеницы во Франции (-6,8%).

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на 0,8% (стабилизация неделей ранее) в связи с уменьшением стоимости азотных удобрений (-1,6%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в августе удобрения подешевели на 5,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 0,4% (-1,9% неделей ранее) за счет увеличения стоимости железной руды (+3,5%). Подешевели металлолом (-0,5%) и арматура (-1,2%). После снижения неделей ранее стабилизировались котировки на металлопрокат. В годовом выражении в августе цены на черные металлы сократились на 4,1% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены незначительно выросли на 0,3% (+3,4% неделей ранее) в связи с удорожанием алюминия (+1,6%) и меди (+0,9%). При этом, после роста неделей ранее, сократились котировки на никель (-1,6%). В годовом выражении в августе цены на цветные металлы снизились на 1,2% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁵

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – апреле 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 120,6 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 143,8 %, обрабатывающих производствах – 112,1 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 111,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,5 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – апреле 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3737,7 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 110,6 %. На конец апреля 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 389,5 тыс. голов (на 0,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 140,8 (на 4,5 % меньше), поголовье свиней – 165,5 (на 6,9 % меньше), овец и коз – 340,7 (на 2,9 % больше), птицы – 521,3 тыс. голов (на 0,4 % меньше). В январе – апреле 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 16,6 тыс. тонн, что на 12,9 % больше уровня января – апреля 2023 года, молока – 13,0 тыс. тонн (снижение на 7,1 %), яиц – 27,6 млн штук (на 5,1 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – апреле 2024 года составил 11600,3 млн рублей или 77,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – апреля 2023 года. В январе – апреле 2024 года на территории Республики Бурятия введены в эксплуатацию 1240 жилых домов (3300 квартир) общей площадью 250,4 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,2 раза. Оборот розничной торговли в январе – апреле 2024 года составил 99,7 млрд рублей или 109,7 % (в сопоставимых ценах) к январю – апрелю 2023 года. Индекс потребительских цен в апреле 2024 года к апрелю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 109,2 %, услуги – 106,9 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в марте 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 68800 рублей, что больше на 17,5 % по сравнению с мартом 2023 года.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2024 года соответствовала 107,2 % к уровню марта 2023 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 мая 2024 года составила 0,4 млн рублей.

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

Задолженность по заработной плате осталась на прежнем уровне по сравнению с 1 мая 2023 года и 1 апреля 2024 года. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец апреля 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,6 тыс. человек или 62,9 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – марте 2024 года в республике родилось 2271 человек, умерло – 3137, естественная убыль составила 866 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2023 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 9,2 %) и увеличение числа умерших (на 5,0 %).

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



**Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности
«Строительство»
(в процентах к среднемесячному значению 2021 г.)**

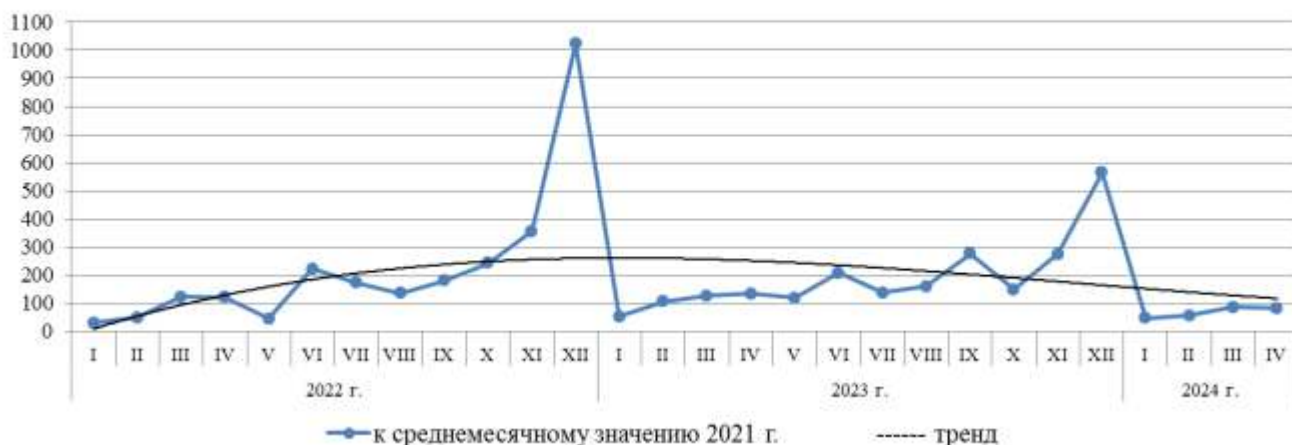


Рис. 6. https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-06/06/01-01-01_202404.pdf

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.

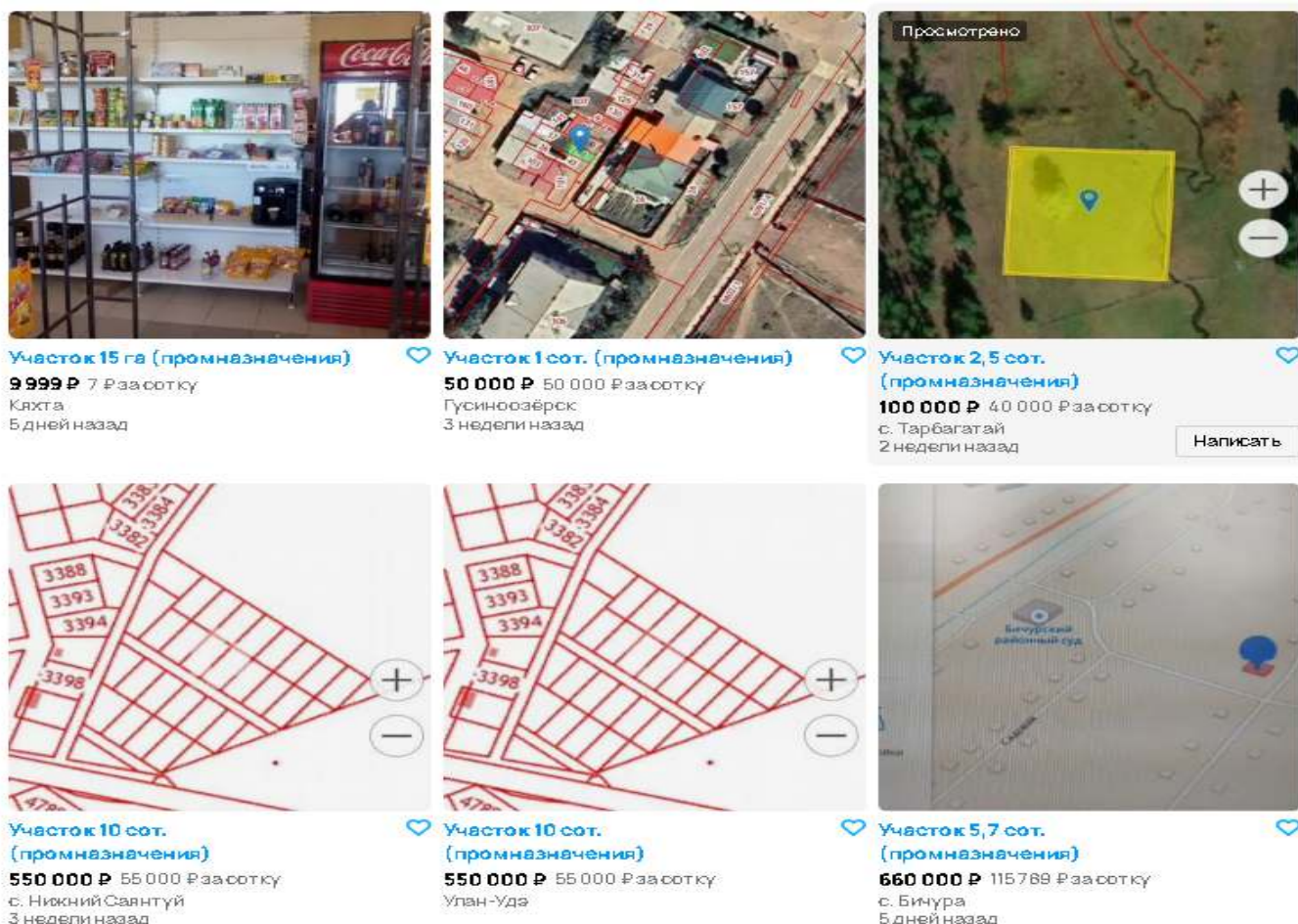
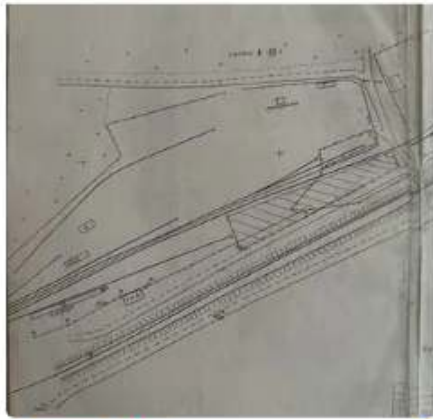


Рис. 7. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия



Участок 49,16 га
(промназначения)
1 300 000 ₽ 264 ₽ за сотку
пгт. Новый Уоян
3 недели назад



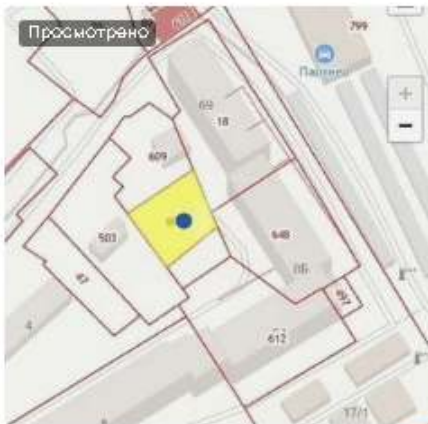
Участок 1,15 га (промназначения)
1 800 000 ₽ 15 652 ₽ за сотку
пгт. Усть-Баргузин
1 неделю назад



Участок 67 сот.
(промназначения)
2 000 000 ₽ 29 851 ₽ за сотку
пгт. Селенгинск
1 неделю назад



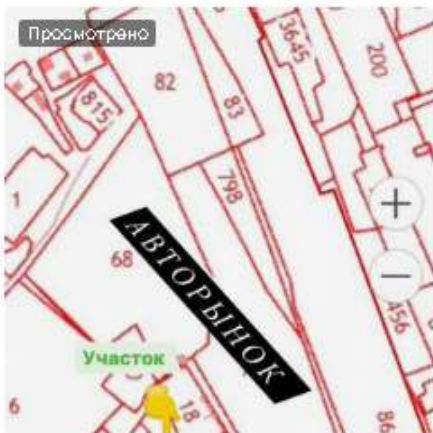
Участок 10 сот.
(промназначения)
2 000 000 ₽ 200 000 ₽ за сотку
пос. Николаевский
3 недели назад



Участок 5,3 сот.
(промназначения)
2 600 000 ₽ 528 302 ₽ за сотку
Улан-Удэ
2 недели назад



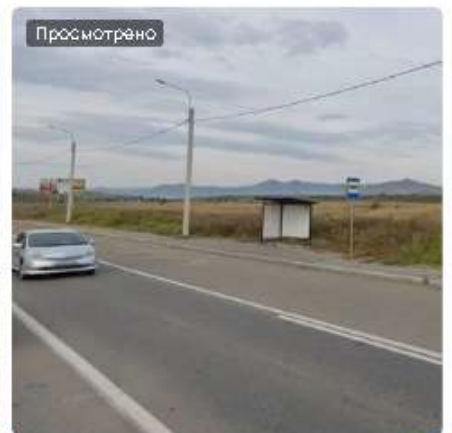
Участок 1,5 га (промназначения)
3 000 000 ₽ 20 000 ₽ за сотку
Улан-Удэ
3 недели назад



Участок 5,3 сот.
(промназначения)
3 200 000 ₽ 603 774 ₽ за сотку
Улан-Удэ
5 дней назад



Участок 1,1 га (промназначения)
3 300 000 ₽ 30 000 ₽ за сотку
пгт. Усть-Баргузин
2 недели назад



Участок 1,26 га
(промназначения)
3 500 000 ₽ 27 778 ₽ 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-ASgBAGICAkSWA9oQpgjqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&f=ASgBAGICA0SWA9oQpgjqVbCzFP6hjwM



Просмотрено
Участок 30 сот.
 (промназначения)
3 860 000 Р 128 667 Р за сотку
 с. Сотниково
 1 неделю назад



Участок 2 га (промназначения)
4 500 000 Р 22 500 Р за сотку
 с. Сужа
 1 день назад



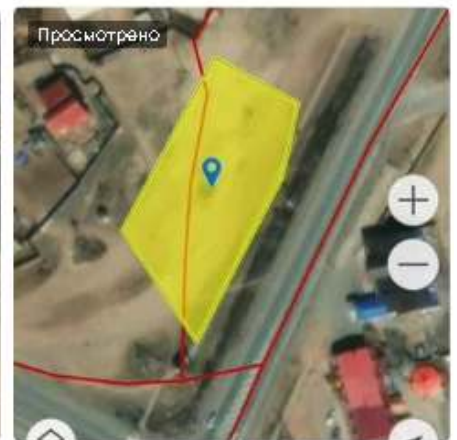
Участок 100 сот.
 (промназначения)
4 500 000 Р 45 000 Р за сотку
 с. Турка
 1 неделю назад



Участок 10 сот.
 (промназначения)
4 900 000 Р 490 000 Р за сотку
 Улан-Удэ
 2 недели назад



Участок 7,2 сот.
 (промназначения)
5 000 000 Р 694 444 Р за сотку
 Улан-Удэ
 2 недели назад



Участок 25 сот.
 (промназначения)
5 000 000 Р 200 000 Р за сотку
 Гусиноозёрск
 2 недели назад



Участок 52 сот.
 (промназначения)
5 000 000 Р 96 154 Р за сотку
 с. Нижний Саянтуй
 3 недели назад



Участок 57 сот.
 (промназначения)
7 000 000 Р 122 807 Р за сотку
 с. Нижний Саянтуй
 3 недели назад



Участок 29,8 сот.
 (промназначения)
7 000 000 Р 234 899 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-ASgBAgICakSWA9oOpgjqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&f=ASgBAgICA0SWA9oOpgjqVbCzFP6hjmM

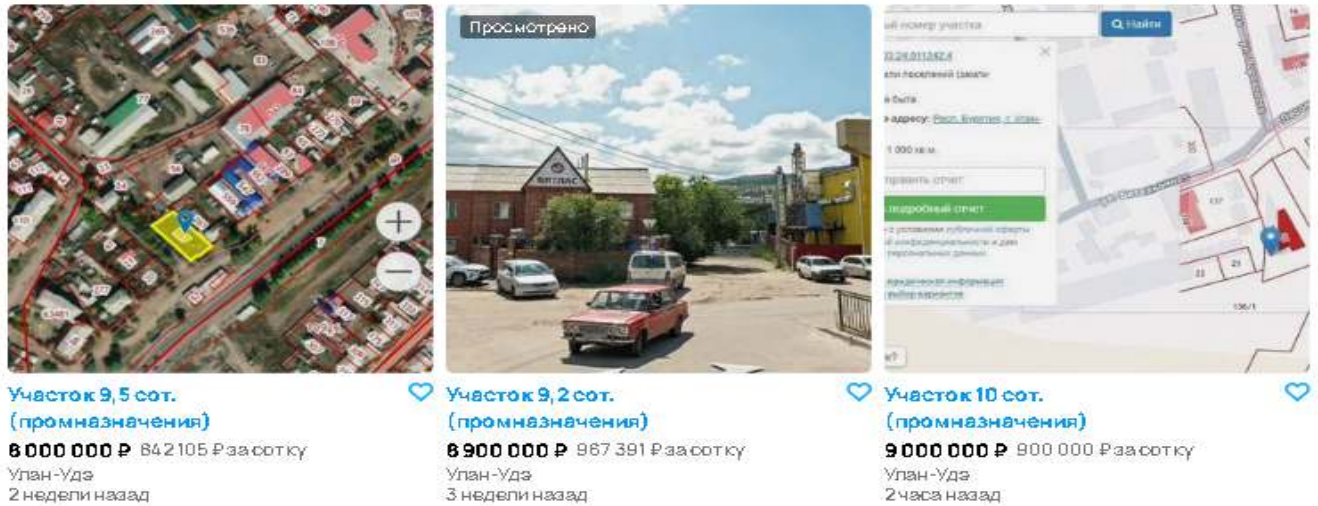


Рис. 7. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия

https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-AsgBAGICakSWA9oOpgjqVQ?context=H4sIAAAAAAAAA0q0MrSgLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&f=ASgBAGICA0SWA9oOpgjqVbCzFP6hjmW

