



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 № 45-1/25

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



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	25 февраля 2025 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	06 марта 2025 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	На основании Задания на оценку № 23 от 27.02.2025 г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2025 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании Задания на оценку № 23 от 27.02.2025 г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57, в виде нежилых производственных зданий и земельных участков.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке (далее по тексту – Отчет), а только предваряет его.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в Отчете (Раздел 2). Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **25.02.2025 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **25.02.2025 г. по 06.03.2025 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): 25.02.2025 г.

Дата составления Отчета: 06.03.2025 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)

9 470 000

(девять миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Описание объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость руб. округленно (без НДС)
1	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21	13 007	1 980 000 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 370 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	1 660 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	610 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 060 000 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	650 000



7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	650 000
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	215 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26	166,6	195 000
10	Здание кузницы – 1 этажное бугобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31	66,7	80 000
11	Итого		9 470 000

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 2023).

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 отчете, 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

06.03.2025 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.....	14
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.....	14
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества.....	15
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
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.....	51
5.2.1. Расчет стоимости Объектов капитального строительства.....	51
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	45-1/25 от 06.03.2025 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 23 от 27.02.2025 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)	25.02.2025 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	9 470 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	9 470 000 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 2023).
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления 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 № 23 от 27.02.2025 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: 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
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 – 25.02.2025 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)	25.02.2025г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, которое не оказывает влияния на величину стоимости, следовательно имущество оценивается на допущении, что оно свободно от каких либо иных видов ограничений или обременений.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя

	ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы, предоставленные на оценку	Копии документов: - Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. на земельный участок : 03:17:080205:19; - Выписка из ЕГРН от 23.08.2017 г. на земельный участок : 03:17:080205:21; - Выписка из ЕГРН от 22.08.2017 г. на административное здание: 03:17:080205:28; - Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. гараж с мастерскими: 03:17:080205:29; - Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. на здание кузницы: 03:17:080205:31; - Выписка из ЕГРН от 22.08.2017 г. на здание мастерских, технические склады: 03:17:080205:32; - Выписка из ЕГРН от 22.08.2017 г. на здание технические склады: 03:17:080205:24; - Выписка из ЕГРН от 23.08.2017 г. на здание столярного цеха: 03:17:080205:26; - Выписка из ЕГРН от 23.08.2017 г. на здание технического склада: 03:17:080205:30; - Выписка из ЕГРН от 25.08.2017 г. на технический склад с тельфером: 03:17:080205:25.
Информация обо всех привлеченных к проведению 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 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 02.12.2024г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.01.2025г. по 30.06.2026 г.
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 Бадмацзыреновой 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,

участствующими 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

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,

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

расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи

обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

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

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

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

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

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

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

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

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить

наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

Копии документов:

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

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

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

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

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

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

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

Недвижимое имущество в составе земельных участков и сооружений.

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

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

Земельные участки.

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

Таблица 5 Собственник объектов оценки

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

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

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

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

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

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

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

Население — 3891[чел. (2021).

Экономика:

Управление [Баргузинского заповедника](#)

Железнодорожная [станция Нижнеангарск](#)

[Аэропорт Нижнеангарск](#)

Пристань Нижнеангарск.



Рис. 1 Северобайкальский район (выделен красным цветом)