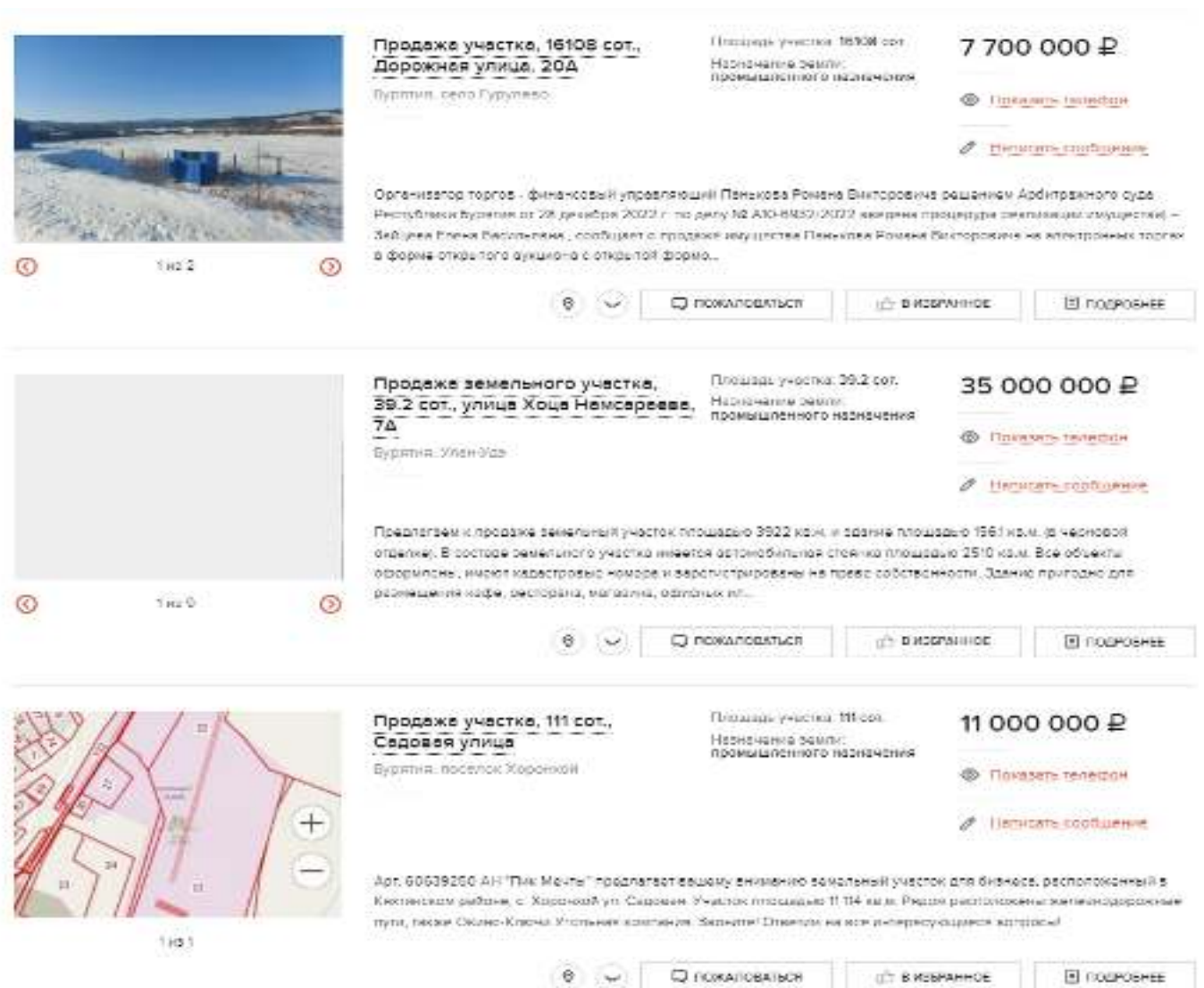



Рис. 7а. предложения коммерческих участков на сайте Онриелт. <https://onrealt.ru/buryatiya/kypit-uchastok-promyshlennogo-naznachenija>



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: 03-24-034301666. Категория Земли населенных пунктов БИИ Для размещения хозяйственных, складских объектов. Порядок снижения цены: 28.04.2024 09:00:00 по 24.04.2024 09:00:00 28-44...

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



Продаю земельный участок, 57 сот., Молодёжная улица, 6
Бурятия, г.пд.Ивановый Салтуу?

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. Территория - 73,8 кв м, Удлина - 273,7 квм. Участок с двух сторон огражден бетонным забором, периметр огорожен проволокой. Продаю от собственника.

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

Статус: **Участок**
Категория земли: **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, Тим.**

Участок на продажу, 36 сот.
Бурятия, Улан-Удэ

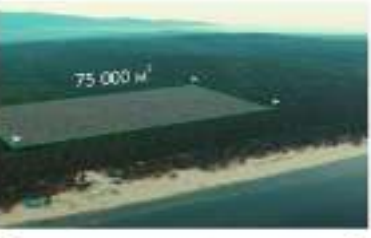
Площадь участка: 36 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

10 000 000 ₽

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

03:24:031501175, земельный участок в собственности, 36 соток, свободного назначения, первая линия, имею прилегающую территорию на участке, возросшим имением (технически условия, удобный подъезд к участку, имеется возможность расширения участка)

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



Продажа участка, 750 сот., площадь Советов
Бурятия, поселок Чоюв-В. Энгалуи


Площадь участка: 750 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

110 000 000 ₽

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

93000 руб 1 сотке! собственности на аренду Земельный участок 750 соток на озере Байгал Увэжского поселка! Специально для Вас уникальное инвестиционное предложение! На берегу озера Байгал мы владеем обширным земельным участком, на котором планируем осуществление проекта по строительству Клиника Восточной Медицины и Рекреационного Средеобразовательного Комплекса.

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



Продаю земельный участок, 70 сот.
Бурятия, Улан-Удэ

Площадь участка: 70 сот.
Назначение земли: промышленного назначения


6 999 999 ₽

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

Продаю участок на Кирзаводе участок для ведения успешного бизнеса предназначался для строительства нарядно-качественных мастерских. Промышленная зона. Документы готовы 03:24:02340176. Защите право сейчас! Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять!

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

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



Продаю участок, 600 сот., Байкальская улица, 97
Бурятия, село Сухая

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 «Сухинское» (с.Сухая, с.Энхалуу, с.Зерцало). ТК «Подморье» включает земельные участки общей площадью 134,52 га, предназначенные под строительство объектов туристской и обеспечивающей инфраструктуры. Первая очередь...

1 из 14

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



Продажа участка, 1 сот., улица Доржиева
Бурятия, село Мукашындыр

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

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



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

Площадь участка: 300 сот.
Назначение земли: промышленного назначения


3 500 000 ₪

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

Продаю земельный участок Эта промышленного назначения, имеются так паспорта на боксы (3 боксы) примерно по 1500 квадратных метров каждый. По имеющимся документам является возможность установить железнодорожный путь практически вся территория заасфальтирована, для подъезда к участку. Возможна продажа отдельно по одному боксу. Форма оплаты может быть как...

1 из 2

[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, отличной трафик, 17соток в собственности, без обременения, не пропан, Восточная дорожка (первая линия), все коммуникации проходят вдоль участка рядом электричество, водопроводление, канализация), наличие СТО, велосервис, мялка, кафе, ресторан, офис, Девяно центро, мяжки, торговый центр итд. Разрешение на строительство...

1 из 6

[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 (от Тельца), котловина - земли населенных пунктов, БТИ - для размещения АЭС. Участок заасфальтирован, частично опорожен, есть арендаторы. Кадастровый номер - 03:24:0305041

1 из 6

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

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






	<p>Земельный участок на продажу, 93 сот., Советская улица Бурятия, село Бигура</p>	<p>Площадь участка: 93 сот. Назначено земл.: промышленного назначения</p>	<p>3 245 670 ₽</p>
<p>1 из 10</p>	<p>Продается земельный участок площадью 9 384 кв.м, категория земель, земли промышленности, вид разрешенного использования: под объектами АЭС № 73. Кадастровый номер: 03:02:020102:59. Адрес: Республика Бурятия, р-н Бигурский, Местность «Под устьем», Автомобильная дорога Улан-Удэ-Бигура в 5 км. от с. Бигура. Участок свободный от построек, имеется асфальтосл.</p>	<p>Написать сообщение</p>	<p>пожаловаться избранное подробнее</p>
	<p>Продается участок, 7,9 сот., улица Камова, 16 Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Площадь участка: 7,9 сот. Назначено земл.: промышленного назначения</p>	<p>4 298 000 ₽</p>
<p>1 из 14</p>	<p>Продать земельный участок под нежилое и либо коммерческую деятельность! Документы все в порядке, собственник! Огорожен, есть разрешительные документы на подведения коммуникаций! Адрес поселка — улица Камова 16 Хорошая позиция и удобные подъездные пути! Торг, возможен обмен на автомобиль с моей или Вашей дилеммой!</p>	<p>Написать сообщение</p>	<p>пожаловаться избранное подробнее</p>
	<p>Земельный участок на продажу, 10 сот., Техническая улица, 1 Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Площадь участка: 10 сот. Назначено земл.: промышленного назначения</p>	<p>9 999 999 ₽</p>
<p>1 из 2</p>	<p>Продать земельный участок под коммерческое использование (магазин, гостиница, кафе) Обмен</p>	<p>Написать сообщение</p>	<p>пожаловаться избранное подробнее</p>
	<p>Продается земельный участок, 491 сот., Комсомольская улица Бурятия, поселок городского типа Новый Уоэн</p>	<p>Площадь участка: 491 сот. Назначено земл.: промышленного назначения</p>	<p>1 300 000 ₽</p>
<p>1 из 1</p>	<p>Продать участок, бывшая поселково-индустриальная база. Имеется железный тупик, забор, бочка противопожарная. Кадастровый номер 03:17:090237:02 Торг</p>	<p>Написать сообщение</p>	<p>пожаловаться избранное подробнее</p>
	<p>Продать участок, 200 сот., Медицинская улица Бурятия, село Сетниково</p>	<p>Площадь участка: 200 сот. Назначено земл.: промышленного назначения</p>	<p>20 000 000 ₽</p>
<p>1 из 10</p>	<p>Продать участок 2 Гектара на федеральной трассе, при въезде в Сетниково, справа, сразу за постом весового контроля. Частично асфальтированной, с дорожками, есть вынты освещения, трансформаторная подстанция</p>	<p>Написать сообщение</p>	<p>пожаловаться избранное подробнее</p>

Рис. 7а. предложения коммерческих участков на сайте Онриэлт. <https://onreal.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 9500 руб./ кв.м., в данной категории та же встречаются участки для коммерческих построек, торговых объектов или общественно-деловую зону. 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.






	<p>Складское помещение на продажу, 18000 м2, Рождественская улица, 8 Бурятия, поселок городского типа Селенгинский</p>	<p>Общая площадь: 18000 м²</p>	<p>4 200 000 ₮ 200 ₮/м²</p>
<p>1 из 7</p>	<p>Продать производственную базу, земля в собственности 18000 м2, со складскими помещениями бывшая база ОРСН, действующая линия, 4 склада по 200 квадратов. Так же имеются два бокса по 400 квадратов. Два офиса, баня. Котельная отопление. Свежий. Нормально пот на базе осуществляется пункт приема и отгрузки древесины. Все здания и земля в собственности.</p>	<p>Написать сообщение</p>	<p>Пожаловаться</p>
	<p>Продается складское помещение, 17500 м2, Таганская улица, 22А Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Общая площадь: 17500 м²</p>	<p>165 000 000 ₮ 9 400 ₮/м²</p>
<p>1 из 4</p>	<p>Продается СРОЧНО действующий бизнес! База находится в самом ликвидном районе, район Площадки. На территории базы расположены подъездные пути, есть действующая краны. Большая теплая боксы также офисное помещение и административное здание. База полностью под контролем/близким к адм территории, есть охрана. Очень удобное расположение базы рядом...</p>	<p>Написать сообщение</p>	<p>Пожаловаться</p>
	<p>Продается склад, 614,2 м2, 3-я Транспортная улица, 35А Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Общая площадь: 614,2 м²</p>	<p>6 885 000 ₮ 11 200 ₮/м²</p>
<p>1 из 12</p>	<p>Реализуется два здания склада, на улице 3-я Транспортная 35А. Одно 498,8 кв.м (строение 3), второе 115,7 (Строение 7). Реализуется с торговым (фр 127), поэтому обращение имеет срочность. Начальная/рыночная цена 10 млн. Звоните!</p>	<p>Написать сообщение</p>	<p>Пожаловаться</p>
	<p>Склад на продажу, 5500 м2, улица Ленина, 81 Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Общая площадь: 5500 м²</p>	<p>35 000 000 ₮ 6 400 ₮/м²</p>
<p>1 из 2</p>	<p>Могу быть не на сайте, можете не Авито, скину номер для связи. Продаю готовый арендный бизнес в Мирнинском (Забайкальский край). Торговое и складское помещения 5500 кв. м. Земельный участок 1,5 Гектара. Все в собственности. Можно строить дальше. Собственная котельная. Крутослучная охрана. Возможно использование под собственный бизнес итп.</p>	<p>Написать сообщение</p>	<p>Пожаловаться</p>

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



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


Общая площадь: 526 м²

6 200 000 ₮
11 800 ₮/м²

Пожаловаться

Написать сообщение

Продажа или аренда: От собственника. Удается кредит. Без залогов и обременений, долги в собственности



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

Общая площадь: 1600 м²

5 500 000 ₮
3 400 ₮/м²

Пожаловаться


Написать сообщение

Помещение ранее использовалось в строительной организации для складского цеха, склада, гаражей, слесарного цеха. Построены из фбс блоков. Помещения: 1. 17,6 кв.м 2. 868 кв.м 3. 616,4 кв.м В настоящее время помещения используются. Помещения идеально подойдут для гаражей, склада, металлургии, для организации производства, так как находится в черт...

Пожаловаться

В избранное

Подробнее



Продается склад, 632.5 м2, Удинская улица, 28
Бурятия, Улан-Удэ


Общая площадь: 632.5 м²

15 000 000 ₮
23 700 ₮/м²

Пожаловаться

Написать сообщение

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



Продается складское помещение, 3000 м2
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 3000 м²

10 000 000 ₮
3 300 ₮/м²

Пожаловаться


Написать сообщение

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

Пожаловаться

В избранное

Подробнее



Продажа склада, 578.3 м2, Автотранспортная улица, 1
Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 578.3 м²

3 500 000 ₮
6 100 ₮/м²

Пожаловаться

Написать сообщение


Продаю производственную базу на Буварде. Земельный участок 32.37 сотки земли. Огорожен бетонным забором. На участке помещены контейнеры (нежилая постройка) общей площадью 91 кв.метр. и здание мастерской (нежилая здание) 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 Онриэлт. <https://onrealt.ru/buryatiya/kypit-proizvodstvo>




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

Бурятия, Гурьевск

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

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ




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

Бурятия, село Селенгинск

Продаю в подвальном помещении хранилище для хранения, промышленного назначения.

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ




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

Бурятия, Сиверскийкытас

Имущество реализуется по решению ГК "Агентство по оздоровлению бюджета". Продаются нежилое производственное здание в г. Сиверскийкытас. Площадь здания 429.4 кв. м. Кадастровый номер 03:23:010527:43. В комплект сделки также входит 100 кв.м. общей долевой собственности на земельный участок - 738 кв. м, земельный участок - 660 кв. м, земельный участо...

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ

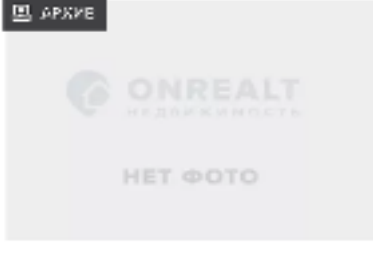


Продаю производство, 142 м2, Халюгиноская улица, 27 Общая площадь: 142 м² **1 250 000 ₽**

Бурятия, улус Нур-Селенге

Продаю нежилое П. Текория 142 кв.м также имеется большой ангар под автотюнинг ко блокхаускапитальное строение гараж на две машины! Соба парковка и земля 12 сотки!