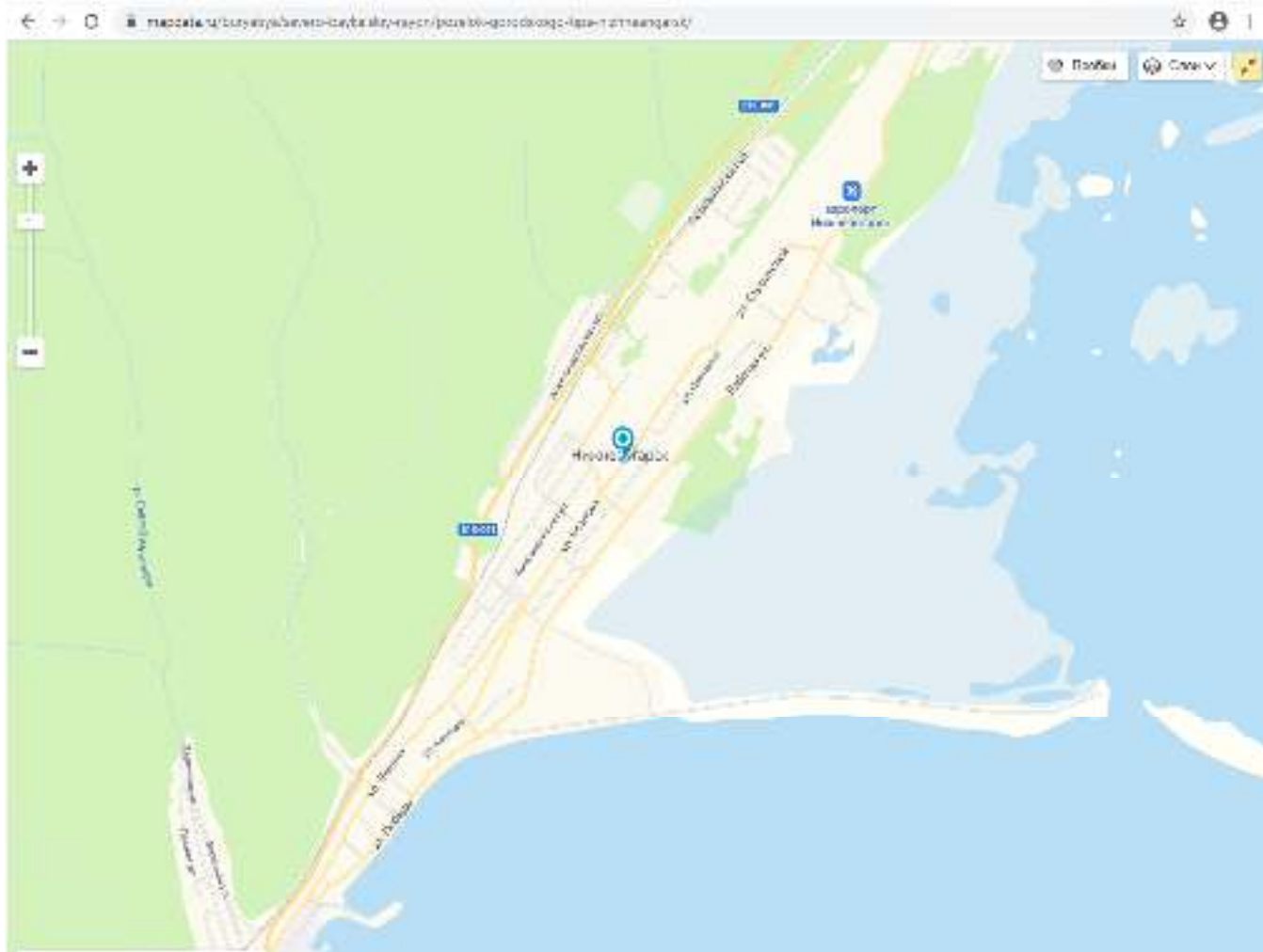


Рис. 2. Местоположение пгт. Нижнеангарск

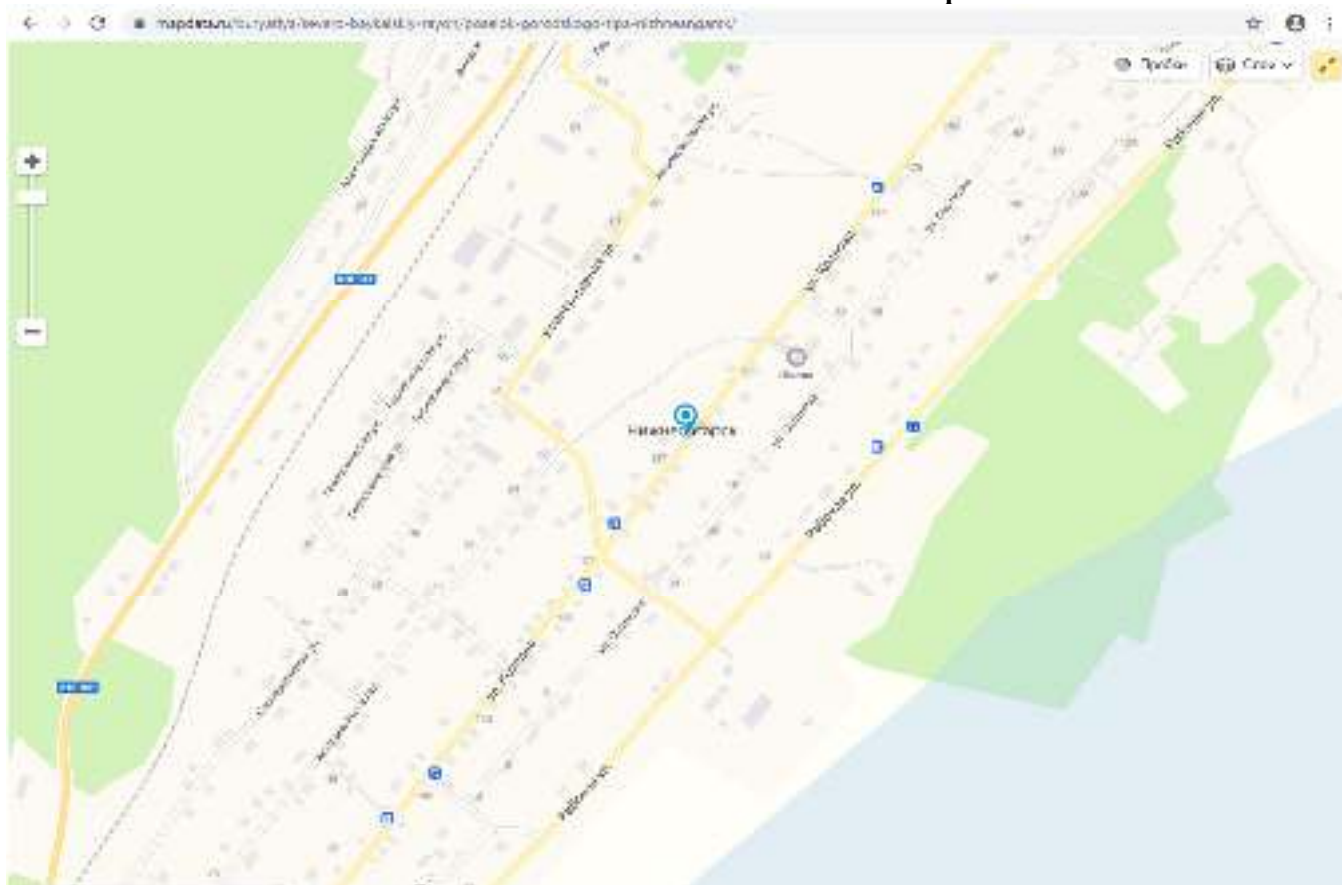


Рис. 3. Местоположение улицы Кооперативная



Рис. 4. Локальное местоположение объектов недвижимого имущества

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

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения здания, общая площадь 13007+/-79,83 кв.м.	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный (есть небольшие уклоны)
Общая площадь участка	13007+/-79,83 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Собственность
Разрешенное использование	Под объекты недвижимости
Фактическое использование	Под сооружениями
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57-б.
Кадастровый номер	03:17:080205:21
Краткое описание улучшений, имеющих 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, имеющих 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. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:24	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	557,6	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1982	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
5	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Мастерские, технические склады	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:32	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	185,1	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1980	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
6	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Технический склад с тельфером	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:25	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	557,5	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1983	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
7	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Столярный цех	Выписка из ЕГРН
	Адрес	Республика Бурятия, район Северо-Байкальский, пгт. Нижнеангарск, ул. Кооперативная, д. 57	Выписка из ЕГРН
	Кадастровый номер	03:17:080205:26	Выписка из ЕГРН
	Площадь кв.м.	166,6	Выписка из ЕГРН
	Год завершения строительства	1982	Выписка из ЕГРН
	Количество этажей	1	Выписка из ЕГРН
8	Назначение	Нежилое здание	Выписка из ЕГРН
	Наименование	Кузница, 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 практический в центре пгт. Нижнеангарск.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества.	Данная информация указана выше в описании земельных участках

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующим выводам:

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

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 прийти 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 с 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	<p>Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая, легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки</p> <p>Научно-производственная деятельность - размещение технопарков, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов</p> <p>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.</p>	6.0-7.0 (за исключением 7.2), 3.1



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 с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
			<p>Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи вещества. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1, 7.9 (за исключением 7.2)</p> <p>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.</p>	

Рис.5 а. Классификация по ВРИ. Земельных участков



3.1. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

Рис. 5 б. Классификация и виды производственно-складской сегмент Справочник оценщика недвижимости 2024г. Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Итоги 2024 года.²

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года. (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

²https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bfff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskovy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

4. Рост объема строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году. В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объем оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объем оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учетом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учетом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей. По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль. Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале.

Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 26 февраля 2025 года.³

На неделе с 18 по 24 февраля 2025 года инфляция составила 0,23% н/н. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,35% н/н. На плодоовощную продукцию цены изменились на 0,97% н/н, на остальные продовольственные товары – на 0,29% н/н. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены снизились на -0,01% н/н. В секторе услуг динамика цен составила 0,30% н/н.

Потребительская инфляция с 18 по 24 февраля.

1. На неделе с 18 по 24 февраля 2025 года инфляция составила 0,23%.

2. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,35% н/н. На плодоовощную продукцию рост цен составил 1,0%. Подешевели огурцы (-1,4%), на помидоры цены изменились на 1,9%, снизились темпы роста цен на капусту (1,5% н/н). Темпы роста цен на картофель составили 3,1% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции динамика цен составила 0,29% н/н. На уровне предыдущей недели сохранился рост цен на молоко и молочную продукцию (0,4% н/н), на масло подсолнечное (0,1% н/н), хлеб и хлебобулочные изделия (0,3% н/н). Приостановился рост цен на сахар (0,0% н/н). На масло сливочное цены снизились (-0,1% н/н). Также подешевели макаронные и крупяные изделия (-0,1% н/н), мука пшеничная (-0,2% н/н). Ускорилось удешевление мяса кур (до -0,5% н/н), продолжилось снижение цен на яйца (-0,5% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров на неделе с 18 по 24 февраля цены снизились на -0,01% н/н. Ускорилось удешевление электроники бытовых приборов (-0,6% н/н). На новые импортные легковые автомобили на отчетной неделе околонулевой рост цен (0,02% н/н), на отечественные легковые автомобили рост цен замедлился (0,08% н/н). На строительные материалы рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,1% н/н). На бензин и дизельное топливо умеренный рост цен: 0,08% н/н и 0,06% н/н соответственно.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 18 по 24 февраля темпы роста цен составили 0,30% н/н. На бытовые услуги динамика цен составила 0,4% н/н. Снизились темпы роста цен на услуги гостиниц (до 0,2% н/н), на услуги санаториев рост цен на уровне предыдущей недели (0,2% н/н).

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/b5adff5648e596e5eed28c554e30b9d0/o_tekushchey_cenovoy_situacii_26_fevralya_2025_goda.pdf

Мировые рынки

5. В период с 18 по 24 февраля на мировых рынках продовольствия цены сократились на 1,4% (+1,0% неделей ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары подорожали на 3,0% г/г. После роста неделей ранее отмечается сокращение цен на пшеницу в США (-3,9%), кукурузу (-3,6%) и свинину (-6,2%), а стоимость белого сахара (+2,4%), сахара-сырца (+2,1%) и говядины (+1,0%) продолжила увеличиваться. После стабилизации на прошлой неделе снизились цены на соевое масло (-3,0%), а на пальмовое, напротив, выросли (+2,0%). Сохранилось снижение цен на пшеницу во Франции (-2,1%) и соевые бобы (-0,9%).

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 1,0% (-0,7% неделей ранее) в связи с удешевлением азотных удобрений (-2,4%). После снижения неделей ранее увеличилась стоимость смешанных удобрений (+0,4%). В годовом выражении в феврале цены на удобрения выросли на 10,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 0,8% (-1,1% неделей ранее) в основном из-за роста цен на железную руду (+2,8%) и металлопрокат (+0,5%). По металлолому и арматуре наблюдается стабилизация цен. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы снизились на 12,9% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены в целом относительно прошлой недели не претерпели изменений (стабилизация неделей ранее). После роста неделей ранее сократилась стоимость алюминия (-0,5%). Сохранились на уровне прошлой недели цены на медь и никель. В годовом выражении в феврале цветные металлы подорожали на 8,7% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁴

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – декабре 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 105,4 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 114,4 %, обрабатывающих производствах – 97,7 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 111,1 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – декабре 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 24825,6 млн рублей.

Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 97,7 %. На конец 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 340,4 тыс. голов (на 1,0 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,3 (на 1,1 % меньше), поголовье свиней – 157,8 (на 0,4 % меньше), овец и коз – 291,9 (на 3,2 % меньше), птицы – 477,2 тыс. голов (на 2,3 % больше). В 2024 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 79,3 тыс. тонн, что на 1,7 % больше уровня 2023 года, молока – 80,7 тыс. тонн (на 1,6 % меньше), яиц – 92,7 млн штук (на 0,2 % больше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – декабре 2024 года составил 64711,2 млн рублей или 75,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – декабря 2023 года. В январе – декабре 2024 года на территории Республики Бурятия введены в эксплуатацию 3124 жилых дома (6140 квартир) общей площадью 533,0 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 13,5 %.

Оборот розничной торговли в январе – декабре 2024 года составил 311,0 млрд рублей или 105,5 % (в сопоставимых ценах) к январю – декабрю 2023 года. Индекс потребительских цен в декабре 2024 года к декабрю 2023 года составил 110,5 %, в том числе на продовольственные товары – 112,3 %, непродовольственные товары – 107,2 %, услуги – 112,6 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 74586,2 рублей, что больше на 18,4 % по сравнению с ноябрем 2023 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2024 года соответствовала 108,5 % к уровню ноября 2023 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 января 2025 года составила 0,4 млн рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 января 2024 года на 82,3 %, по сравнению с 1 декабря 2024 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,3 тыс. человек или 72,3 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – ноябре 2024 года в республике родилось 8774 человек, умерло – 10769, естественная убыль составила 1995 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2023 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,9 %) и увеличение числа умерших (на 3,5 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в декабре 2024 года составил 92,3 млрд рублей или 104,1 % (в действующих ценах) к декабрю 2023 года, в 2024 году – 757,1 млрд рублей или 104,3 % к соответствующему периоду прошлого года. Наибольшую долю в обороте организаций в 2024 году формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (28,7 %), «Обрабатывающие

⁴ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2025-02/11/01-01-01%2012.pdf

производства» (17,7 %), «Добыча полезных ископаемых» (12,6 %), «Транспортировка и хранение» (11,0 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (7,7 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 74586,2 рублей. Наблюдается увеличение заработной платы на 2,3 % по сравнению с октябрём 2024 года и увеличение на 18,4 % по сравнению с ноябрём 2023 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2024 года соответствовала 101,0 % к уровню октября 2024 года и 108,5 % к уровню ноября 2023 года.

Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – ноябре 2024 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 1,8 раза, транспортировки и хранения на 35,2 %, строительства – на 35,0 %. Наиболее низкая оплата труда по сравнению со среднереспубликанским значением наблюдалась у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 44,4 %), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (на 30,1 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 29,1 %).

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

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

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

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

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

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

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

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

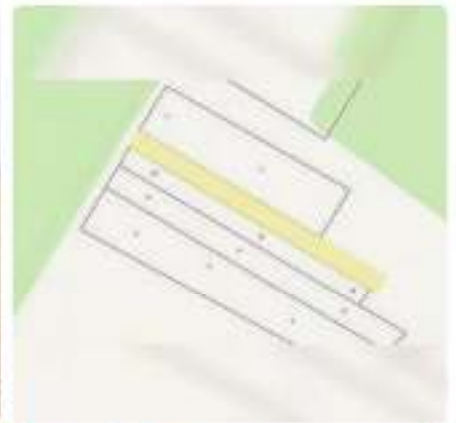
Из ниже представленного анализа предложений, видно довольно большой и высокий разброс цен, который обусловлен недостаточным количеством более подробной информации, так как объявления не всегда указываются правильно. Соответственно в анализе рассматриваются Объекты как конкретно производственного назначения,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



Участок 46,5 сот.
(промназначения)
233 450 Р 5 020 Р за сотку
улус Тохой
6 августа 2021



Участок 81,5 сот.
(промназначения)
244 350 Р 2 988 Р за сотку
пос. Октябрьский
19 мая 2020



Участок 36 сот.
(промназначения)
291 000 Р 8 083 Р за сотку
с. Харошнбирь
7 дней назад



Участок 100 сот.
(промназначения)
950 000 Р 9 500 Р за сотку
улус Дулан
2 февраля 17:33



Участок 10 сот.
(промназначения)
1 190 000 Р 119 000 Р за сотку
пгт. Таксимо
20 августа 2024



Участок 1,1 га (промназначения)
1 500 000 Р 13 636 Р за сотку
пгт. Усть-Баргузин
16 августа 2024



Участок 2,2 сот.
(промназначения)
1 650 000 Р 750 000 Р за сотку
с. Горненск
3 дня назад



Участок 1,15 га (промназначения)
1 800 000 Р 15 652 Р за сотку
пгт. Усть-Баргузин
25 января 2024



Участок 93 сот.
(промназначения)
2 003 500 Р 21 543 Р за сотку
с. Билура
8 ноября 2023

Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия
https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAgICakSWA9oQpgjqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEtANL_YToxOntzOjg6ImZyb21QYWdlIjtzOjE2OjEJzZWFyY2hGb3JtV2lkZ2V0Ijt9F_yIfi0AAAA&f=ASgBAgICA0SWA9oQpgjqVbCzFP6hjmM

<p>Участок 28 сот. (промназначения) 2 400 000 Р 85 714 Р за сотку Улан-Удэ 2 недели назад</p>	<p>Участок 35 сот. (промназначения) 3 100 000 Р 88 571 Р за сотку Кабанск 8 сентября 2021</p>	<p>Участок 1,3 га (промназначения) 3 500 000 Р 26 923 Р за сотку с. Гурупево 2 апреля 2024</p>
<p>Участок 1,26 га (промназначения) 3 500 000 Р 27 778 Р за сотку Улан-Удэ 22 апреля 2024</p>	<p>Участок 10 сот. (промназначения) 4 650 000 Р 465 000 Р за сотку улус Хойтобоя 2 часа назад</p>	<p>Участок 30 сот. (промназначения) 4 994 000 Р 166 467 Р за сотку с. Сотниково 20 марта 2023</p>
<p>Участок 7,2 сот. (промназначения) 5 000 000 Р 694 444 Р за сотку Улан-Удэ 27 июня 2025</p>	<p>Участок 100 сот. (промназначения) 5 000 000 Р 50 000 Р за сотку Улан-Удэ 1 неделю назад</p>	<p>Участок 10 сот. (промназначения) 5 800 000 Р 580 000 Р за сотку Улан-Удэ 12 сентября 2024</p>

Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия

https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAgICakSWA9oOpgjqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEtANL_YToxOntzOjg6ImZyb2lQYWdlIjtzOjE2OjE2ZWYyY2hGb3JtV2lkZ2V0Ijt9F_yIfi0AAAA&f=ASgBAgICA0SWA9oOpgjqVbCzFP6hjmM

<p>Участок 60 сот. (промназначения) 6 000 000 Р 100 000 Р за сотку Саялгинск 26 октября 2016</p>	<p>Участок 52 сот. (промназначения) 6 000 000 Р 115 385 Р за сотку, с. Нижний Салтуй 6 ноября 2023</p>	<p>Участок 70 сот. (промназначения) 6 500 000 Р 93 857 Р за сотку Улан-Удэ 18 ноября 2024</p>
<p>Участок 1 сот. (промназначения) 6 700 000 Р 6 700 000 Р за сотку Улан-Удэ 20 апреля 2020</p>	<p>Участок 30 сот. (промназначения) 6 850 000 Р 228 333 Р за сотку Улан-Удэ 15 июля 2024</p>	<p>Участок 100 сот. (промназначения) 6 900 000 Р 69 000 Р за сотку Кабанск 17 ноября 2023</p>
<p>Участок 3 га (промназначения) 7 000 000 Р 23 333 Р за сотку Улан-Удэ 28 января 08:55</p>	<p>Участок 57 сот. (промназначения) 7 000 000 Р 122 807 Р за сотку с. Нижний Салтуй 6 ноября 2023</p>	<p>Участок 4,5 сот. (промназначения) 7 500 000 Р 1 666 667 Р за сотку Улан-Удэ 13 июня 2023</p>
<p>Участок 10 сот. (промназначения) 7 650 000 Р 765 000 Р за сотку Улан-Удэ 21 ноября 2024</p>	<p>Участок 10 сот. (промназначения) 8 000 000 Р 800 000 Р за сотку Улан-Удэ 6 июля 2024</p>	<p>Участок 5,6 га (промназначения) 8 000 000 Р 14 285 Р за сотку Кирен 3 ноября 2020</p>

Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия

https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAGICakSWA9oOpgjqVQ?context=H4sIAAAAAAAAA_wEtANL_YToxOntzOjg6ImZyb21QYWdlIjtzOjE2OjIjZWFyY2hGb3JtV2lkZ2V0Ijt9F_yIf0AAAA&f=ASgBAGICA0SWA9oOpgjqVbCzFp6hjwM













 <p>Участок 100 сот. (промназначения) 10 500 000 Р 105 000 Р за сотку с. Сухая 27 декабря 2024</p>	 <p>Участок 3,53 га (промназначения) 14 900 000 Р 44 765 Р за сотку Улан-Удэ 30 октября 2023</p>	 <p>Участок 1,86 га (промназначения) 15 000 000 Р 80 472 Р за сотку с. Сотниково 7 дней назад</p>
 <p>Участок 1,76 га (промназначения) 15 000 000 Р 85 305 Р за сотку с. Выхрино 3 февраля 09:21</p>	 <p>Участок 16,5 сот. (промназначения) 16 000 000 Р 969 697 Р за сотку Улан-Удэ 10 апреля 2024</p>	 <p>Участок 36,6 сот. (промназначения) 16 500 000 Р 450 820 Р за сотку Улан-Удэ 30 ноября 2024</p>
 <p>Участок 93 сот. (промназначения) 17 999 999 Р 193 548 Р за сотку пгт. Усть-Баргузин 2 апреля 2016</p>	 <p>Участок 100 сот. (промназначения) 20 000 000 Р 200 000 Р за сотку с. Выхрино 2 недели назад</p>	 <p>Участок 7,8 га (промназначения) 23 000 000 Р 29 487 Р за сотку пгт. Новый Хант 17 мая 2023</p>
 <p>Участок 100 сот. (промназначения) 26 500 000 Р 265 000 Р за сотку Улан-Удэ 3 недели назад</p>	 <p>Участок 25 сот. (промназначения) 30 000 000 Р 1 200 000 Р за сотку Улан-Удэ 30 декабря 2023</p>	 <p>Участок 25 сот. (промназначения) 40 000 000 Р 1 600 000 Р за сотку Улан-Удэ 21 декабря 2024</p>

Рис. 6. Предложения о продаже земельных участков по Республике Бурятия

https://www.avito.ru/buryatiya/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAgICakSWA9oQpgjqVQ?context=H4sIAAAAAAAAA wEtANL_YToxOntzOjg6ImZyb2lQYWdlIjtzOjE2OjEiJzZWFyY2hGb3JtV2lkZ2V0Ijt9F_yIf0AAAA&f=ASgBAgICA0SWA9oQpgjqVbCzFP6hjwM






	<p>Продаю земельный участок, 10 сот., Забайкальская улица Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Площадь участка: 10 сот. Назначение земли: промышленного назначения</p>	<p>8 000 000 ₮</p>
<p>1 из 1</p>	<p>Продается земельный участок в районе города Улан-Удэ, ул.Забайкальская, 28, 1000 м2. Предлагается к продаже перспективный земельный участок, с видом разрешенного использования - для строительства магазина в густонаселенном районе Прилазном и обустройству деталей и организации осмотра объекта. Все документы имеются. По всем вопросам обращаться по телефону...</p>	<p>Показать телефон Написать сообщение</p>	<p>Пожаловаться В избранное Подобрать</p>
	<p>Земельный участок на продажу, 10 сот., Техническая улица, 1 Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Площадь участка: 10 сот. Назначение земли: промышленного назначения</p>	<p>7 650 000 ₮</p>
<p>1 из 2</p>	<p>Арт. 81555310 Продаю земельный участок под коммерческое использование (услуги-поступил кофе) Обшир</p>	<p>Показать телефон Написать сообщение</p>	<p>Пожаловаться В избранное Подобрать</p>
	<p>Продаю земельный участок, 10 сот. Бурятия, улус Кайтагзе</p>	<p>Площадь участка: 10 сот. Назначение земли: промышленного назначения</p>	<p>4 650 000 ₮</p>
	<p>Земельный участок на продажу, 333 сот., Домостроительная улица, 16/1 Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Площадь участка: 333 сот. Назначение земли: промышленного назначения</p>	<p>14 900 000 ₮</p>
<p>1 из 12</p>	<p>Арт. 96846605 Продаются два отличных участка, общей площадью по 1000 кв.м., под коммерческую застройку в у. Хайтобае ивэлгинский р-н. Кадастровые номера: 03.08.300101-4828 и 03.08.300101-4838 При покупке двух участков Вы приобретаете по 8 250 000 руб. Земельные участки расположены на первой линии, рядом с асфальтированной...</p>	<p>Показать телефон Написать сообщение</p>	<p>Пожаловаться В избранное Подобрать</p>
	<p>Продаю участок, 115 сот., Бергузинская улица Бурятия, поселок городского типа Усть-Бергузин</p>	<p>Площадь участка: 115 сот. Назначение земли: промышленного назначения</p>	<p>1 800 000 ₮</p>
<p>1 из 3</p>	<p>Код объекта: 978107 В продаже земельный участок на Байкале, оборудован, ровный, на участке есть здание, в данный момент не эксплуатируется. В шаговой доступности центр поселка, гостиница, кафе, магазины. Участки расположены в пяти минутах от реки Бергузин, до озера Байкал 10 мин-ут. Идеально подойдут для туристического бизнеса. 1 собственник. Торг.</p>	<p>Показать телефон Написать сообщение</p>	<p>Пожаловаться В избранное Подобрать</p>

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

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

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

Площадь участка: 93 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

2 003 500 ₽

Показать телефон
Написать сообщение

Реализуется земельный участок площадью 9 264 м², категория земель: земля промышленности, вид разрешенного использования: под объектами АЗС № 73. Кадастровый номер: 03:03:020102:03. Участок свободный от построек, имеется асфальтовое покрытие. Участок ровный, без значительных перепадов высот. Местонахождение участка: Республика Бурятия, р-н Бичурский...

1 из 10
Показать карту
В избранное
Подобрать

Продам земельный участок, 81.5 сот.

Площадь участка: 81.5 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

244 350 ₽

Показать телефон
Написать сообщение

Реализуется земельный участок, площадью 8184 м², категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения АЗС № 27. Кадастровый номер: 03:12:210104:1. Адрес (местоположение) объекта, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, р-н Кяхтинский...

1 из 7
Показать карту
В избранное
Подобрать

Продается земельный участок, 46.5 сот.

Площадь участка: 46.5 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

233 450 ₽

Показать телефон
Написать сообщение

Реализуется земельного участка бывший АЗС № 81 в том числе 1. Земельный участок, вид права: собственность, площадь 4646 м², кадастровый номер - 03:15:200119:32, категория земель: земля населенных пунктов, вид разрешенного использования для размещения АЗС, 2. Имущество в количестве 8 шт., входящее в состав основного вида: 1) Площадки.

1 из 5
Показать карту
В избранное
Подобрать

Продам земельный участок, 70 сот., Моховая улица, 103В

Площадь участка: 70 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

6 500 000 ₽

Показать телефон
Написать сообщение

Акт, 65503170 земли

1 из 5
Показать карту
В избранное
Подобрать

Продаю земельный участок, 10 сот.

Площадь участка: 10 сот.
Назначение земли: промышленного назначения

5 800 000 ₽

Показать телефон
Написать сообщение

Акт, 65647912 Цена снижена до 58.08.25г. Успей приобрести по выгодной цене! Продаётся уникальный участок 1000 кв. м. в самом центре Улан-Удэ, на берегу реки Уды! Промышленный. - Идеально расположено: рядом с Парком Байгал, база Бурятского, школы, детские сады, поликлиники. - Развитая инфраструктура: в шаговой доступности все необходимо..