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ




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

Бурятия, Гурьевск

В рамках банкротства на публичных торгах реализуется производственный комплекс. Комплекс состоит для кур — инкубатор производства ООО ПС «Текна», производственный для содержания 6528 кур — инкубатор. Производственные оборудование для содержания кур — инкубатор КРСН4 с бункерной кормораздаткой, инкубаторы погонки, ленточным транспортом, погонные сала 15.36...

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ

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



АРХИВ

1 из 6

Продается склад, 20749 м2,
Новокузнецкая улица, 1

Бурятия, Улан-Удэ


Общая площадь: 20749 м²

39 000 000 ₮
1900 в/м²

Позвоните
Написать сообщение

Отлично предложение для старта собственного бизнеса. Вся территория комплекса может быть использована под любой вид деятельности. Производственная база ранее использовалась легкого-ворочным заводом "Лизона". Земельный участок 200000 кв. м. в собственности. На котором располагаются капитальные строения из красного кирпича (административный корпус...

Положиться Визуально Подробнее



АРХИВ

6 из 9

Продажа склада, 2225 м2

Бурятия, Улан-Удэ


Общая площадь: 2225 м²

6 000 000 ₮
2 700 в/м²

Позвоните
Написать сообщение

Предлагается к продаже 1-этажный склад общей площадью 1650 кв.м - полуоткрытые окантованные 900 кв.м, каманное, имеет скатной кровли, 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...

Положиться Визуально Подробнее



АРХИВ

1 из 1

Продажа склада, 1600 м2,
Степная улица, 19

Бурятия, Слюдянка


Общая площадь: 1600 м²

5 500 000 ₮
3 400 в/м²

Позвоните
Написать сообщение

Помещения ранее использовались в строительной организации для складского цеха, склада, гаражей, слесарного цеха. Построены на две блоки. Помещения - 1, 117,6 кв.м 2, 888 кв.м 3, 615,4 кв.м В настоящее время помещения используются. Помещения идеально подойдут для парижей, склада, выкатки, для организации производства, так как находится в част...

Положиться Визуально Подробнее



АРХИВ

1 из 1

Продается складское помещение, 3000 м2

Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 3000 м²

10 000 000 ₮
3 300 в/м²

Позвоните
Написать сообщение

Продан производственно-складское здание, 2 этажа, паркингов имеет въезды с трех сторон (ворота высокие)

Положиться Визуально Подробнее

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










 <p>Проектируемо</p>	 <p>Омский-посад</p>	
<p>Здание, 564 м² с большим участком Цена не указана Р за м² ул. Фуровишикова, 8 Кяхта 1 неделя назад</p>	<p>Производство, 1570 м² Цена не указана Р за м² пр-т 50 лет Октября, 8 Улан-Удэ 3 недели назад</p>	<p>Здание, 524 м² 2 290 Р за м² Молодежная ул., 134 с. Турунтаево 1 неделя назад</p>
 <p>Омский-посад</p>	 <p>Проектируемо</p>	 <p>Омский-посад</p> <p>Березовый д. 2</p>
<p>Склад, 152 м² 7 895 Р за м² ул. Седлецкого, 135 Закаменск 2 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 209 м² 8 134 Р за м² Центральная ул. с. Омгур 1 неделя назад</p>	<p>Здание, 560 м² 5 097 Р за м² мкр-н Березовый, 28 пгт. Солонгинск 1 неделя назад</p>
		 <p>Падонский-посад</p>
<p>Свободного назначения, 88.1 м² 25 857 Р за м² ул. Березова, 108 Улан-Удэ 4 дни назад</p>	<p>Продам здание, 143.6 м² 14 763 Р за м² Новая ул., 10А, пос. Низанье Тапцы Ичээвэеэ-посад</p>	<p>Свободного назначения, 213 м² 10 000 Р за м² ул. Красной Звезды, А2 Улан-Удэ 1 неделя назад</p>

Рис.8а. Предложения производственных зданий по Республике Бурятия



Продажа складского помещения

592 ₽ за м²

класс А

пгт. Заиграево

2 дня назад



Склад, 350 м²

6 344 ₽ за м²

ул. Рексоваского, 6Б

г. Тарбагатай

3 недели назад



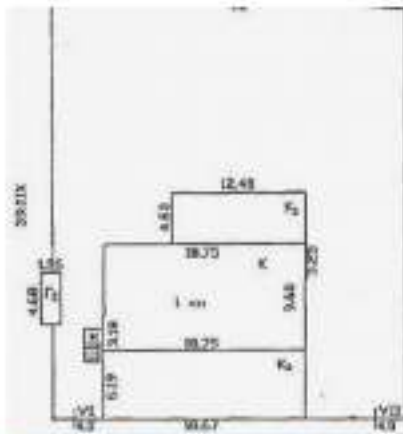
Продажа здания с земельным участком

9 138 ₽ за м²

Бомбоимпульсная ул., 2

Евбушин

8 дней назад



Свободного назначения, 389 м²

8 997 ₽ за м² с НДС

станция Медведниково, 8

Улан-Удэ

13 часов назад



Производство, 18000 м²

250 ₽ за м²

Селенгинская ул., 1

с. Кабанск

2 недели назад



Продам здание, 280,8 м²

18 382 ₽ за м²

Перлман ул., 1

пгт. Ойнохой

1 час ago назад



Свободного назначения, 5000 м²

1 900 ₽ за м²

ул. Копытищева

пгт. Усть-Баргузин

Тиндэлэ нээгэд



Свободного назначения, 1282,6 м²

4 678 ₽ за м²

мкр-н Стеклозавод, Новгородский ул., 17

Улан-Удэ

2 недели назад



Продам здание, 174 м²

35 632 ₽ за м²

ул. Лебедева, 6Б

Улан-Удэ

2 недели назад

Рис.8а. Предложения производственных зданий по Республике Бурятия



Производство, 5153.2 м²
5 434 ₽ за м²
 мкр-н Энергетик, 100/002
 Улан-Удэ
 3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 16000 м²
1 769 ₽ за м²
 ул. Любови Шевцовой, 34
 Улан-Удэ
 1 неделя назад



База 2000и2 60 соток
15 432 ₽ за м²
 мкр-н Заречный, Учебная ул., 28
 Улан-Удэ
 3 недели назад



Производство, 70000 м²
214 ₽ за м²
 ул. Прокляцкая, 5
 г.т. Селенгинск
 2 недели назад



Склад, 656.7 м²
23 907 ₽ за м²
 Студенческая ул. 54
 Северобайкальск
 1 неделя назад



Продам производственную базу
2 804 ₽ за м²
 Южная ул., 3
 Кыргы
 2 недели назад



Продам/обменяю здание, 4100 м²
10 976 ₽ за м²
 ул. Барсова, 105Акт
 Улан-Удэ



Продам складское помещение, 22345.2 м²
2 461 ₽ за м²
 мкр-н Матросова, 2Б
 Улан-Удэ
 2 недели назад



Арендный бизнес в Нарчинске, склад 9000 м²
6 111 ₽ за м²
 ул. Ленина, 61
 Улан-Удэ
 2 недели назад

Рис.8а. Предложения производственных зданий по Республике Бурятия













 <p>4 500 000 Р 1 642 Р/м²</p> <p>Склад - 2740 м² - 1/1 эт. ул. Советская, д. 75 р-н Бугура с</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>400 000 Р 1 384 Р/м²</p> <p>Производство - 293,2 м² - 1/1 эт. ул. Батурская, д. 28 р-н Суржик</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>200 000 000 Р 579 000 000 Р 5 051 Р/м²</p> <p>Производство - 39936 м² - 4/4 эт. ул. Пискарева, д. 25 р-н ПБЗ</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>2 150 000 Р 2 480 000 Р 5 631 Р/м²</p> <p>Склад - 381,8 м² - 1/1 эт. ул. Москва, д. 101 р-н Курчалов</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1 150 000 Р + 300 000 Р 7 803 Р/м²</p> <p>Производство - 149,3 м² - 1/1 эт. ул. Интерком, д. 24 р-н Искитимск</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>165 000 000 Р 411 000 000 Р 9 429 Р/м²</p> <p>База - 17000 м² - 1/2 эт. ул. Тоғанқызы, д. 22Б р-н Площадь</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>30 000 000 Р 11 814 Р/м²</p> <p>База - 2518 м² - 1/2 эт. ул. Пичуров, д. 1а р-н Мглиновский</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>3 000 000 Р 13 674 Р/м²</p> <p>База - 219,4 м² - 1/1 эт. ул. Ботаническая, д. 71 р-н Проспект автомобилистов</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>5 600 000 Р 5 909 000 Р 14 188 Р/м²</p> <p>База - 394,7 м² - 1/1 эт. ул. Ботаническая, д. 71 р-н Проспект автомобилистов</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>14 000 000 Р 44 500 000 Р 15 475 Р/м²</p> <p>База - 904,7 м² - 1/1 эт. ул. Татар, д. 21 р-н Татар п</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>20 000 000 Р 17 530 Р/м²</p> <p>База - 1140,9 м² - 1/2 эт. ул. Полигон, д. 18 р-н Полигон п</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>10 000 000 Р 18 030 Р/м²</p> <p>Склад - 554,4 м² - 1/1 эт. ул. Фабричная, д. 2 р-н Бурсад</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.86. Предложения производственных помещений на сайте Этажи

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

3. Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет. Цены на производственно складскую недвижимость варьируются от 592 руб. / кв.м. до 36 000 руб. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство, цены могут варьироваться в зависимости от физического состояния, местоположения, состояния и наличия коммуникаций и т.д. но зачастую это объекты свободного назначения, которые возможно использовать под реализацию бизнеса. Такие объекты свободного назначения достигают цен до 72 000 руб./ кв.м.

С отдаленных районах РБ, производственные объекты варьируются в цене от 200 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 9000 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 2700 руб./ кв.м. по Республике Бурятия, так же стоит отметить что это наиболее недорогой сегмент рынка коммерческой недвижимости. В отдаленных районах цены максимум доходят до 950 руб./ кв.м.

5. На текущий момент предложений о продаже аналогичной недвижимости не так много, чаще всего это частные объявления, но большая часть предложений на рынке это реализация залогового недвижимого имущества, которые реализуются банками либо залогодержателями. Данный фактор затрудняет процесс анализа, так как стоимость в подобном случае может плавать и вверх и вниз. Производственная недвижимость либо отдельно стоящими боксами, зданиями и сооружениями.

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

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

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

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствие с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 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		Расширенный интервал
	Среднее		
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6%	22,0%
2. Специализированные высококлассные 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, брошены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет. Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.

Фактор площади объекта

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

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

Стоимость объектов недвижимости производственно-складского сегмента по Республике Бурятия варьируется от 592 руб. / кв.м. до 36 000 руб. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство, цены могут варьироваться в зависимости от физического состояния, местоположения, состояния и наличия коммуникаций и т.д. но зачастую это объекты свободного назначения, которые возможно использовать под реализацию бизнеса. Такие объекты свободного назначения достигают цен до 72 000 руб./ кв.м.

С отдаленных районах РБ, производственные объекты варьируются в цене от 200 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.

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 9000 руб./ кв.м. наиболее распространенное название это земельные участки для коммерческого использования, под торговлю, или иные коммерческие объекты. Самые дорогие объекты расположены в областном центре. Земельные участки производственного назначения , достигают цен от 23 руб./ кв.м. до 2700 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.

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

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

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

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

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

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

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

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

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

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

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

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	Аналог №3
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена предложения, руб.	оценка	9 500 000	1 300 000	2 000 000
Дата предложения	15.03.2024	04.09.2024	22.08.2024	01.09.2024
Общая площадь, кв. м.	13502 / 13007	59000	4 916 (уточненная площадь на публичной кадастровой карте)	6 744
Цена1 кв м, руб.	оценка	161,02	264,44	296,56
имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	РБ, р-н Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Республика Бурятия, Северо-Байкальский район, г. Северобайкальск,	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, пгт Новый Уоян	Бурятия, поселок городского типа Селенгинск
Использование	Под объекты недвижимости (индустриальная застройка)	земельный участок промышленного назначения	под производственную базу по переработке древесины в поселке Новый Уоян	земли промышленности, возможно под склад, Сто, автосалон. Вид разрешенного использования: для производственных целей
Наличие благоустройств,	Все коммуникации присутствуют	отсутствуют , возможность подключения имеется	отсутствуют , возможность подключения имеется	отсутствуют , возможность подключения имеется
рельеф местности	участок ровный, территория полностью огорожена	неогорожен , неразработан , есть разрушенное здание, не подлежит восстановлению	рельеф ровный, имеет незначительные уклоны, огорожен, неразработан	рельеф ровный, имеет незначительные уклоны, неогорожен, неразработан
краткое описание локального местоположения	Земельный участок расположен в населенном пункте с небольшой численностью населения, в отдалении от областного центра РБ. Но так как это северные районы то стоимость недвижимости несильно отличается от г. Улан-Удэ. Территория	Земельный участок расположен в административном центре Северо-Байкальского района. Второй по численности город после областного центра РБ. Несмотря на большую численность населения, цены от Нижнеангарска не отличаются.	Земельный участок расположен в населенном пункте с небольшой численностью населения, в отдалении от областного центра РБ. Но так как это северные районы то стоимость недвижимости несильно отличается от г. Улан-Удэ.	Земельный участок расположен в населенном пункте с небольшой численностью населения, в отдалении от областного центра РБ. В населенном пункте есть производственные предприятия, инфраструктура,

	аэропорта в пгт. Нижнеангарск востребована, так как это один из центральных аэропортов Северной части Республики Бурятия.			транспортная доступность средняя.
Источник информации	-	https://www.avito.ru/severobaykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_59_ga_promnaznacheniya_4255845968	https://www.avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4916_ga_promnaznacheniya_4195188913	https://www.avito.ru/selenginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot.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:

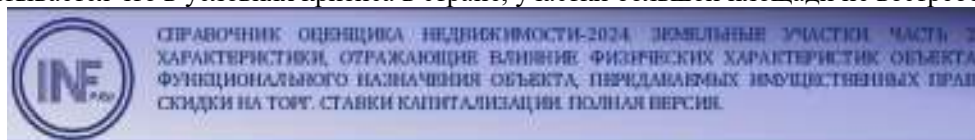
Корректировка на дату продажи

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 в данном случае не применяется.

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

Как известно, оценщик в рамках, сравнительного подхода, в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в информативных источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению стоимости, обычно используются понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции называют скидка на торг. Величина данной поправки состав -24,0 % Согласно справочнику 2024г. 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.



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под промышленную застройку	17,5%	11,0%	24,0%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%
4. Земельные участки под жилую застройку	14,6%	8,7%	20,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%

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 Аналоги 1 и 2 расположены в одном районе, и объект аналог 3 в схожей социально-экономической зоне.

Корректировка на площадь .

В данном случае корректировка потребуется для объектов аналог № 2 и № 3, в размере – 25% , так как их площадь в меньшем диапазоне , а для объекта аналога № 1 корректировка составит + 40%, его площадь больше, не смотря на существенное различие , данные участок был выбран по местоположению и максимально схожому ВРИ. Поправки принимаются Согласно справочнику 2024г. 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.).

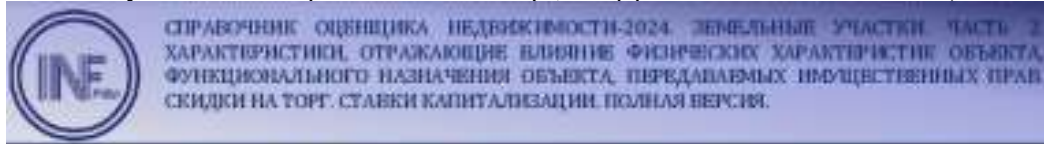


Таблица 73. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,30	1,50	1,88	
	1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,40	1,57
	2,5-5	0,83	0,84	1,00	1,17	1,32
	5-10	0,54	0,72	0,85	1,00	1,12
	>10		0,64	0,76	0,89	1,00

Корректировка на наличие улучшений

В рассматриваемом случае объект Аналог № 1, имеет разрушенное здание на участке, в неудовлетворительном состоянии, для этого объекта принимается корректировка в размере – 10% , минимальный размер корректировки принимается исходя из местоположения объекта, так как земель подобного типа в районе практически нет. (справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия)



Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Таблица 318. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений.	0,85	0,80	0,90
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков со зданиями, строениями, сооружениями под снос (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене земельных участков без таких зданий, строений, сооружений.	0,85	0,80	0,90

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок:

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

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 12 Расчет стоимости земельного участка площадью 13 502 кв.м.

№	Корректировка	Ед.изм.	Объект 1	Объект 2	Объект 3
	стоимость объектов (цена продаж)		9 500 000	1 300 000	2 000 000
1	Площадь объектов	кв.м.	59 000	4 916	6 744
	Стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов до корректировки	руб./ кв.м.	161,017	264,443	296,560
Последовательные поправки связанные с условиями рынка					
2	Поправка на передаваемые имущественные права		0%	0%	0%
	Скорректированная цена	руб./м2	161,017	264,443	296,560
3	Поправка на дату предложения		0%	0%	0%
	Скорректированная цена	руб./м2	161,017	264,443	296,560
4	Поправка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	руб./м2	161,017	264,443	296,560
5	Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)		-24%	-24%	-24%
	Скорректированная цена	руб./м2	122,373	200,976	225,386
Скорректированная стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов с учетом последовательных поправок		руб./м2	122,373	200,976	225,386
Последовательные поправки по физическим характеристикам					
6	Поправка на категорию земель		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена		122,373	200,976	225,386
7	Поправка на разрешенное использование (функциональное назначение)		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		122,373	200,976	225,386
8	Поправка на местоположение		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		122,373	200,976	225,386

9	Поправка на масштаб (площадь) скорректированная цена		40%	-25%	-25%
			171,322	150,732	169,039
10	Поправка на инженерные коммуникации Скорректированная цена		0%	0%	0%
			171,322	150,732	169,039
11	Поправка на красную линию Скорректированная цена		0%	0%	0%
			171,322	150,732	169,039
12	Поправка на наличие улучшений Скорректированная цена		-10%	0%	0%
			154,190	150,732	169,039
13	Поправка на инженерно-геологические условия Скорректированная цена		0%	0%	0%
			154,190	150,732	169,039
14	Итоговая скорректированная стоимость		154,190	150,732	169,039
15	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		50%	25%	25%
16	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,500	1,250	1,250
17	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,667	0,800	0,800
18	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,27		
19	Удельный вес i- го аналога	%	29%	35%	35%
20	Сумма удельных весов объектов аналогов	%	100%		
21	Показатель Стоимости 1м2 объектов аналогов с учетом весового коэффициентов (стр.14*стр.20)		45,35	53,20	59,66
22	Скорректированная рыночная стоимость 1м2 общей площади объекта оценки	руб./м2	158,21		
23	Общая площадь объекта	м2	13 502		
24	стоимость объекта	руб.	2 136 158		
25	Итоговая стоимость объекта с учетом округления	руб	2 140 000		

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

2 140 000 рублей.
(два миллиона сто сорок 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):

2 060 000 рублей.
(два миллиона шестьдесят 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 2024 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.

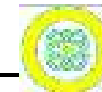
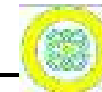


Таблица 13. Подбор Аналогов ЕОН (Единого объекта недвижимости)

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	23.08.2024																								
Цена предложения	оценка	7 000 000	5 000 000	4 500 000																								
Площадь земельного участка кв.м.	13502 / 13 007	50000	16860	17554																								
Доля стоимости земельного участка в ЕОН , согласно Справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.	<p>Согласно справочнику оценщика Производственные объекты представляют собой Единый объект недвижимого имущества который включает в себя стоимость земельного участка и улучшений на нем, в данном случае у Оценщика есть возможность воспользоваться коэффициентом 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, основной цены является именно участок, на момент оценки согласно справочнику 2023 года, данный показатель равен 27%</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складские объекты. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.</p> <p>Таблица 62. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <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 высококласные 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> </tbody> </table>				Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал		1. Универсальные производственно-складские объекты	0,73	0,61	0,84	2. Специализированные высококласные 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 высококласные 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	1 215 000																								
Рыночная стоимость приходящаяся на улучшения в ЕОН , руб.	-	5 110 000	3 650 000	3 285 000																								
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	Райцентр сельскохозяйственных районов. Промышленная зона																								



Назначение Объектов капитального строения	Производственно-складские здания			
Общая площадь строений кв.м.	1533,5 / 2371,2	2520,5 (согласно Тех.паспорту)	1244	2248,3 (здание гаража 341,2 кв.м. здание маслозавода 1313,7 кв.м. , здание котельной 593,4 кв.м.)
Стоимость улучшений без учета Земельного участка руб./ кв.м.		2 027	2 934	1 461
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 , котельная
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, но большая часть элементов 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.	Республика Бурятия, село Кабанск, Селенгинская улица, 1
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/selo-kabansk/kypit-proizvodstvo/78548214
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, по назначению как производственные площади.

Определения поправок и порядок их внесения

Корректировка на дату продажи

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

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

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

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

Как известно оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используют понижающую процентную поправку (скидка на торг). В данном случае поправка составит – 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 стандарты 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 высококлассные 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. Корректировка не потребуется, так как в отдаленных районах Республики Бурятия, такой тип недвижимости имеет свою специфику и более низкий удельный показатель.

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 объектов Аналогов № 1 и № 2(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 недвижимости 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

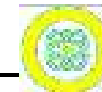
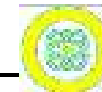


Таблица 14. Определение стоимости ОКС на земельном участке площадью 13502 кв.м.

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	4 500 000
Площадь строений ОКС кв.м.	1533,5	2520,5	1244	2248,3
Площадь земельного участка кв.м.	13502	50000	16860	17554
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	1 215 000
Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.		5 110 000	3 650 000	3 285 000
Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.		2 027	2 934	1 461
Назначение ОКС	Производственно-складское здание			
Корректировка на местоположение ОКС	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	2027	2934	1461
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	1140
Общая площадь строений кв.м.	1533,5	2521	1244	2248
Корректировка на площадь строений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.		1581	2289	1140
Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.	-	1581	2289	1140
Корректировка на физическое состояние	-	-25%	-25%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам		1186	1716	1140
Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.		1347		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		2 066 194р.		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		2 060 000 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	4 500 000
Площадь строений ОКС кв.м.	2371,2	2520,5	1244	2248,3
Площадь земельного участка кв.м.	13007	50000	16860	17554
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	1 215 000
Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.		5 110 000	3 650 000	3 285 000
Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.		2 027	2 934	1 461
Назначение ОКС	Производственно-складское здание			
Корректировка на местоположение ОКС	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	2027	2934	1461
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	1140
Общая площадь строений кв.м.	2371,2	2521	1244	2248
Корректировка на площадь строений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.		1581	2289	1140
Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.	-	1581	2289	1140
Корректировка на физическое состояние	-	0%	0%	16%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам		1581	2289	1322
Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.		1731		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		4 103 713р.		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		4 100 000 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 1 347 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 1 713 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	2 060 000 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 540 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	1 870 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	690 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 140 000 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	750 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	750 000
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	220 000
10	Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31	66,7	90 000
11	Итого		10 360 000

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: 10 360 000 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, 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)

10 360 000

(десять миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

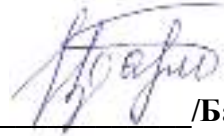
№ п/п	Описание объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость руб. округленно (без НДС)
1	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21	13 007	2 060 000 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 540 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	1 870 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	690 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 140 000 НДС не облагается
6	Технические склады, назначение: нежилое. Площадь: общая 557,6 кв.м. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:24	557,6	750 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	750 000
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	220 000
10	Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31	66,7	90 000
11	Итого		10 360 000

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./

13 сентября 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 -2023 г. . Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2023.

10. Справочник оценщика недвижимости -2023 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов для доходного подхода , Нижний Новгород, 2023.

11. Справочник оценщика недвижимости -2024 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов для доходного подхода , Нижний Новгород, 2023.

12. Справочник оценщика недвижимости 2024г. 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.

13. Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия.

Приложение 1 Фотографии объектов оценки



Административное здание



Гараж с мастерскими



Технический склад площадью 399,7 кв.м



Въезд на базу



Склад с тельфером



Технические склады 557,6 кв.м



Столярный цех



Вид участков



Кузница



Мастерские технические склады

Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Офисагентство в ФСС

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2484004FC0007
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 610000, г. Улан-Удэ, ул. Белогородова, блок Б, офис 308.	
Объект страхования: не протворение законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки в (ДОН) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, подписавший и заключив на страховое, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех исключений, изъятий и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременный путем безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2024 г. по «19» июня 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иными расходам Страхователя, предусмотренным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховщик не возмещает случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (неавтомобильной технической эквипировки транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные конфликты, восстания/повстанья, гражданские войны, 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. Остринная, д. 4.
Бурятский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Гоголевская, д. 28.

От имени Страховщика:

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «17» июля 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ



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

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен и подтвержден тем, что участники сделки Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23/0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2015 г. СПИАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Баймырзиева Цыганка Аюровна Паспортные данные: Сер. 8112 86493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 050-003) 28.12.2002 Адрес регистрации: 671122, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Бузулук, квартал 3, д. 3
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПИАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 119035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 15, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info@ingos.ru, тел: (495) 350-77-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 119162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5, 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. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественная ответственность, связанная с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, исключенному договору на проведение оценки, а также иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не предусмотренные законодательством Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением расходов на Состраховщика 1 расходов Страхователя на его защиту при взыскании долгов и судебных и арбитражных исках, включая расходы на оплату услуг адвокатов и других лиц, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (исключительно претензий), связанных с возмещением указанного имущества.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный законодательством и судебной практикой арбитражного суда или признанный Страхователем в установленном объеме Состраховщиком 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Самарского государственного университета (далее – Стандарты оценки), одним из которых является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при взыскании долгов и судебных исках, включая расходы на оплату услуг адвокатов и других лиц, которые были понесены в результате предъявления требований (исключительно претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «19» июня 2023 года по «19» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор прекращает исполнять свои требования (исключительно претензии) в полном объеме вследствие ущерба, причиненного в Период страхования, заключенный Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕГРЕССИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховые выплаты по настоящему Договору предоставляются за страховой случай, произошедший в результате действий (бездействия) Страхователя, а именно: место в течение Периода страхования для Регрессивного периода. Регрессивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются выплаты, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):	8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Платежа за защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховые премии подлежат оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Федеральное общество оценщиков, Адрес местонахождения: 109066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь-оценщик обязуется использовать свое обязательство по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу устанавливается за счет плательщика, комиссия будет удерживаться – за счет плательщика. 10.2. При неплатеже страховой премии, настоящим Договором признается, но без ущерба для стороны не допускается прекращение действия для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Баймырзиева Цыганка Аюровна

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От Состраховщика

 С.Ю. Архангельский










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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюуровны

(Ф.И.О. является или была членом оценочной организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюуровна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №038111-1 от 07.06.2024. Оценка недвижимости, действителен до 07.06.2027

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 18 лет

Общий стаж: 22 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 910028 от 27.05.2006 ФГОУ ВПО "БГСХА им. В.Р. Филиппова" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ДВС 0796100 от 17.05.2002 Бурятский государственный университет (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

Взнос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 13.06.2024 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13 июня 2024 г.

Дата составления выписки 13 июня 2024 г.

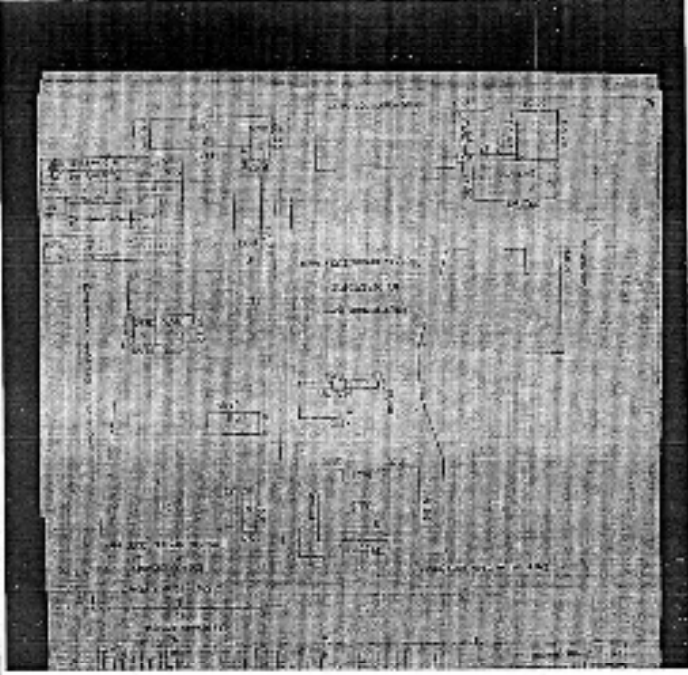

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

Гидрид 4

Исследование выполнено в соответствии с требованиями Федерального закона от 26.10.2007 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и стандартами, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации

Здание		Итого площадь:		Итого площадь по документам:	
Лин. №	Рудота 4	Всего листов документа 4:		Итого листов документа:	
22.08.2017					
Категория земель:		01:07:0080300:01			
Схема размещения объектов недвижимого имущества на земельном участке (этаж)					
					
Масштаб 1:			визуально		
Результат оценки: 0,000000					
					

Директор
 БЕРЕСОВ В. В.
**КОПИЯ
 ВЕРНА**


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

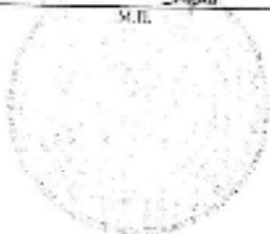
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Родовая запись

В Единый государственный реестр недвижимости введены следующие сведения:

Идентификация

Лист №	Родовая запись	Итого листов родовых записей	Дата родовых записей	Дата листов выписки
25/01/2017				
Кадастровый номер			03:17:006205:28	
Номер кадастрового листа			03:17:006205	
Дата проведения кадастровых работ			22.11.2011	
Внес проведенный государственный учетный номер			Учетный номер: 03:17:0000100:1067001-000058, Идентификационный номер: 05_17_08_2814	
Адрес:	Республика Бурятия, рпн Север-Байкальский, г.т.т. Иланзадарок ул. Колхозниковая, д. 57			
Площадь, кв. м:	1082,4			
Назначение:	ИЖС, жил. здание			
Назначение:	Гараж с машинами			
Количество этажей, в том числе надземных этажей:	1			
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	1980			
Кадастровая стоимость, руб.:	7295480,39			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера смежных, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Срок разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемая, ранее учтенная"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости подготовлена по запросу заявителя ООО "Финанс-недвижимость-Камчатка". Данные в выписке соответствуют сведениям Единого государственного реестра недвижимости на дату подготовки выписки. Сведения об объекте недвижимости имеют статус "используемая, ранее учтенная".			
Выдана специалистом-экспертом	[Подпись]			С.С. Платонов



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТСТВО
 ЕБРЕНЬСКИЙ В.В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Исходные данные государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и их характеристиках и/или зарегистрированных правах на объект недвижимости

Результат 2

Сведения о зарегистрированных правах

Задача	
Лист № 25.08.2017	Результат 2
Всего листов раздела 2:	Всего данных:
Всего листов выписки:	
Бухгалтерский номер:	ИД: 7:080205:19
1. Приобретатель (правообладатель):	Выданы в установленном порядке Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Милан", учредитель и участник которого установленный срок действия данных сведений истек. Информация об объектах недвижимости в реестре является достоверной, так как в момент даты выписки не зарегистрированы права.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. объект долевого владения, ИД: 7:080205:09-07-001/2017-14, 25.08.2017 г.
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограниченные права в отношении объекта недвижимости	
4.1.1.	ИД: 7:080205:09-07-001/2017-14
дата государственной регистрации:	25.08.2017
номер государственной регистрации:	01: 7:080205:09-07-001/2017-14
срок, на который установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:	по 01.09.2024 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:	СЗАО «Сбербанк России» с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Бюрок Менеджмент", ИНН: 5026671050, ОГРН: 1077560961879
основание государственной регистрации:	Постановление исполнительного органа управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Милан" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 0217-04197477.
4.1.2.	ИД: 7:080205:09-07-001/2017-16
дата государственной регистрации:	25.08.2017
номер государственной регистрации:	01: 7:080205:09-07-001/2017-16
срок, на который установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:	по 31.03.2018 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в отношении объекта недвижимости:	Савельев Иван Игоревич, 14.08.1960 год рождения. Место рождения: г.г. Иркутск, Г.г. Иркутск, Россия. СНИЛС: 121-412-554-17. Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 10 55 430218 от 09.09.2010 года № 101400, дата выдачи: 06.09.2010 г. Ордин. медицинский специалист. Служба УФСБ России по Иркутской области в Саянском районе г.г. Иркутск. Пунктовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалев, дом №66, кв. 13
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии реальных обременений объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации право без необходимости в силу закона со стороны третьего лица, органа:	данных отсутствует
Наименование организации:	
С.С. Пашинкина	