1 из 12
Показать карту
В избранное
Подобрать

Рис. 7. 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 29,98 руб./ кв.м. до 16 666 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 28,98 до 1000 руб./ кв.м., в зависимости от местоположения, площади, геологических условий.

The image shows four real estate listings for industrial premises on the OnRealty website. Each listing includes a photo, title, location, area, price, and a brief description.

- Listing 1:**
 - Title:** Складское помещение на продажу, 18000 м², Рождественская улица, 8
 - Location:** Бурятия, поселок городского типа Селенгинск
 - Area:** Общая площадь: 18000 м²
 - Price:** 4 200 000 ₪ (200 ₪/м²)
 - Description:** Продам производственную базу, земля в собственности 18000 м², со складскими помещениями бывший база ОПС, действующая пожарная. 4 склада по 200 квадратных. Так же имеется два бокса по 400 квадратных. Два офиса, баня, Котельная столетняя. Складовка. Несколько лет на базе осуществлялся прием приема и отгрузка древесины. Все здания и земля в собственности...
- Listing 2:**
 - Title:** Продается складское помещение, 17500 м², Таганская улица, 22А
 - Location:** Бурятия, Улан-Удэ
 - Area:** Общая площадь: 17500 м²
 - Price:** 165 000 000 ₪ (9 400 ₪/м²)
 - Description:** Продается СПРОМО действующий бизнес База находится в самом людном районе, район Площадка. На территории базы расположены подвальные пути, есть действующие козлы. Большие теплые боксы так же офисное помещение и административное здание. База полностью под видеонаблюдением по всей территории, есть ограда. Очень удобное расположение базы рядом.
- Listing 3:**
 - Title:** Продается склад, 614,2 м², 3-я Транспортная улица, 35А
 - Location:** Бурятия, Улан-Удэ
 - Area:** Общая площадь: 614,2 м²
 - Price:** 6 885 000 ₪ (11 200 ₪/м²)
 - Description:** Реализуется два здания склада, на улице 3-я Транспортная 35А. Одно 408,5 кв.м (строение 2), второе 195,7 (Строение 7). Реализуется с торгов (№ 127), поэтому обращение имеет срочность. Начальная рыночная цена 10 млн. Звоните!
- Listing 4:**
 - Title:** Склад на продажу, 5500 м², улица Ленина, 61
 - Location:** Бурятия, Улан-Удэ
 - Area:** Общая площадь: 5500 м²
 - Price:** 35 000 000 ₪ (6 400 ₪/м²)
 - Description:** Могу быть на своем, пишите на Авито, скину номер для связи. Продам готовый арендный бизнес в Наринском (Забайкальский край). Торговое и складское помещения 5500 кв. м. Земельный участок 1,5 Гектара. Все в собственности. Можно строить дальше. Собственная котельная. Крупная ограда. Возможно использование под собственный бизнес ил..

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







 <p>APXMB</p> <p>1 из 17</p>	<p>Продаю складское помещение, 528 м², улица Ворсова, 105</p> <p>Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Общая площадь: 528 м²</p>	<p>6 200 000 ₮ 11 800 ₮/м²</p>	<p>Написать сообщение</p>
<p>Продаю или аренда. От собственника. имеется транзитка. без вывоза и ограничений, земли в собственности.</p>				
 <p>APXMB</p> <p>1 из 1</p>	<p>Продажа склада, 1600 м², Степная улица, 19</p> <p>Бурятия, Гурьевск</p>	<p>Общая площадь: 1600 м²</p>	<p>5 500 000 ₮ 3 400 ₮/м²</p>	<p>Написать сообщение</p>
<p>Помещение ранее использовалось в строительной организации для столярного цеха, склада, гаражей, складского цеха. Построены из фбс блоков. Помещения: 1. 117,6 кв.м 2. 889 кв.м 3. 615,4 кв.м В последнее время помещения используются. Помещение идеально подойдет для гаражей, складов, магазинов, для организации производства, так как находится в част.:</p>				
<p>ПОКАЛОБАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ</p>				
 <p>APXMB</p> <p>1 из 1</p>	<p>Продается склад, 632,5 м², Удинская улица, 28</p> <p>Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Общая площадь: 632,5 м²</p>	<p>15 000 000 ₮ 23 700 ₮/м²</p>	<p>Написать сообщение</p>
<p>Продается 2 склада площадью 632,5 м² и 140м² в советском районе 2 этажа Торг уместен</p>				
 <p>APXMB</p> <p>1 из 1</p>	<p>Продается складское помещение, 3000 м²</p> <p>Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Общая площадь: 3000 м²</p>	<p>10 000 000 ₮ 3 300 ₮/м²</p>	<p>Написать сообщение</p>
<p>Продаю производственно-складское здание, 2 этажа, левый фоток имеет выходы с трех сторон (ворота высокие)</p>				
<p>ПОКАЛОБАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ</p>				
 <p>APXMB</p> <p>1 из 1</p>	<p>Продажа склада, 578,3 м², Автотранспортная улица, 1</p> <p>Бурятия, Улан-Удэ</p>	<p>Общая площадь: 578,3 м²</p>	<p>3 500 000 ₮ 6 100 ₮/м²</p>	<p>Написать сообщение</p>
<p>Продаю производственную базу на бурятке. Земельный участок 52,57 сотки земли. Оборудован бетонным забором. На участке расположены контейнерный склад (общей площадью 91 кв.метр) и здание мастерской (неэксплуатируемая общей площадью 578,30 кв.метра, одноэтажное. Рядом находится федеральная трасса Приобьютского пологой бизнесом. Пригодна к любой деятельности.</p>				
<p>ПОКАЛОБАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ</p>				

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




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

Бурятия, Гурьевск

Продам здание в разобранном состоянии, с фундаментом до выемки участка.

Пожаловаться В избранное Подробнее




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

Бурятия, село Селенга

Продается опрессованная бетоном разбор территории, промышленного назначения.

Пожаловаться В избранное Подробнее

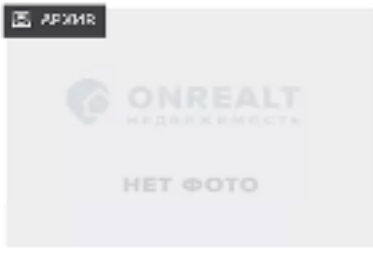


Продам производство, 429.4 м2, улица Мира, 62/1 Общая площадь: 429.4 м² **1 146 811 ₽**

Бурятия, Озеробайкальск

Иущество реализуется по поручению ГК "Агентство по строительству Байкал". Продается нежилое производственное здание в г. Озеробайкальск. Площадь здания 429,4 кв. м. Кадастровый номер 03-25-010527-43. В конкурсную массу также входит 1/4 в праве общей долевой собственности на земельный участок - 738 кв. м, земельный участок - 655 кв. м, земельный участка.

Пожаловаться В избранное Подробнее




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

Бурятия, улус Нур-Селенга

Продам пилораму! Пилорама 142 кв. м. так же имеется большой ангар под колесом мушкетера, оборудованный стрелками, гараж на две машины! Стоя подстанция в здании 12 соток!

Пожаловаться В избранное Подробнее



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

Бурятия, Гурьевск

В рамках деятельности на публичных торгах реализуется производственный комплекс. Комплекс включает для кур — здание производства ООО ПО «Точка», предназначенный для содержания 6508 кур — несушек; Пищеварочное оборудование для содержания кур — несушек КПО-НН с буржуйкой, комбикормовой, калиточными помехами, ленточным комбикормовиком, технологическим خطом ИБ-30.

Пожаловаться В избранное Подробнее

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

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

Общая площадь: 20749 м² **39 000 000 ₮**
 1 900 ₮/м²

Написать сообщение

Отличное предложение для открытия собственного бизнеса. Вся территория комплекса может быть использована под любой вид деятельности. Производственная база ранее использовалась пилера-водо-ным заводом "Улесна". Земельный участок 200000 кв. м., в собственности. На котором располагается капитальный строение из красного кирпича (административный корпус...

1 из 5

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ

Продажа склада, 2225 м²
 Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 2225 м² **6 000 000 ₮**
 2 700 ₮/м²

Написать сообщение

Предлагается к продаже 1- двухуровневый склад общей площадью 1650 кв м - полуоткрытый овощехранилище 900 кв м, каменное, имеет скосной проезд, высота потолков 3,7 м - наземный склад, состоит из трех автономных однокомнатных помещений по 250 кв м в каждом, высота потолков 4 м Стены кирпич- Перекрытия - железобетон Полы-цементированные 2- три гаражны...