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКАЯ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Идентификатор документа: _____

Описание местоположения объекта недвижимости: _____

Заявка

Лист № _____ Раздел № _____

Дата: 25.03.2017

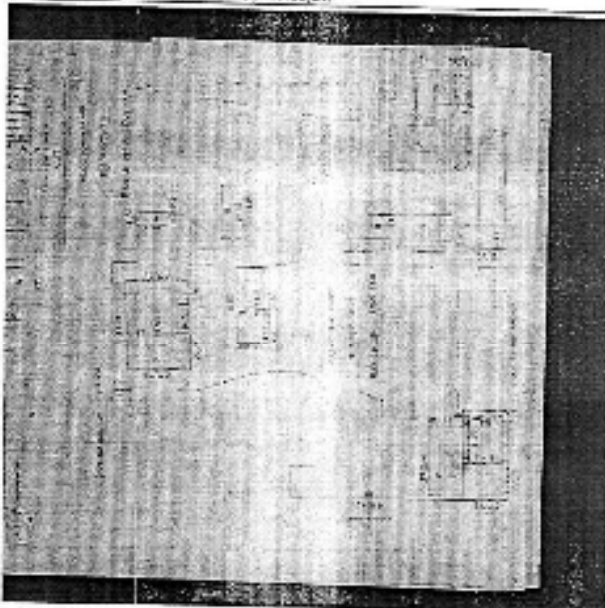
Всего листов раздела №: _____

Всего разделов: _____

Площадь объекта: _____

Кадастровый номер: _____

Сумма кадастровой стоимости (включая стоимость земельных участков): 03:17:008005:25



Масштаб 1: _____

Датум отсканирован: _____

Безопасный сертификат-экспорт: _____

М.П. _____

Е.С. Савицкий

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



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

Таблица 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

на объект недвижимости			
Лист №	Реквизит	Всего листов реестра №	Всего листов выписки
23.11.2017			
Кадастровый номер:	03:17:0080201:010		
Номер кадастрового округа:	03:17:001205		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 03:17:000002:03:02001:032341, Кадастровый номер: 03_17_00_241*		
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Селенгинский, г.п. Селенгинск, ул. Коммунистическая, д. 57		
Площадь, кв. м:	100,0		
Назначение:	Жилая квартира		
Назначение/класс:	Технический склад		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Год задела в эксплуатацию по завершению строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1985		
Кадастровая стоимость, руб.:	191200,28		
Кадастровый номер земельного участка недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровый номер помещений, частей мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус здания по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застывший", ранее разрешен		
Соблюдение правил:	данные отсутствуют		
Получатель данных:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фонд Траст Селенгинский"		
Должный специалист-подпись:			И.П. Сапогов



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ВЕРЕДНИЙ В.В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Лист № 2

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

Лист № 2

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

Дата выписки: 23.08.2017

Объект недвижимости: 03:17:002005:01

1. Вид, номер и дата государственной регистрации права	1. Вид: доля в праве собственности на земельный участок, кадастровый номер которого установлен 03:03:0040303:0017-14, 23.08.2017 г.
2. Дата окончания срока действия права	2.1. Бессрочно (дата прекращения: 15.08.2017 г.)
Срочное право обременения объекта недвижимости	
вид: ипотека	
дата государственной регистрации: 23.08.2017	
номер государственной регистрации: 03:17:002005:04-05:001:2017-12	
срок, на который установлено срочное право обременения объекта недвижимости: 03.01.2024 г.	
вид, в пользу которого установлено срочное право обременения объекта недвижимости: Объектом заложен земельный участок "Участок для размещения объектов складского назначения" с кадастровым номером 03:03:0040303:0017-14, 23.08.2017 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 03:03:0040303:0017-14, 23.08.2017 г.	
основание государственной регистрации: Протокол доверительного управления имуществом "Управление имуществом "Минск Трейд Офф" (Минск) от 22.11.2015 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 03:03:0040303:0017-14, 23.08.2017 г.	
вид: ипотека	
дата государственной регистрации: 23.08.2017	
номер государственной регистрации: 03:17:002005:04-05:001:2017-16	
срок, на который установлено срочное право обременения объекта недвижимости: 03.01.2023 г.	
вид, в пользу которого установлено срочное право обременения объекта недвижимости: Святица, Нама Ибрагимовна, 14.06.1950 год рождения. Место рождения: г. Иркутск, Гривальский район, СНИЛП: 111-615-094-27. Подпись президента Российской Федерации от 28.10.06 433378 код записи в Едином государственном реестре недвижимости: 03:09:0010:001:2010-06. Святица, Нама Ибрагимовна, 14.06.1950 год рождения. Место рождения: г. Иркутск, Гривальский район, Иркутская область, г. Иркутск, ул. М. Соболев, дом №66, кв. 12.	
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
3. Сведения об объекте недвижимости обременения	вид: ипотека
4. Сведения об объектах недвижимости обременения	вид: ипотека
5. Сведения об объектах недвижимости обременения	вид: ипотека

Исполнитель: Р.С. Белкин

М.П.



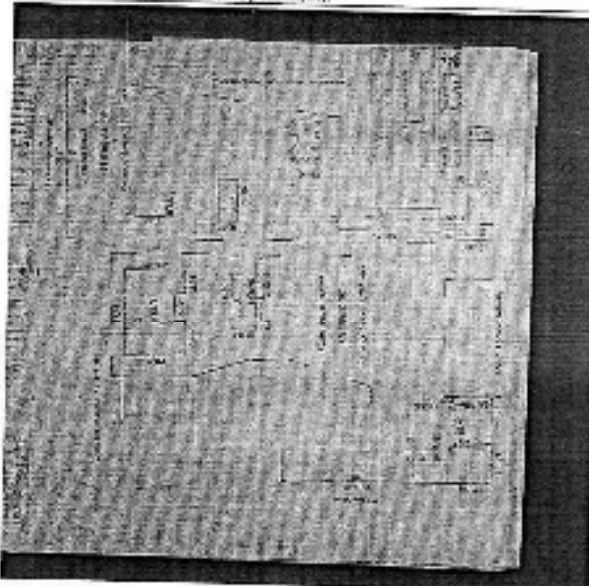
Выдана по Единому государственному реестру недвижимости по основным характеристикам и зарегистрированным правам на объект недвижимости

Списание листов в журнале учета недвижимости

Лист №	Формат А	Плоск. листов в журнале №	Всего листов	Всего листов в журнале
23.08.2017				

Накострый размер: 01:17:08:0205:00

Схема расположения объекта недвижимости (проектная документация/участок):



Масштаб 1: 1:10000

Главный специалист-оценщик: М.П.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Воробейни В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

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

Лист № 1

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

3 Единый государственный реестр недвижимости формируется с учетом:

Заявка	
Лист № 1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Лист № 28.08.2017	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
Кадастровый номер:	03:17:0080205:01
Номер заявочного случая:	03:17:0080205
Дата приема заявления о государственном кадастре недвижимости:	22.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 03:17:0080205/06/0101-002017, Альтернативный номер: 03_17_08_2014
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северно-Зайсанский, пгт Новокапитальск, ул. Коммунальная, д. 57
Площадь, кв. м:	56,7
Назначение:	Нежилая здание
Назначение/вид:	Буранга
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по информации застройщика:	данные отсутствуют
Год окончания строительства:	1993
Кадастровая стоимость, руб.:	269559,31
Кадастровый номер, кадастровый номер участка недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер помещений, кадастровый номер, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Здание об объекте недвижимости имеет статус "законченное, реконструированное"
Сособе владения:	данные отсутствуют
Получатель обременения:	Владельцем недвижимости с 01.01.2012 года является гражданское лицо фонд недвижимости "Юрид", данные о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Информация о регистрации залогов содержится в Едином государственном реестре недвижимости.
Всего в Едином государственном реестре недвижимости:	1 объект недвижимости

М.П. _____

И.С. Цыбин



Генеральный директор
Зарядина В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

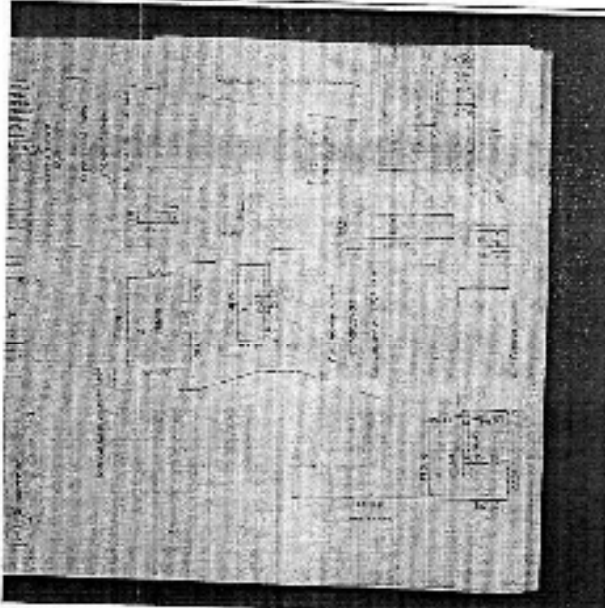
Лист № 2

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

Данные	
Лист №	Листов 2
25.08.2017	Возраст объекта недвижимости 2
Кадастровый номер	03:17:0082003:01
1. Предмет обременения (права/обременения)	Имеется информация о наличии права Зарплатного фонда о наличии лицевого счета недвижимости "Капитал" для оплаты взносов, установленных на основании договора, личного счета владельца недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, информации о наличии и составе доли участия в собственности на объект.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 объект является собственностью № 03:17:0082003:01-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.
3. Документ-основание	3.1 Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничение права и обременение объекта недвижимости	
4.1.1.	вид: Сокрытие факта и информации дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 03:17:0082003:01-03/001/2017-15 сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: на 01.04.2024 г. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Юрланд Трейд Сервис Менеджмент" ИНН: 7706670050, ОГРН: 1077760969349 основание государственной регистрации: Протокол общего собрания Управляющей компании "Юрланд Трейд Сервис Менеджмент" от 08.11.2016 г. Дата регистрации: 02.02.2017 г. Номер регистрации: 03:17:0082003:01-03/001/2017-16
4.1.2.	вид: Ипотека в силу закона дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 03:17:0082003:01-03/001/2017-16 сроки, на которые установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: на 31.05.2018 г. лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Сидельникова Юлия Николаевна 14.05.1990 г.г. рождения. Место рождения: г. Иркутск, Иркутская область, СНИЛС: 13-415-984-37. Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 10 № 421328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Слюдяновском районе г. Иркутск. По почтовому адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалева, дом №66, кв. 13. основание государственной регистрации: Договор залога от 15.08.2017 г.
5.	Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд: нет
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона в пользу третьего лица: нет
Итого: 22.08.2017	
М.П. _____	
С.С. Николаева	



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

Земельный участок			
Дата №	Раздел №	Всего листов (раздел №)	Всего разделов
23.08.2017			
Кадастровый номер		01:17:0080103	
Схема размещения объекта недвижимости на земельном участке			
			
Масштаб 1:	Дома не существуют		
Владельцы объектов недвижимости		С.С. Шереметьев	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
Иркутск 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и предусмотренных назначении,用途 и объектах недвижимости
Члены обременения: характеристики объектов недвижимости

Единый государственный реестр недвижимости состоит из следующих сведений: Звоните		
Лист № 1	Итого листов: 1	Всего листов: 1
22.08.2017		
Номер кадастрового квартала: 03.17.08.0205 Адрес: Республика Бурятия, г.н. Селенга-Сельский, ул. Никольская, д. 57 Дата присвоения кадастрового номера: 22.11.2011 Номер присвоения государственной учетной записи: Учетный номер: 03:17:020020 1662:01-005057, Идентификационный номер: 01_17_01_2814		
Генеральный директор Евгений В. КОЛЯ БЕРНА	Технический директор Э.И. Кочнев	Оценщик С.И. Кочнев
Назначение: Земельный участок	Назначение: Земельный участок	Назначение: Земельный участок
Назначение: Земельный участок	Назначение: Земельный участок	Назначение: Земельный участок
Категория земель, в том числе подвиды земель: 2	Категория земель, в том числе подвиды земель: 2	Категория земель, в том числе подвиды земель: 2
Границы в натуральном популяционном отношении:	Границы в натуральном популяционном отношении:	Границы в натуральном популяционном отношении:
Год завершения строительства: 1981	Год завершения строительства: 1981	Год завершения строительства: 1981
Кадастровая стоимость, руб.: 4624211,23	Кадастровая стоимость, руб.: 4624211,23	Кадастровая стоимость, руб.: 4624211,23
Запрещены ли права в отношении объектов недвижимости, в том числе в отношении объектов недвижимости, в том числе в отношении объектов недвижимости:	Запрещены ли права в отношении объектов недвижимости, в том числе в отношении объектов недвижимости, в том числе в отношении объектов недвижимости:	Запрещены ли права в отношении объектов недвижимости, в том числе в отношении объектов недвижимости, в том числе в отношении объектов недвижимости:
Кадык (район, поселение, муниципальный район, муниципальное образование): Селенга, Сельский район, Сельский район	Кадык (район, поселение, муниципальный район, муниципальное образование): Селенга, Сельский район, Сельский район	Кадык (район, поселение, муниципальный район, муниципальное образование): Селенга, Сельский район, Сельский район
Вид разрешенного использования:	Вид разрешенного использования:	Вид разрешенного использования:
Статус земли по назначению:	Статус земли по назначению:	Статус земли по назначению:
Сведения об обременении:	Сведения об обременении:	Сведения об обременении:
Сведения об обременении:	Сведения об обременении:	Сведения об обременении:
Сведения об обременении:	Сведения об обременении:	Сведения об обременении:
Получатель информации:	Получатель информации:	Получатель информации:
Генеральный директор Евгений В. КОЛЯ БЕРНА	Технический директор Э.И. Кочнев	Оценщик С.И. Кочнев

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с требованиями статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.2017 № 188-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в отношении объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «ИКС-ИНВЕСТ»

Лист № 2

Информация об объекте недвижимости	
Дата выписки: 22.08.2017	Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Классификационный код: 01:17:08:0106:23	
1. Проведение кадастровых работ (проектирование)	Выявлены инвестиционные права Зарядного плана инвестиционного фонда недвижимости "Калид". Собственником земельного участка недвижимости и земельной доли, принадлежащей на праве собственности ООО «ИКС-ИНВЕСТ» (ИНН 50/00100528-03/001/2017-15) являются: 1.1. Физическое лицо: ФИО: 1977 года 09.12.2017-03 Угосударственной регистрации права об инвестиционных правах и доли в праве собственности на земельную долю в земельном участке инвестиционных прав и доли в праве собственности на земельную долю в земельном участке инвестиционных прав: 01:17:08:0106:28-03/001/2017-14, 23.08.2017 г. 2.1. Физическое лицо: ФИО: 1977 года 09.12.2017-03 Угосударственной регистрации права об инвестиционных правах и доли в праве собственности на земельную долю в земельном участке инвестиционных прав: 01:17:08:0106:28-03/001/2017-15, 23.08.2017 г. 3.1. Физическое лицо: ФИО: 1977 года 09.12.2017-03 Угосударственной регистрации права об инвестиционных правах и доли в праве собственности на земельную долю в земельном участке инвестиционных прав: 01:17:08:0106:28-03/001/2017-15, 23.08.2017 г.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	Выявлены инвестиционные права Зарядного плана инвестиционного фонда недвижимости "Калид".
3. Информация об инвестиционных правах и обременениях объекта недвижимости:	Выявлены инвестиционные права Зарядного плана инвестиционного фонда недвижимости "Калид".
4.1.1. Вид государственной регистрации:	Выявлены инвестиционные права Зарядного плана инвестиционного фонда недвижимости "Калид".
4.1.2. Вид государственной регистрации:	Выявлены инвестиционные права Зарядного плана инвестиционного фонда недвижимости "Калид".
4.1.3. Вид государственной регистрации:	Выявлены инвестиционные права Зарядного плана инвестиционного фонда недвижимости "Калид".
5. Сведения об инвестиционных правах и обременениях объекта недвижимости:	Выявлены инвестиционные права Зарядного плана инвестиционного фонда недвижимости "Калид".
6. Сведения об инвестиционных правах и обременениях объекта недвижимости:	Выявлены инвестиционные права Зарядного плана инвестиционного фонда недвижимости "Калид".

ТЕЛЕФОН ДИРЕКТОРА
8 495 223 2024

**КОПИЯ
ВЕРНА**

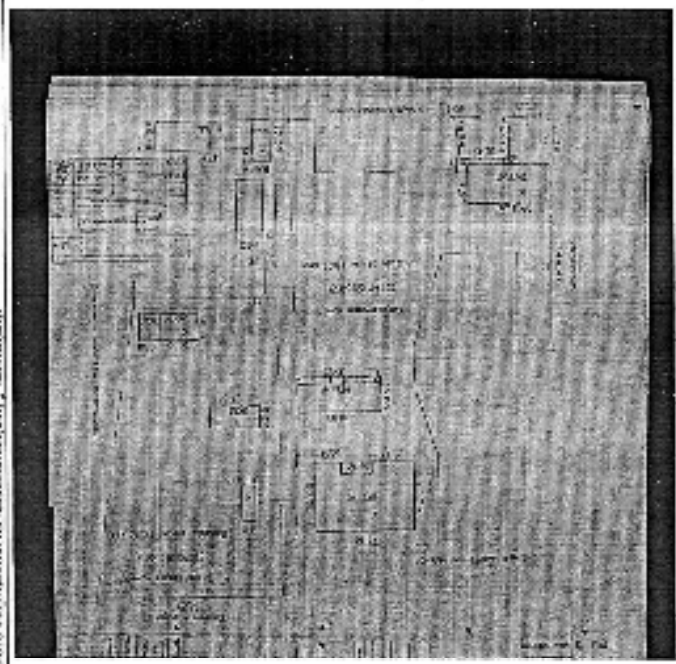
Уполномоченный
подпись: [подпись]
Иванов Иван Иванович
ИНН 50/00100528-03/001/2017-15



Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание земельного участка № 03:17:0010000:003

Квартал	
Лист №	Листов всего выписки
22.08.2017	03:17:0010000:003



Масштаб 1:	Длина маршрута
Экспертный материал № 03:17:0010000:003	03:17:0010000:003

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



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

Лист 1 из 1

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

В Едином государственном реестре недвижимости не выявлены залоговые объекты

№ документа		Дата документа	
25.08.2017		25.08.2017	
Катастровый номер:		31:17:0030216:25	
№ кадастрового квартала:		03:17:003003	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.11.2013	
Дата присвоения государственного учетного номера:		Условный номер: 03_17_003000_1062001_000042; Инвентарный номер: 03_17_08_2514	
Адрес:		Республика Беларусь, г. Минск, район Северный, ул. Копытьевского, д. 57	
Площадь, кв. м:		557,3	
Назначение:		Нежилая здание	
Назначение по назначению:		Участок в составе территории	
Количество этажей, а также число подземных этажей:		1	
Совместно используемое по назначению оборудование:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1983	
Кадастровая стоимость, руб.:		134 1847,76	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера земельных, жилищно-коммунальных и иных объектов недвижимости, расположенных в здании для сооружения:		данные отсутствуют	
Содержание зарегистрированного имущества:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Здание об объекте недвижимости имеет статус "законсервированное здание"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Подпись выписки:		Данная выписка составлена на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Данные, содержащиеся в выписке, являются достоверными и соответствуют действительности. Указанные сведения являются актуальными на дату составления выписки.	
Подпись специалиста-эксперта:		М.П. [подпись]	



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ЕВРЕЦКИЙ В. В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Форм № 1 из Формы от государственного реестра недвижимости об оценке характеристик и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Раздел 2
Сведения о зарегистрированных правах

Заявка	
Лист № <u>2</u> из листов <u>2</u>	Всего листов раздела: <u>2</u>
25.08.2017	Всего листов выписки
Клиентский номер	05:17:080205:25
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы недвижимости: Закрытое акционерное общество «Фонд недвижимости "Кварт"», сведения о котором указаны ниже; 02 00 (длина документа) 24000 (общая площадь) 0000 (общая площадь) 0000 (общая площадь) 0000 (общая площадь)
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Вид: земельный участок; 05:17:080205:25:0100102017-14, 25.08.2017 г.
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид:	Обременение ипотекой
дата государственной регистрации:	22.08.2017
номер государственной регистрации:	05:17:080205:25:0100102017-15
дата, с которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	то 21.08.2017 г.
4.1.2. Вид:	Обязательство с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Сити Трейд Ассет Менеджмент", ИНН 7706571050, ОГРН 1077706570079
дата государственной регистрации:	Протокол общего собрания участников Закрытого акционерного общества недвижимости "Кварт" от 02.11.2005 г., дата регистрации: 05.12.2010 г., Номер регистрации: 1723-04/00077
4.2. Вид:	Ипотека в пользу ипотечника
дата государственной регистрации:	22.08.2017
номер государственной регистрации:	05:17:080205:25:0100102017-16
дата, с которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	то 21.08.2017 г.
4.3. Вид:	Сведения Илья Игоревича, 14.08.1990 год рождения, Место рождения: г. Иркутск, Республика Иркутск, ОГРН/ОГРНИП: 13-415-994-37, Госномер свидетельства Российской Федерации серия 25 10 26 433278 код подразделения 390-004, дата выдачи: 08.08.2010 г. Орган, выдавший документ: УФМС России по Иркутской области в Слюдяножском районе г.р. Иркутск, Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М. Бончарова, дом 266Б, кв. 13.
дата государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствует
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без обеспечения в силу закона отсутствия предмета залога:	данных отсутствует
Итого зарегистрировано прав:	
05:17:080205:25:0100102017-14	
05:17:080205:25:0100102017-15	
05:17:080205:25:0100102017-16	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БЕРДИНА В. В.

КОПИЯ
ВЕРНА

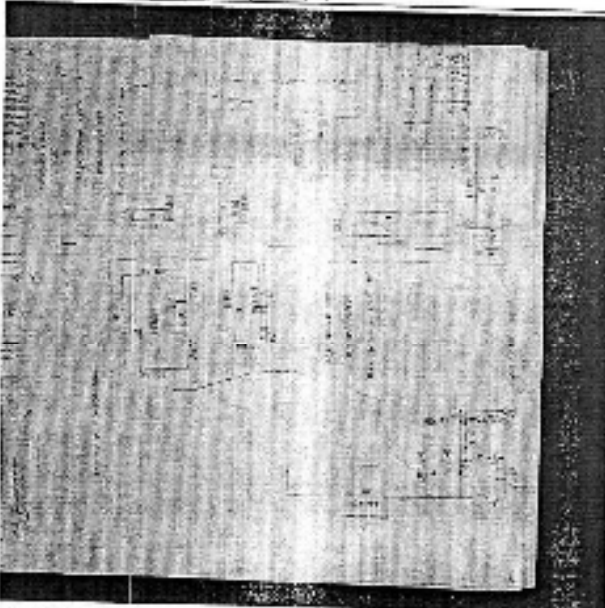
Управляющая компания
"Сити Трейд Ассет Менеджмент"
"City Trade Asset Management"
ООО

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

Заголовок

Лист №: Лист № 4 Всего листов (листов): _____ Листов рефератив: _____ Вольт листов выгрузки: _____
25.08.2024

Кодированная посылка: _____
Схема территориальной организации населенных пунктов на земельном участке (актуальная): 03-17-000005.25



Масштаб 1: _____

Ведущий специалист: _____

И.О. Фамилия, И.И. Имя Отчество: _____



Генеральный директор
Борщанин В.В.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

данные об объекте недвижимости			
Лист №	Регистр. Д.	Возможность раздела Д.	Всего разделов
23,08,2017			
Кадастровый номер:	03:17:00405:16		
Периодичность сведений:	03.17.00405		
Дата публикации кадастрового номера:	22.11.2011		
Реквизиты Единого государственного реестра недвижимости:	Учрежденный номер: 23:17:000010:050001-00040, Идентификационный номер: 03_17_03_2814		
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северо-Байкальский, г.т. Навлиногорск, ул. Коммунальная, д. 57		
Площадь, кв.м:	166,5		
Назначение:	Жилая застройка		
Назначение:	Семейный дом		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1		
Пол, вид и отделка пола по завершению строительства:	Линолеум, ламинат		
Пол, вид и отделка полов по завершению строительства:	Линолеум		
Кадастровая стоимость, руб.:	542443,53		
Кадастровый номер и тип объекта недвижимости, и права, которые зарегистрированы на объект недвижимости:	Земельный участок		
Кадастровый номер объектов в, земельно-кадастровых данных или кадастровых:	Земельный участок		
Вид разрешенного использования:	Земельный участок		
Состав земельной области недвижимости:	Состав земельной области недвижимости не имеет статус "Исключенная, ранее учтенная"		
Собственники:	Земельный участок		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление кадастра и картографии Троицк-Сити Менеджмент"		
Служебный идентификационный номер:	4.7		

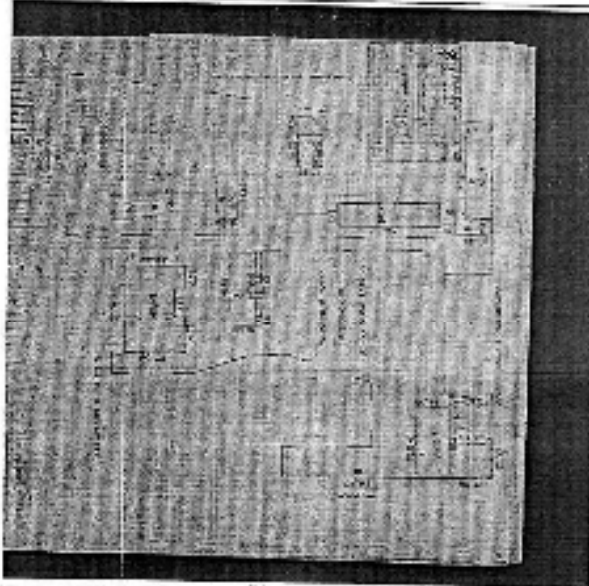


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БЕЛОВАЯ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Лист 4

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

Здание				
Лист №	Рисунки	Положение здания	Номер этажности	Площадь этажа
23.08.2017	Д	Д		
Кадастровый номер:	01:07:0040101:001			
Схема расположения объекта недвижимости (по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Мухоморовское)				
				
Масштаб 1:	1:100000000			
Генеральный директор			Р.С. Садыков	
МП			Итого: 1/1	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
САДЫКОВ Р.С.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ИСТРИНСКИЙ РАЙОН
Муниципальное предприятие
«Истра-Менеджмент»
Истринский район
Адрес: Московская область,
Истринский район, с/пос. Мухоморовское,
115

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

Лист № 2

23.08.2017

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

Лист № 2

23.08.2017

Код документа: 03:17:08/020/2017-14

<p>1. Право собственности (право собственности):</p> <p>4.1.1. Владение и пользование объектом недвижимости.</p>	<p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в зарегистрированных правах на объект недвижимости</p> <p>Сведения о зарегистрированных правах</p> <p>4.1.1. Владение и пользование объектом недвижимости</p> <p>4.1.1.1. Владение и пользование объектом недвижимости</p> <p>4.1.1.2. Владение и пользование объектом недвижимости</p>
<p>4.1.1.1. Владение и пользование объектом недвижимости</p>	<p>4.1.1.1. Владение и пользование объектом недвижимости</p> <p>4.1.1.1.1. Владение и пользование объектом недвижимости</p> <p>4.1.1.1.2. Владение и пользование объектом недвижимости</p>
<p>4.1.1.2. Владение и пользование объектом недвижимости</p>	<p>4.1.1.2. Владение и пользование объектом недвижимости</p> <p>4.1.1.2.1. Владение и пользование объектом недвижимости</p> <p>4.1.1.2.2. Владение и пользование объектом недвижимости</p>
<p>4.1.2. Владение и пользование объектом недвижимости</p>	<p>4.1.2. Владение и пользование объектом недвижимости</p> <p>4.1.2.1. Владение и пользование объектом недвижимости</p> <p>4.1.2.2. Владение и пользование объектом недвижимости</p>

ТЕПЕРИШНИЙ АРХИВТОР
ВРЕМЯ И МЕСТО
КОПИИ
ВЕРНА



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

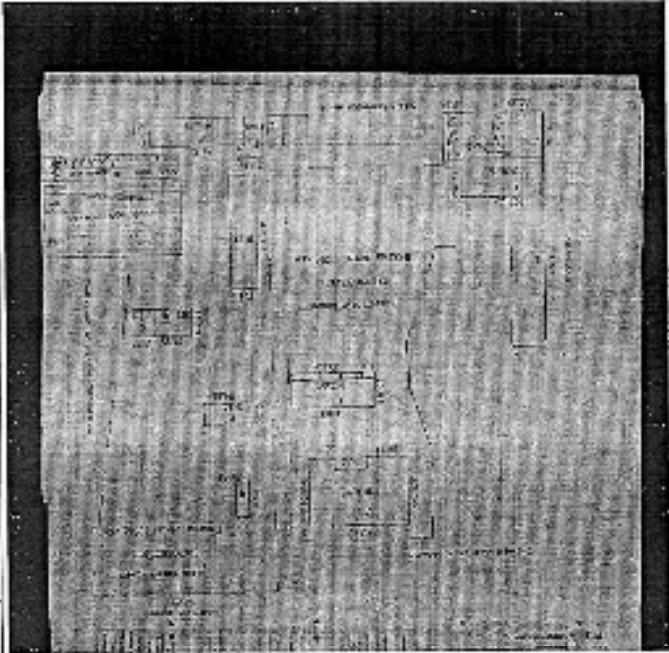
Лист № 2

23.08.2017

Код документа: 03:17:08/020/2017-14

Выявлены нарушения учета в Едином государственном реестре недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Объект недвижимости: **Объект недвижимости**

Рисунок 4

Квартал		Объект недвижимости	
Лист № 4	Листов 4	Всего листов 4	Всего листов выдано: _____
27.08.2017			
Кадастровый номер: 03:17:0080205:24			
Сведения об объекте недвижимости по состоянию на 27.08.2017 (д/д/гг): _____			
			
Масштаб: 1:	Длина: _____ м		
Ведущий специалист-оценщик		И.П. Козлов	
Подпись и печать специалиста		Подпись и печать специалиста	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
**КОПИЯ
 ВЕРНА**



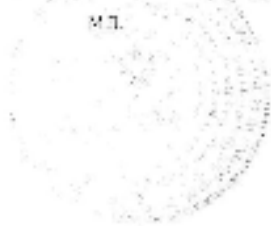
Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Федеральное бюро кадастровой информации

Лист № 1

Выявлен из Единого государственного реестра недвижимости объект недвижимости и зарегистрированные права на объект недвижимости. Сведения об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Идентификационный номер государственного кадастрового учета объекта недвижимости:

Лист №	Листов	Полное наименование объекта	Код объекта	Всего листов в документе
25.08.2017	1			
Кадастровый номер:		08-17/003/2015/05		
Номер кадастрового квартала:		08-17/003/05		
Цена приобретения кадастрового объекта:		24 052 000		
Решение государственной кадастровой комиссии:		Дополнительно		
Адрес:		Республика Бурятия, район Селенгинский, с/пос. Новокаменский, ул. Коммунальная, д. 53		
Площадь:		15902 кв. м, 00 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		1423762 00		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		Данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:		Под объекты недвижимости		
Статус объекта недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Соблюдение:		Данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Выписка подготовлена на основании данных Единого государственного реестра недвижимости "Единство" на основании данных Единого государственного реестра недвижимости "Единство" на основании данных Единого государственного реестра недвижимости "Единство"		
Ведущий специалист-эксперт:		С.С. Широмова		



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕДИЧАННИ Е.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Рисунок 2