6 из 8

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ

Продажа склада, 1600 м².
Степная улица, 19
 Бурятия, Гусинозерье

Общая площадь: 1600 м² **5 500 000 ₮**
 3 400 ₮/м²

Написать сообщение

Помещения ранее использовались в строительной организации для складского цеха, склада, гаражей, слесарного цеха. Построены из фбс блоков. Помещения : 1, 117, 6 кв. м 2, 888 кв. м 3, 615,4 кв. м В настоящее время помещения используются. Помещения идеально подойдут для гаражей, склада, магазина, для организации производства, так как находится в черт...

1 из 1

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ

Продается складское помещение, 3000 м²
 Бурятия, Улан-Удэ

Общая площадь: 3000 м² **10 000 000 ₮**
 3 300 ₮/м²

Написать сообщение

Продаем производственно-складское здание, 2 этажа, периметраж имеет выходы с трех сторон (автомобильные)

1 из 1

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ

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



Здание, 1703 м²

1 Р 0 Р за м²

Ключевская ул., 54Бблок3
Улан-Удэ
15 марта 2024



Склад

137 000 Р 500 Р за м²

пр-т 60 лет СССР, 26
Северобайкальск
3 дня назад



Гараж с земельным участком, 33.1 м²

488 589 Р с НДС 14 761 Р за м²
ул. 50 лет Октября, 4
с. Турунтаево
20 ноября 2024



Завграевская промплощадка - 814 м²

729 149 Р с НДС 896 Р за м²

Лесная ул., 10
пгт. Завграево
6 августа 2021



Производство, 200 м²

950 000 Р 4 750 Р за м²

Бичурская ул., 26
с. Сува
13 августа 2024



Склад пгт. Таксимо

1 000 000 Р 3 549 Р за м²

пгт. Таксимо
29 октября 2024



Свободного назначения, 570 м²

1 600 000 Р 2 807 Р за м²

Советская ул., 75
с. Бичура
1 июня 2022



Продам производственное помещение, 100.6 м²

1 700 000 Р 16 899 Р за м²

Улан-Удэ, ДНТ Современник
25 октября 2023



Свободного назначения, 209 м²

1 700 000 Р 8 134 Р за м²

Центральная ул.
с. Оймур
23 сентября 2023

Рис.8а. Предложения производственных зданий по Республике Бурятия



Продам базу 4400 м²
2 000 000 Р 455 Р за м²
 Кооперативная ул., 1
 пгт. Заиграево
 9 августа 2022



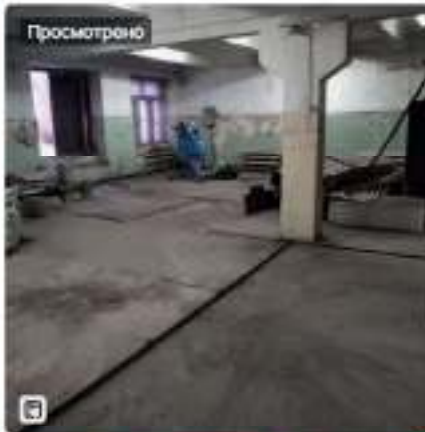
Продам Ангар
2 300 000 Р 8 846 Р за м²
 Советская ул., 100
 с. Бичура
 15 января 08-30



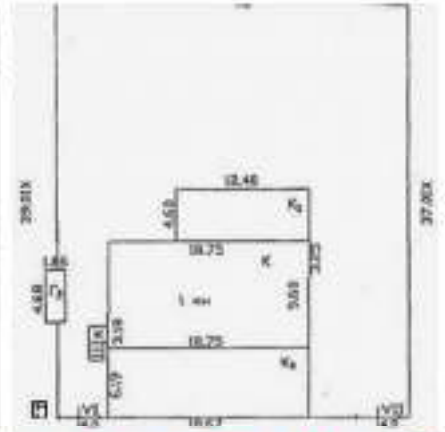
Два здания с земельным участком, 304.5 м²
2 333 154 Р с НДС 7 662 Р за м²
 ул. Ленина, 18А
 с. Кудара-Сомон
 22 декабря 2024



Склад, 164.6 м²
15 000 Р за м² 15 000 Р за м²
 ул. Мокроша, 28А
 Улан-Удэ
 4 декабря 2024



Свободного назначения, 150 м²
2 950 000 Р 19 667 Р за м²
 ул. Борсоева, 105кВ
 Улан-Удэ
 1 ноября 2022



Свободного назначения, 389 м²
3 500 000 Р с НДС 8 997 Р за м²
 станция Медведчиково, В
 Улан-Удэ
 14 апреля 2024



Железнодорожный путь ст. Загустай
4 642 800 Р 6 738 Р за м²
 Еусиноозёрск
 14 июня 2026



Свободного назначения, 415 м²
4 800 000 Р с НДС 11 566 Р за м²
 Дорожная ул., 2
 пгт. Сухой
 2 февраля 14-28



Продается база с двумя нежилыми зданиями
5 000 000 Р 4 721 Р за м²
 ул. Промплощадка, 1
 пгт. Селенгинск
 22 сентября 2024

Рис.8а. Предложения производственных зданий по Республике Бурятия



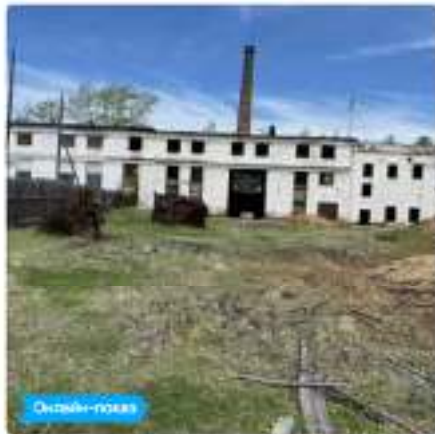
Производство, 227 м²
5 000 000 Р 22 026 Р за м²
 Первомайская ул., 65
 с. Иволгинск
 2 недели назад



Склад, 360 м²
5 000 000 Р 13 889 Р за м²
 ул. Рокоссовского, 55
 с. Тарбагатай
 15 августа 2024



Имущественный комплекс, 15 000 м²
5 030 132 Р 335 Р за м²
 Полевая ул., 9
 с. Тресково
 27 июня 2024



Свободного назначения, 3000 м²
5 700 000 Р 1 900 Р за м²
 ул. Копальнического
 пгт. Усть-Баргузин
 16 июня 2023



Свободного назначения, 138 м²
6 300 000 Р 45 652 Р за м²
 ул. Кирова, 22
 Улан-Удэ
 13 сентября 2023



Гостиница, 265,5 м²
6 500 000 Р 24 482 Р за м²
 Набережная ул., 2А
 с. Промышленск
 7 сентября 2024



Здание, 205,5 м²
7 550 000 Р 36 740 Р за м²
 Лысогорская ул., 63
 Улан-Удэ
 29 января 13:41



Здание, 400 м²
9 277 000 Р 23 193 Р за м²
 ул. Стенная Протока, 35
 Улан-Удэ
 2 августа 2023



Продам производственное помещение, 688,3 м²
9 400 000 Р 13 657 Р за м²
 Рабочая ул., 156
 с. Выдрино
 1 неделю назад

Рис.8а. Предложения производственных зданий по Республике Бурятия

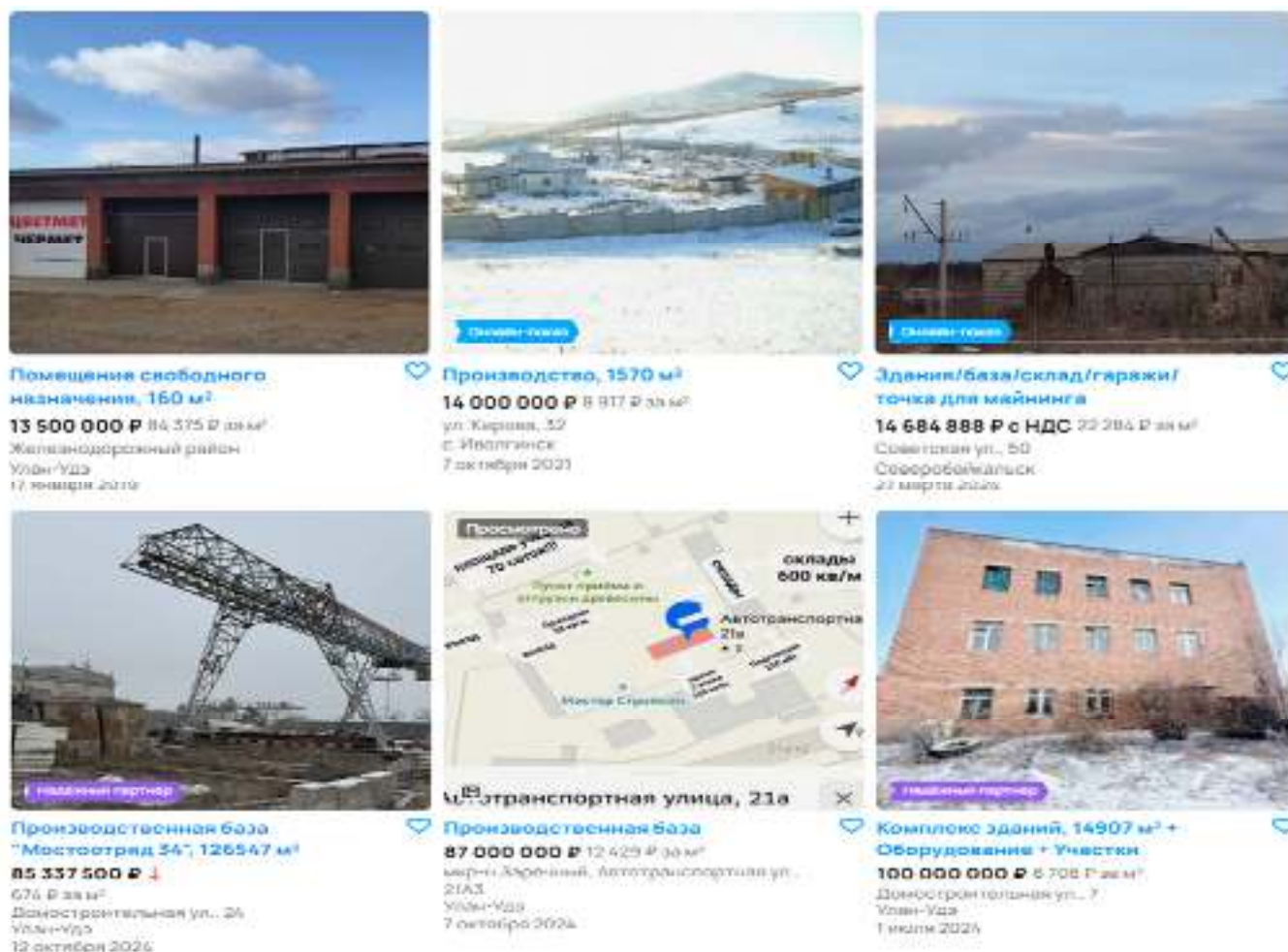


Рис.8а. Предложения производственных зданий по Республике Бурятия

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 40 000 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 свыше 40-45 000 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 29,98 руб./кв.м. до 16 666 руб./ кв.м. наиболее распространенное название это земельные участки для коммерческого использования. Самые дорогие объекты расположены в областном

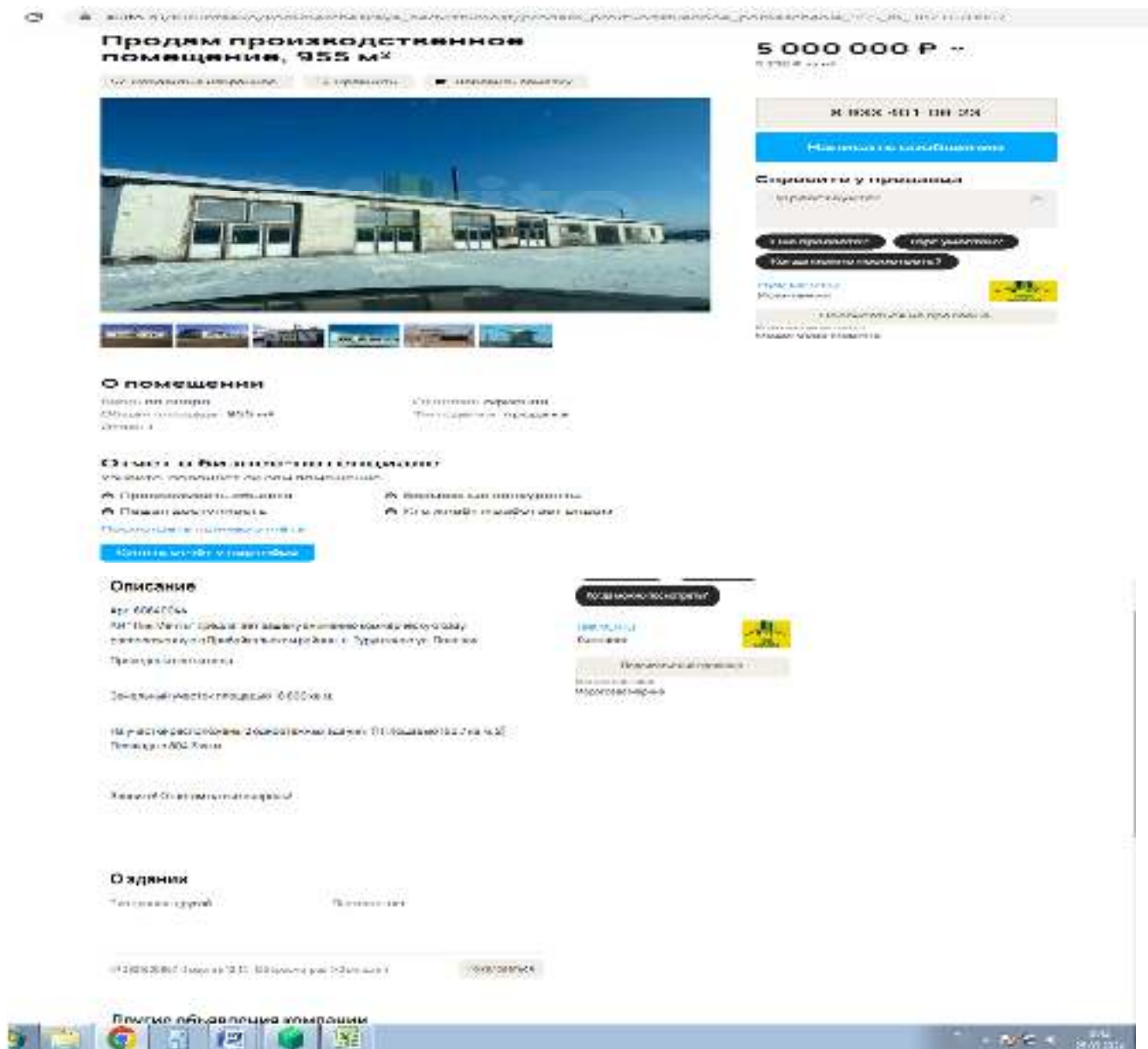
центре. Земельные участки производственного назначения, достигают цен от 29,98 руб./ кв.м. до 3000 руб./ кв.м. по Республике Бурятия, так же стоит отметить что это наиболее недорогой сегмент рынка коммерческой недвижимости. В отдаленных районах цены максимум доходят до 1000 руб./ кв.м.

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.