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

Земельный участок	
Лист № 2	Всего листов раздела 2
25.08.2017	Всего разделов
Квартальный номер	ЕИ: 17-08/005/19
1. Правоспособность (правообладатель)	Инициалы и фамилия владельца: Зависимая правоспособность физического лица (неформально) Кудрявцев Дмитрий Владимирович, установивший на основании данных сведений о себе наличие права в регистрируемых документах на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Москва, ул. М. Ковалева, д. 15, кв. 15
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Вид государственной собственности: ИИ: 17-08/005/19-03/001/02/1-14, 22.08.2017 г.
3. Дополнительные сведения:	3.1. Дата окончания срока-предельного от 15.08.2017 г.
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
вид:	Инцидентальное ограничение
дата государственной регистрации:	22.08.2017
номер государственной регистрации:	ИИ: 17-08/005/19-03/001/02/1-14
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 01.09.2024 г.
4.1.1. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Интертрейд компания" "Финанс Трейд Эстейт Менеджмент" ИНН 7706671090, ОГРН 1077700560679
основание государственной регистрации:	Правом законного управления Земельным участком, расположенным на территории кадастрового квартала № 50/01/008/19-03/001/02/1-14, площадью 1327,94 кв. м. Дата регистрации: 05.05.2016 г. Номер регистрации: 1327-94/01/0077.
4.1.2. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Инцидентальное ограничение
дата государственной регистрации:	22.08.2017
номер государственной регистрации:	ИИ: 17-08/005/19-03/001/02/1-14
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 01.09.2024 г.
4.1.2. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Свободен. Илья Игоревич, 14.06.1990 г.р. рождения. Место рождения: г.ор. Иркутск, Иркутская область, СНИЛС: 111-41-5-004-32. Паспорт: выданно Российской Федерацией: серия 25 10 № 033308 дата подрадавления: 10-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Отдел: 940-й отдел полиции Отдел УОМНС России по Иркутской области в Слюдяновском районе. Иркутск. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Слюдянка, ул. М. Ковалева, д. 15, кв. 15.
основание государственной регистрации:	Декларация-предупреждение от 15.08.2017 г.
5. Сведения о наличии зонной обременения объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
6. Сведения об установленных государственной регистрацией правах, требующих в силу закона, закона финансов, иных, органов:	данных отсутствуют
Подпись специалиста-эксперта	С.С. Пирогова



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКАЯ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Земельный участок

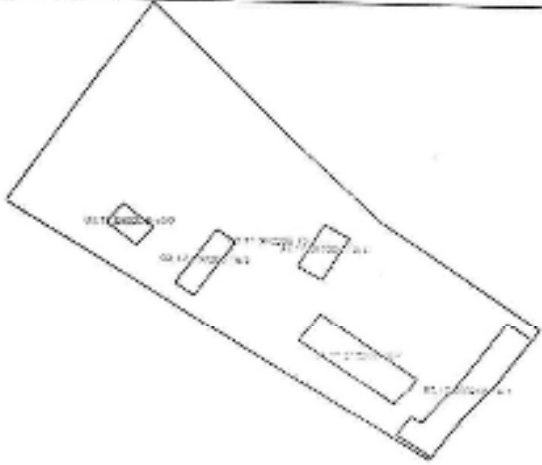
Лист № 3 Раздела 3

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

25.08.2019

Кадастровый номер: 03:17:0080205:19

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:1 Условные обозначения

Подпись специалиста-эксперта: _____

С.С. Цыганова



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

Формы 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>сведения об объекте</small>			
Идентификационный номер	Республика Беларусь	Виды земель	Виды объектов недвижимости
23.08.2017			
Объектовый номер	03-17-000205-2		
Номер кадастрового видяния	03-17-000205		
Дата приема на кадастровый учет	23.08.2017		
Ранее предоставленный кадастровый земельный номер	301162-0000000000		
Адрес:	Республика Беларусь, р/н Север-Восточный, п/п Неманский ул Кооперативная д 27-б		
Площадь:	13007 кв. м 70 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	1271500,14		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	земельный участок		
Виды прав земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под объекты недвижимости		
Степень застройки объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "застроенные, ранее учтенные"		
Особый статус:	земельный участок		
Получатель выписки:	Служба государственной регистрации объектов недвижимости Управления компании "Имманент Траст Белоруссия"		
Генеральный директор-подпись		Р.С. Белая	

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеевич В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об объектах недвижимости, принадлежащих к объекту недвижимости


Информация об объекте недвижимости			
Лист №	Файлы	Итого листов реестра	Всего файлов
21.03.2017			
Квартальный номер		00:01:0030001	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1. Владельцы и единоличные или совместные владельцы недвижимости (лица, обладающие "Правом" - владельцы в форме участия в долевой собственности и в форме общей долевой собственности, а также в форме общей долевой собственности, а также в форме общей долевой собственности, а также в форме общей долевой собственности)		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. объект личной собственности, 03.13:01:005 01-05/001/2017-14, 03.08.2017 г.		
3. Документальное основание	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.		
Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости			
вид		долевая доля в уставном	
номер государственной регистрации		22.08.2017	
номер государственной регистрации		03.17.08:01:01-01/001/2017-18	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта		по 01.09.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта		Общество с ограниченной ответственностью "Утраковская компания" (ИНН: Троицк-Ивановский), ИНН 1706671030, ОГРН 107760063879	
основание государственной регистрации		в результате приобретения имущества (Закрепке имущества в соответствии с п. 1 статьи 363 Закона от 02.11.2013 г. № 302-ФЗ и Закона от 02.02.2010 г. № 39-ФЗ от 02.02.2010 г. № 39-ФЗ)	
лицо		Иванов Иван Иванович	
дата государственной регистрации		25.08.2017	
номер государственной регистрации		03.17.08:01:01-01/001/2017-18	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта		по 31.03.2018 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта		Семин Иван Иванович, 14.05.1960 год рождения. Место рождения: г. Иркутск, Республика Иркутск, СНИЛС: 131-015-994-21. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 09 10 № 438328 от 04.04.2010 г. № 001, дата выдачи: 04.04.2010 г. Адрес: выданный по месту: Отдел УОМС России по Иркутской области и Сибирскому федеральному округу, Иркутск, По почтовому адресу: Иркутская обл., Иркутск, ул. М.Томкина, д.100, кв. 13.	
основание государственной регистрации		Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.	
Сведения об ипотеке реестра об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд		Отсутствуют	
Сведения об установленных государственных регистрационных правах без необходимости в силу закона, соглашения частного лица, органа		Отсутствуют	
Главный специалист отдела			
		Р.С. Билалов	

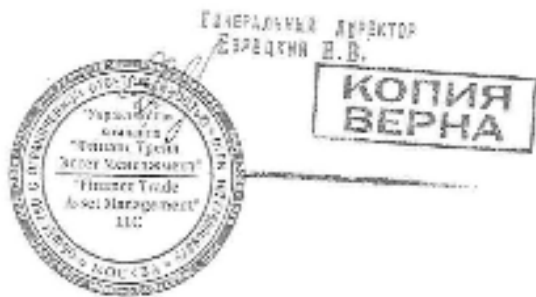
М.П.



Лист 3

Выявлено Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Лист № <u>Листа Д</u>	Выделительный номер Д:	Площадь участка	Выделительный номер
23.06.2017			
Кадастровый номер:		03:07:008000:01	
План (карта, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Свойственный номер:		Р.С. Биллаш	



Информация об объектах Аналогах.

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The main heading is "Участок 5,9 га (промназначения)" (Plot 5.9 ha (industrial purpose)). The price is listed as "9 500 000 Р" (9,500,000 RUB). The listing includes an aerial photograph of the plot, a grid of smaller images, and a detailed description under the "Об участке" (About the plot) section. The plot area is 560 sq.m, and it is located in the Republic of Tyumen, Severobaykalsk. The listing also features a "Спросите у продавца" (Ask the seller) section with various filters and a "Пожалуйста, оцените" (Please rate) button. The page is overlaid with two yellow T-Bank advertisements. The top advertisement promotes a "Вклад с доходностью 19%" (Deposit with 19% yield), and the bottom advertisement promotes a "Каско со скидкой до 30%" (Car insurance with up to 30% discount).

Участок 5,9 га (промназначения)
9 500 000 Р
12 021 кв.м.отсутствует

Об участке
Площадь: 560 кв.м.

Расположение
Республика Тыва, г.Северобайкальск

Описание
Продам пром.Зону с землей на озере Байкал. Свободный участок, центральное местоположение. Отлично вписывается в ландшафт.

Вклад с доходностью 19%
Позвольте себе больше.
Подобно

Каско со скидкой до 30%
Для владельцев автомобилей

https://www.avito.ru/severobaykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_59_ga_promnaznacheniya_4255845968

Продаем землю промышленного назначения, 5.9 га, Северобайкальск

9 500 000 ₽

4 сентября

1 610 169 ₽ за га

Промышленного назначения

5.9 га

4 сентября

вчера в 22:23

926-166-489-4

Промышленного назначения в продажу

Цена:	9 500 000 ₽	Площадь участка:	5.9 га
Цена за га:	1 610 169 ₽	Дата публикации:	4 сентября
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	вчера в 22:23
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-166-489-4

https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_59000_kvm_ploschadyu_590_sotok_buryatiya_severobaykalsk_9261664894/

Участок 49,16 га (промназначения)

1 300 000 Р

Спросите у продавца

Дзюба Андрей

Сайт продавца: [www.avito.ru](#) | Телефон продавца: [+7 \(343\) 253-11-11](#)

Позвоните
Частный продавец

Продать или купить участок

Об участке
Площадь участка: 49,16 га | Расстояние до центра города: 140 км

Расположение
Коллежский район, Северный район, Южный район, Юго-Западный район | [Смотреть карту](#)

Map of the location showing the plot in a green area near a road.

Об участке
Площадь участка: 49,16 га | Расстояние до центра города: 140 км

Расположение
Коллежский район, Северный район, Южный район, Юго-Западный район | [Смотреть карту](#)

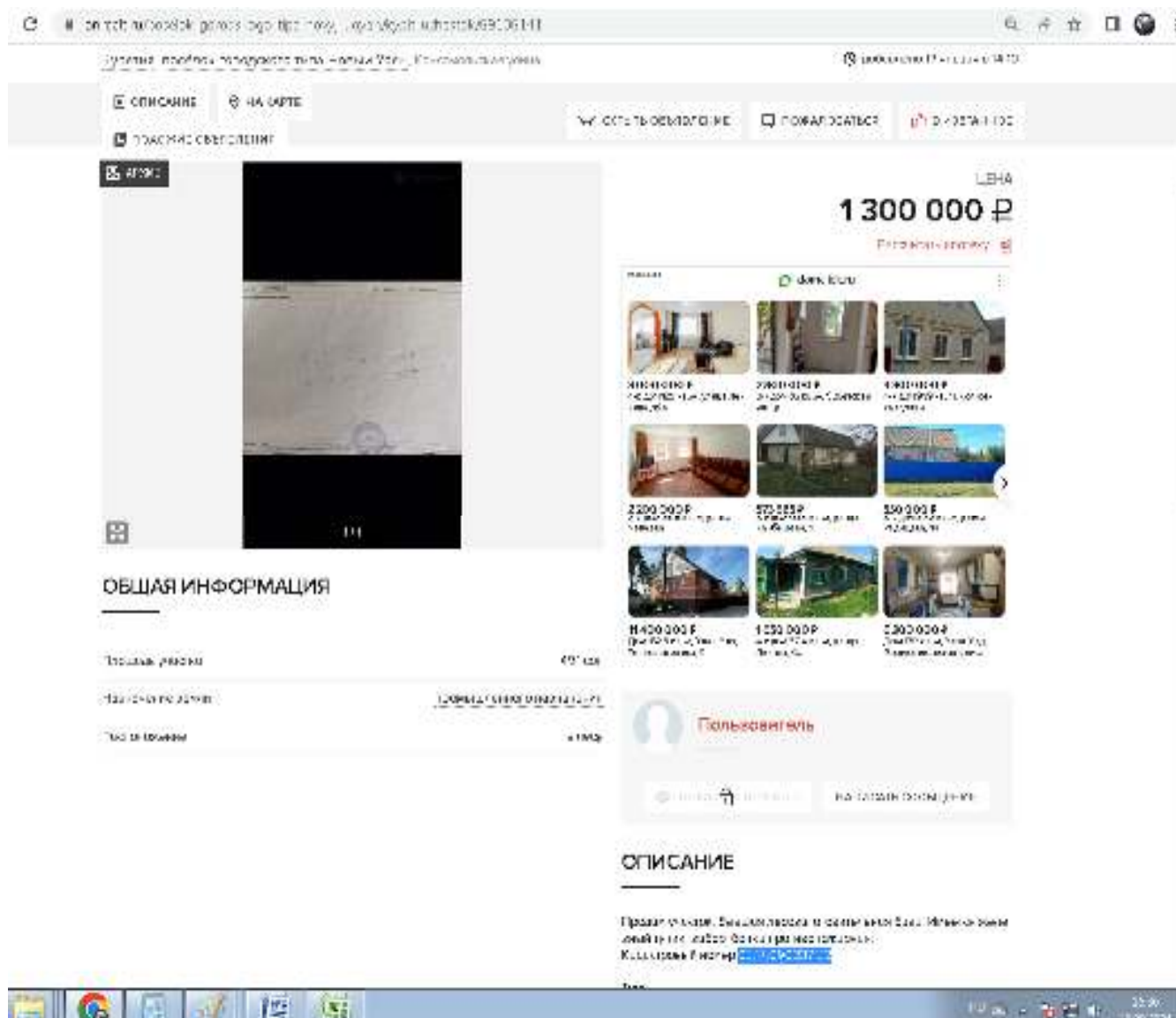
Описание
Промышленный участок площадью 49,16 га, расположенный вблизи центра города. Участок имеет все необходимые коммуникации и подходит для размещения различных объектов.

ИП: 503001234 | ИНН: 503001234 | ОГРН: 503001234 | [Позвонить](#)

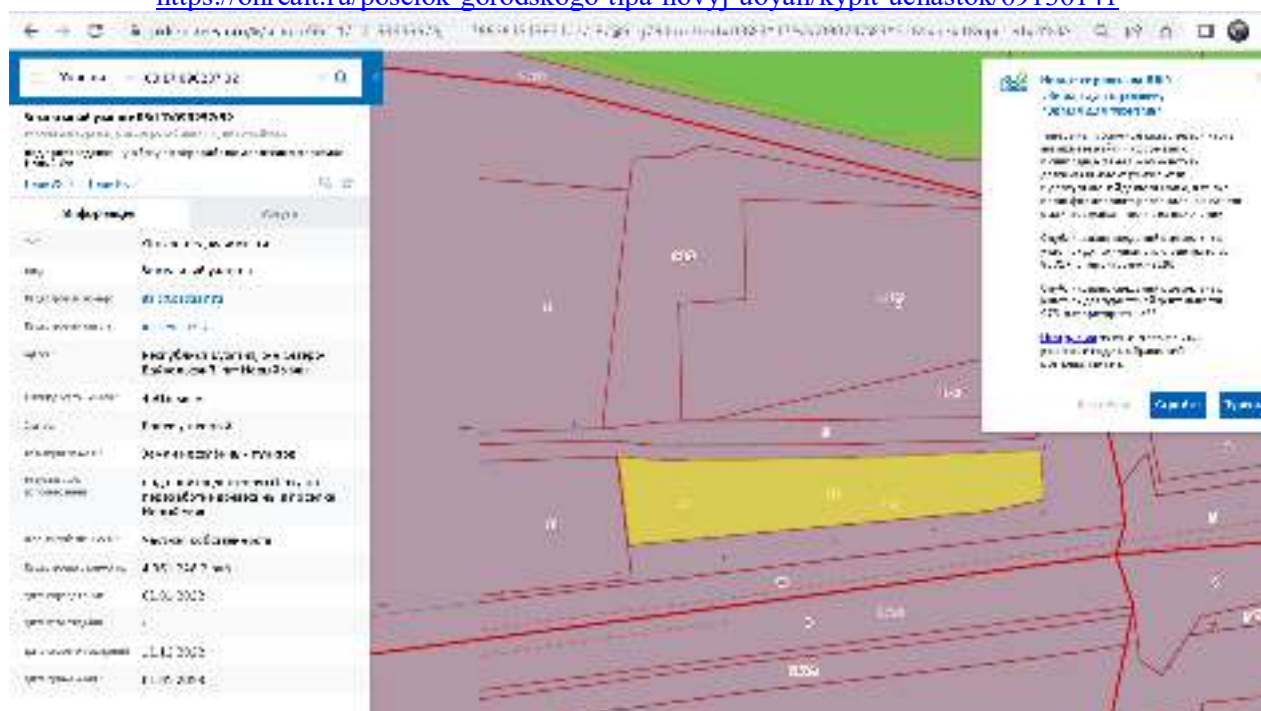
Похожие объявления

Map of the location showing the plot in a green area near a road.

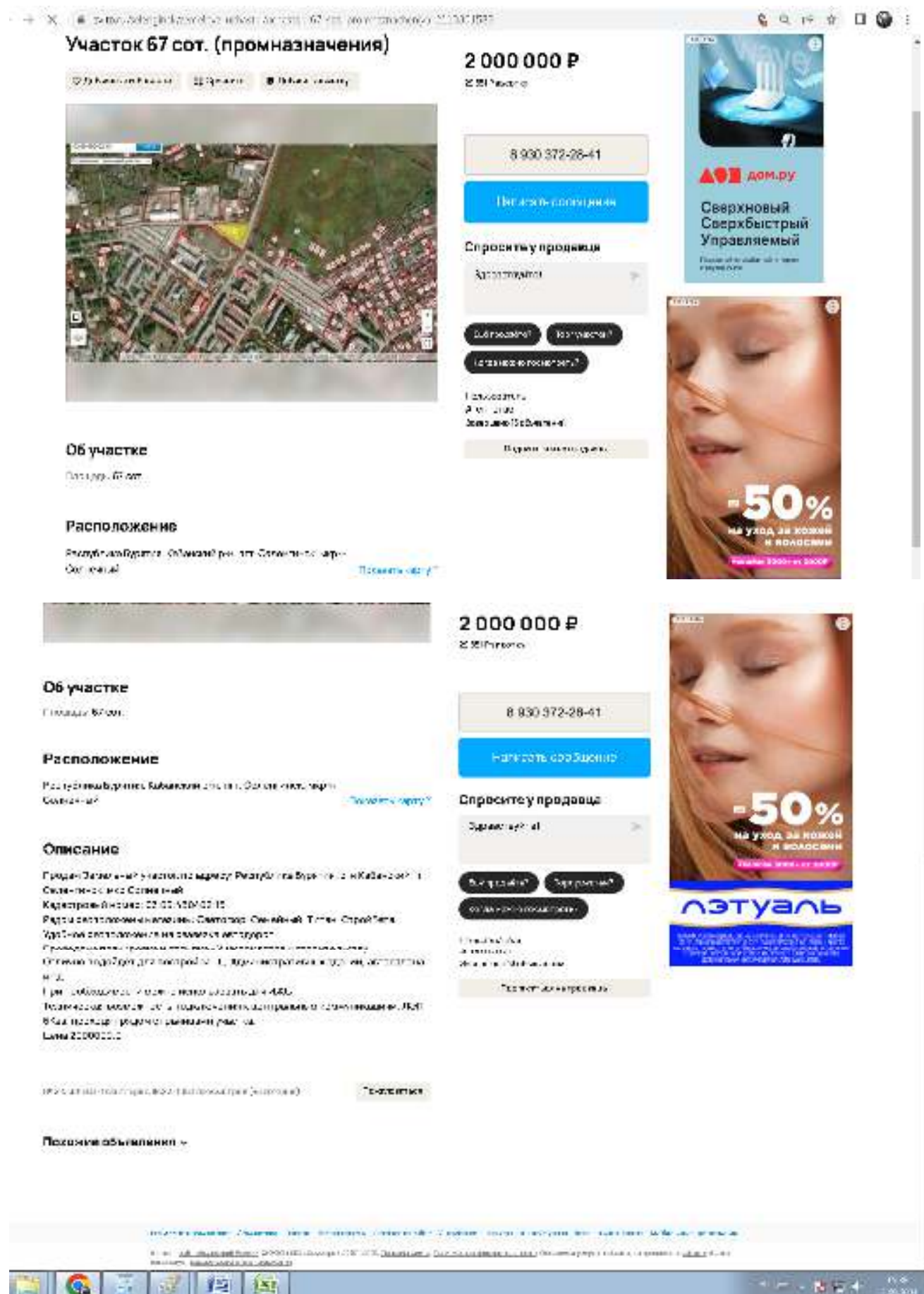
https://www.avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4916_ga_promnaznacheniya_41951889



<https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-novyy-uoyan/kypit-uchastok/69136141>

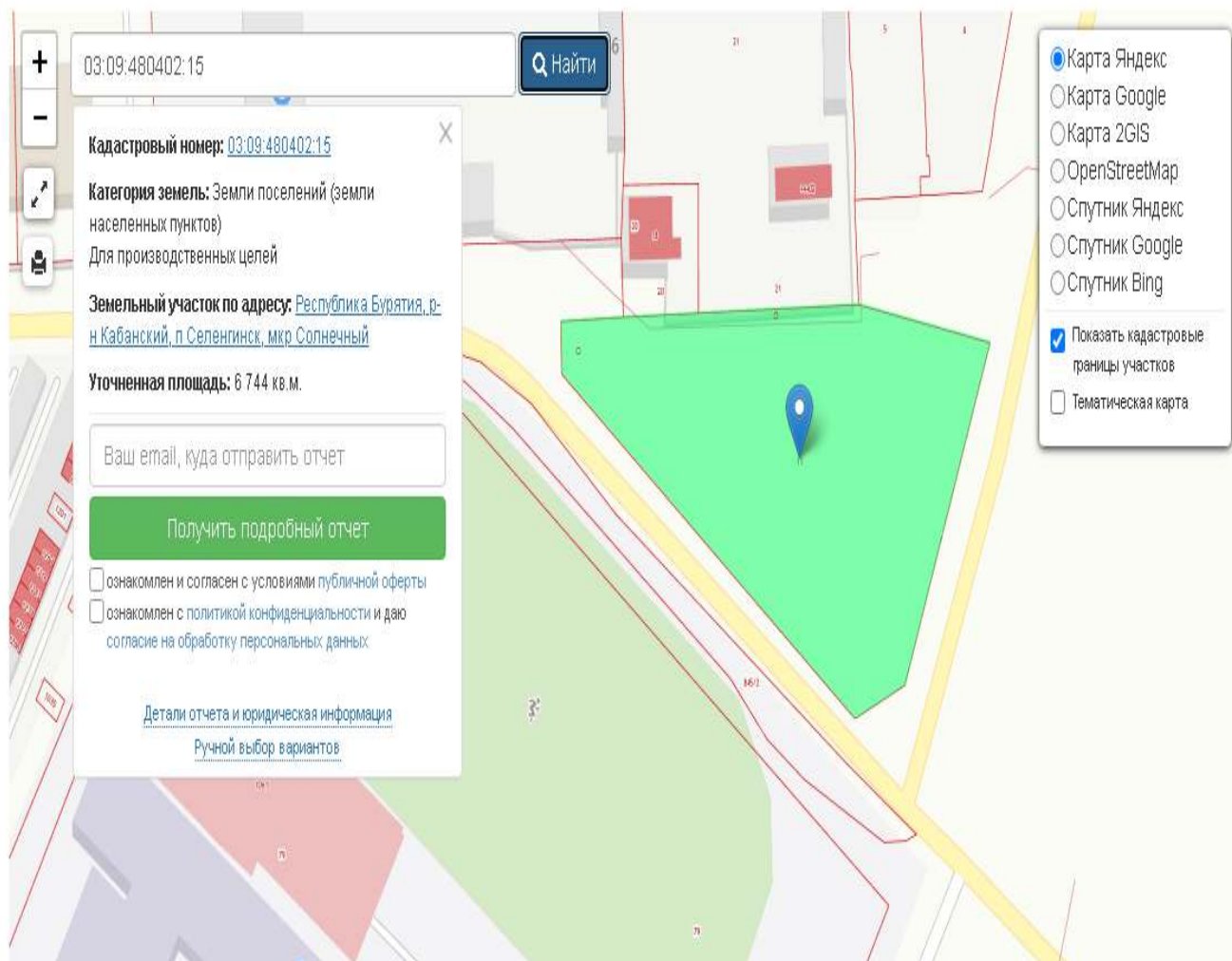


Уточнение площади с публичной кадастровой карты.

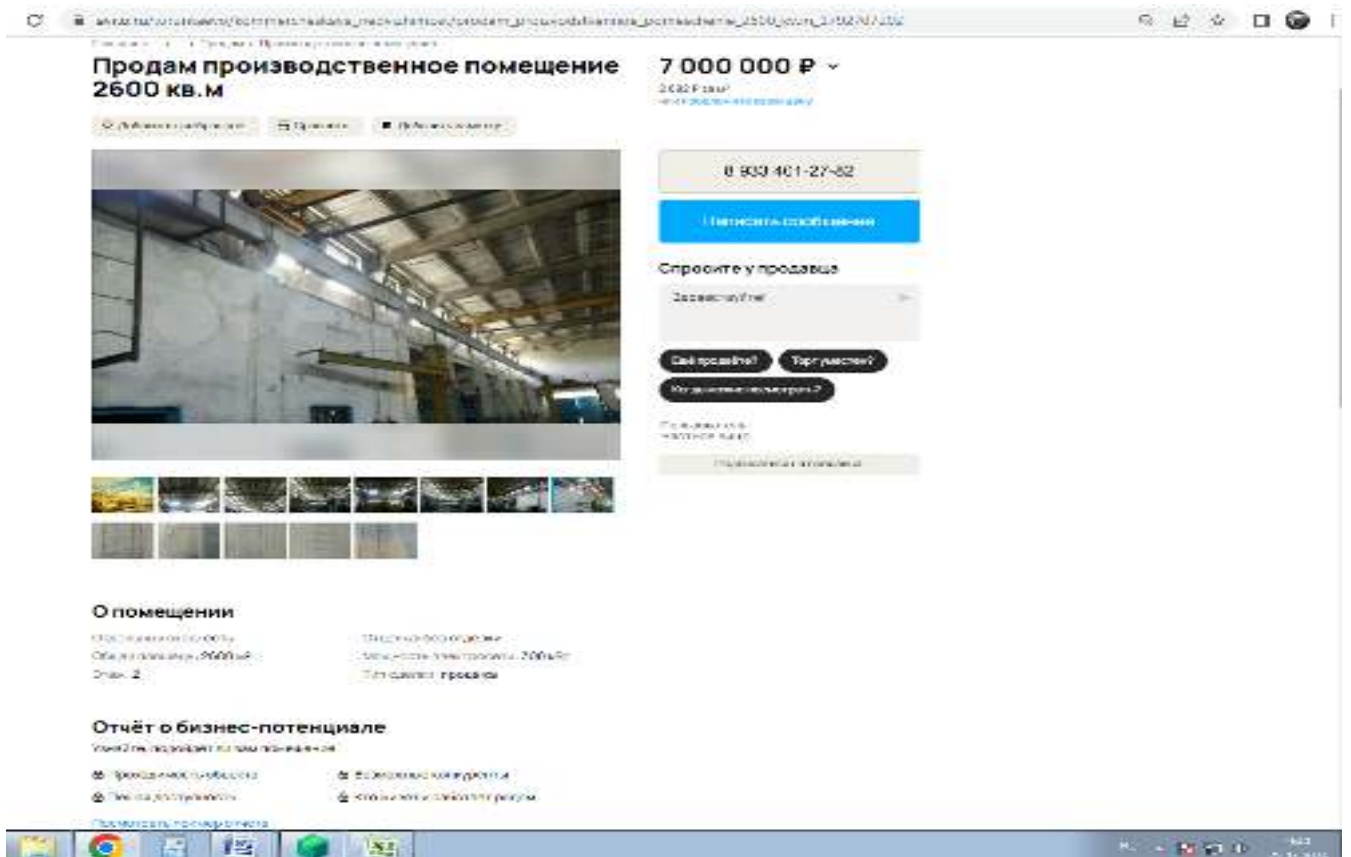


https://www.avito.ru/selenginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_67_sot._promnaznacheniya_2113301583

Публичная кадастровая карта России



Уточнение площади с публичной кадастровой карты.










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

🔍
anton.turuntayev@kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_955_m_3821670857

Продам производственное помещение, 955 м²

🔖 Добавить в избранное
📄 Сравнить
📌 Добавить заметку



5 000 000 Р

6 236 Р/кв.м

8 933 401-06-23

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Есть вопросы?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

📍 Тип сделки

Копелания

Подпишитесь на продавца

Качественная сделка
Мультиязычные переводы

О помещении

Вид: со двора

Общая площадь: 955 м²

Этаж: 1

Статус: оффлайн

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдет ли вам помещение

🏢 Проходимость объекта

🚗 Парковка

👤 Возможные конкуренты

👥 Кто живет и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнера

Описание

Продам производственную базу в Турунтине, ул. Попова 32, площадь земельного участка 16890 кв.м. (кадастровый номер 08:06:040252:27), имеется трансформаторная подстанция (150 кВт). База расположена недалеко от центральной дороги и имеет два выезда - с северной и западной стороны. Имеющиеся здания и сооружения: здание гаража 804 кв.м. (отлично подходит под размещение магазина дискаунт формата (Светофор, Столица, Маг и т.д.); здание административное 150 кв.м.; здание гаражного бокса 250 кв.м.; здание для размещения охраны - 40 кв.м. Помимо этого есть ряд хозяйственно-бытовых построек (сарай, навесы и т.д.). Документы в порядке, один собственник, без залогов и прочих обременений и ограничений.

Параметры объекта

🏠 Площадь: 1300 м²

🏠 Этажей в здании: 1

🏠 Этаж: 1

Когда могу посмотреть?

👤 Поделиться

📌 Избранное

ЖК «Восточные ворота», Блок Д 📄 Фотогал.

2-х комнатные квартиры в центре города от застройщика

Подробнее



avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_955_m_3821620867

5 000 000 Р
1 216 Р/кв.м

8 933 401-06-23

Написать сообщение

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Есть вопросы? | Вы уже здесь? | Когда можно посмотреть?

ПРИМЕРЫ
Компания

Подписаться на продавца

Компания
Москва, Марьино

Описание

Арт. 60640044
АнТ "Гик Менги" предлагает вашему вниманию коммерческую базу расположенную в Прибайкальском районе, с. Турунтаево ул. Полешан.

Проводаны свет и вода.

Земельный участок площадью 16 950 кв.м.

На участке расположены 2 одноэтажных здания: 1) площадью 150,7 кв.м. 2) площадью 804,3 кв.м.

Звоните! Отвечаю на все вопросы!

О здании

Тип здания: другой | Парковка: нет

№ 3821620867 | 12-й этаж | 125 просмотров (10 отзывов) | Показать все

Поиск объявлений компании

https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_955_m_3821620867

Производство, 18000 м²

4 500 000 Р

8 930 372-36-95

Написать сообщение

Спросить у продавца

Адрес:

Состояние:

Тип объекта:

Частный объект

Показать описание

О помещении

<p>Район: <input type="text"/></p> <p>Общая площадь: <input type="text"/></p> <p>Общая высота: <input type="text"/></p> <p>Этаж: <input type="text"/></p> <p>Высота потолков: <input type="text"/></p>	<p>Площадь: <input type="text"/></p> <p>Максимальная высота: <input type="text"/></p> <p>Мощность: <input type="text"/></p> <p>Состояние: <input type="text"/></p> <p>Тип объекта: <input type="text"/></p>
--	---

Отчет о бизнес-потенциале

Расположение

4 500 000 Р

8 930 372-36-95

Написать сообщение

Спросить у продавца

Адрес:

Состояние:

Тип объекта:

Частный объект

Показать описание

Описание

История:

Состояние:

Адрес:

Оздании

<p>Район: <input type="text"/></p> <p>Общая площадь: <input type="text"/></p>	<p>Площадь: <input type="text"/></p> <p>Максимальная высота: <input type="text"/></p>
---	---

Показать описание

Показать описание

https://www.avito.ru/kabansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_18000_m_41954904

1	Кадастровый номер	03:09:240108:3	2	Лист №	1	3	Всего листов
Общие сведения							
4	Предыдущие номера:	-					
5	-	6	Дата внесения номера в государственный кадастр	22.04.2006			
7	Местоположение:	Респ. Бурятия, р. Кабанский, с. Кабанск, ул. Селегинская, д. 1					
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	-	весь	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование/назначение: Для производственных целей						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:						
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²):	14	Система координат:
	17554 кв.м.		6978066.08		397.52		Мест
15	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют						
16	Особые отметки: Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.						

Вид права: собственность

Объект права:

Здание гаража, назначение: жилое. Площадь: общая 341,2 кв.м. Инвентарный номер: 7147. Литер: В. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Республика Бурятия, Кабанский район, с. Кабанск, ул. Селегинская, дом №1

Кадастровый (или условный) номер:
03-01-09/024/2008-088

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрировано

Объект права:

Здание Кабанского маслозавода, назначение: нежилое. Площадь: общая 1313,7 кв.м. Инвентарный номер: 7147. Литер: А. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Республика Бурятия, Кабанский район, с. Кабанск, ул. Селегинская, дом №1

Кадастровый (или условный) номер:
03-01-09/024/2008-087

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрировано

Вид права: собственность

Объект права:

Здание котельной, назначение: нежилое. Площадь: общая 593,4 кв.м. Инвентарный номер: 7147. Литер: Б. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Республика Бурятия, Кабанский район, с. Кабанск, ул. Селегинская, дом №1

Кадастровый (или условный) номер:
03-01-09/024/2008-089

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрировано

https://www.avito.ru/kabansk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_18000_m_4195490455#extended