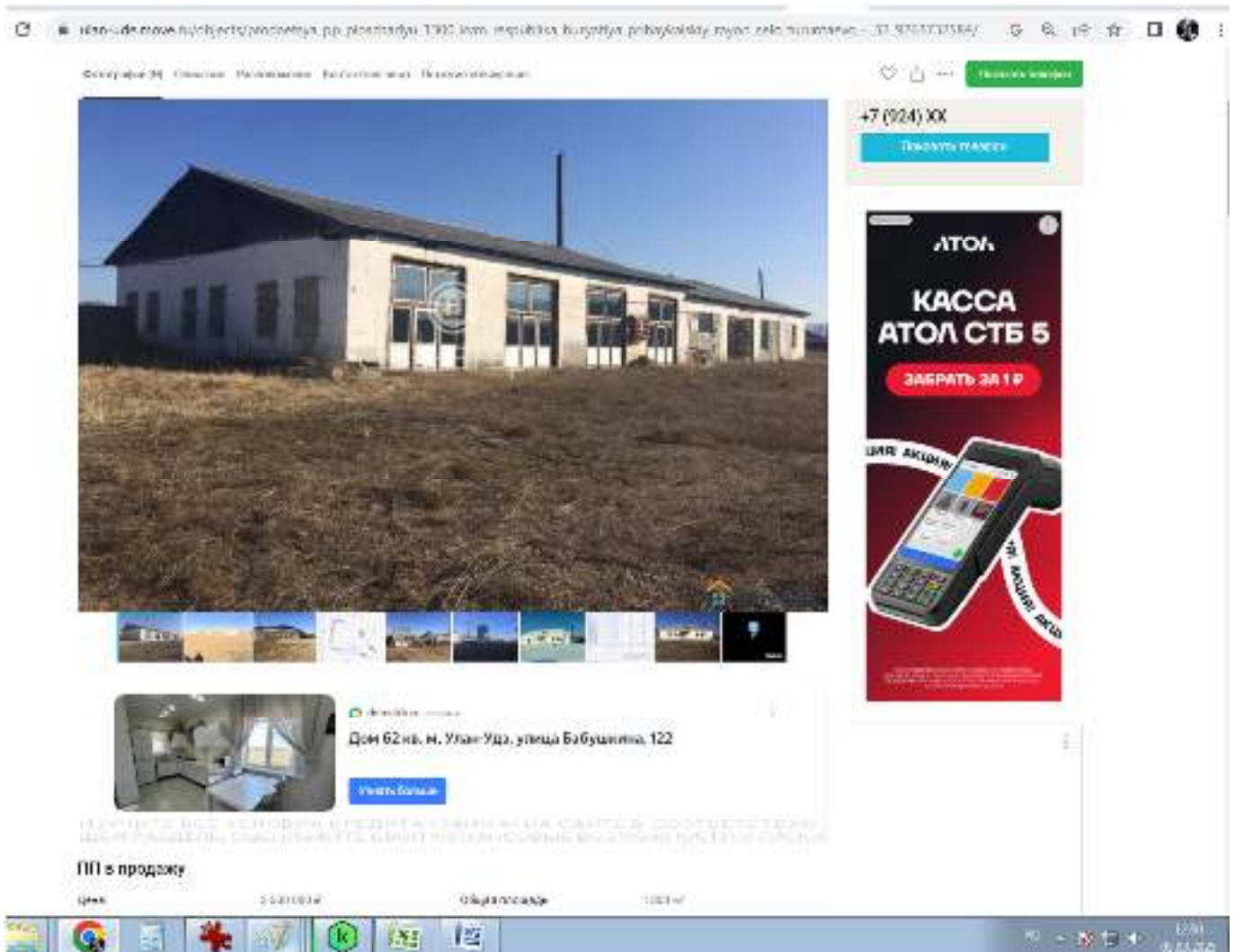


Рис. 8б. Цена объекта изменилась с 5 000 000 руб. до 3 500 000 руб.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствии с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2024 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для универсальных производственных объектов, составляет от 11,1% до 22,9%.



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок		
	Среднее значения	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	11,1%	22,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,2%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5%	22,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9%	28,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,6%	21,0%

Рис. 9. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 493.

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

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 40 000 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 свыше 40-45 000 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.

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 29,98 руб./кв.м. до 16 666 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 29,98 руб./ кв.м. до 3000 руб./ кв.м. по Республике Бурятия, так же стоит отметить что это наиболее недорогой сегмент рынка коммерческой недвижимости. В отдаленных районах цены максимум доходят до 1000 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, брошены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет. Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

(ii) рыночный подход (например, используя котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого 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 ограниченнойностью ее предложения);

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

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

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

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

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

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

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

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

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

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

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

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

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	3 500 000
Дата предложения	15.03.2024	04.09.2024	22.08.2024	14.02.2025
Общая площадь, кв. м.	13502 / 13007	59000	4 916 (уточненная площадь на публичной кадастровой карте)	12 587
Цена1 кв м, руб.	оценка	161,02	264,44	278,06
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	Вид разрешенного использования: строительная промышленность
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 аэропорта в пгт. Нижнеангарск востребована, так как	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, вблизи областного центра РБ. транспортная доступность хорошая.

	это один из центральных аэропортов Северной части Республики Бурятия.			
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:

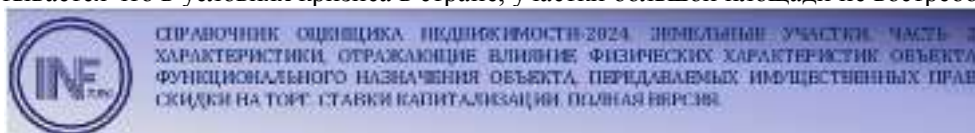
Корректировка на дату продажи

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, для земельных участков, так как в данном сегменте рынка существенных изменений не произошло, рынок земли очень ограничен.

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

Как известно, оценщик в рамках, сравнительного подхода, в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в информативных источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению стоимости, обычно используются понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции называют скидка на торг. Величина данной поправки составит -24,0 % 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 индустриальную 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, для аналогов 1 и 2, так как объекты Аналоги 1 и 2 расположены в одном

районе, для объекта аналога № 3 корректировка составит -28% , так как данный участок расположен максимально близко к областному центру у федеральной дороги.



Таблица 38. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районы с развитой промышленностью	Районы сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,38	1,55	1,91
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,14	1,28	1,58
	Районы с развитой промышленностью	0,72	0,87	1,00	1,12	1,38
	Районы сельскохозяйственных районов	0,65	0,78	0,89	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты	0,52	0,63	0,72	0,81	1,00

Корректировка на площадь .

В данном случае корректировка потребуется для объекта аналога № 2, в размере – 25% , так как его площадь в меньшем диапазоне , а для объекта аналога № 1 корректировка составит + 40%, его площадь больше, не смотря на существенное различие , данный участок был выбран по местоположению и максимально схожему ВРИ, для объекта Аналога № 3 корректировка не потребуется, так как его площадь в одном диапазоне с оцениваемыми участками. 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.).

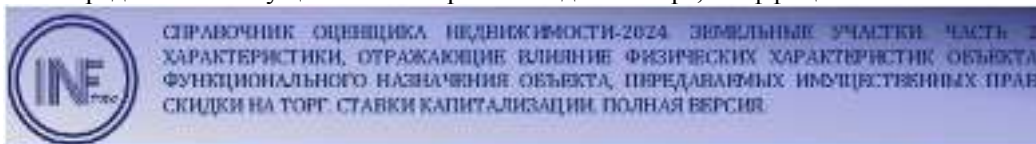


Таблица 73. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,33	1,59	1,86	
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)



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.), вводятся корректировка (поправка).

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

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

Последовательность внесения корректировок:

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

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой сделки. Поэтому скидка на торг учитывается до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Скидка на торг не выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки. («Оценка недвижимости», Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов, 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	3 500 000
1	Площадь объектов	кв.м.	59 000	4 916	12 587
	Стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов до корректировки	руб./кв.м.	161,017	264,443	278,065
Последовательные поправки связанные с условиями рынка					
2	Поправка на передаваемые имущественные права		0%	0%	0%
	Скорректированная цена	руб./м2	161,017	264,443	278,065
3	Поправка на дату предложения		0%	0%	0%
	Скорректированная цена	руб./м2	161,017	264,443	278,065
4	Поправка на условия финансирования		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена	руб./м2	161,017	264,443	278,065
5	Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений)		-24%	-24%	-24%
	Скорректированная цена	руб./м2	122,373	200,976	211,329
<i>Скорректированная стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов с учетом последовательных поправок</i>					
		руб./м2	122,373	122,373	200,976
Последовательные поправки по физическим характеристикам					
6	Поправка на категорию земель		1,000	1,000	1,000
	Скорректированная цена		122,373	200,976	211,329
7	Поправка на разрешенное использование (функциональное назначение)		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		122,373	200,976	211,329
8	Поправка на местоположение		0%	0%	-28%
	Скорректированная цена		122,373	200,976	152,157
9	Поправка на масштаб (площадь)		40%	-25%	0%
	Скорректированная цена		171,322	150,732	152,157
10	Поправка на инженерные коммуникации		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		171,322	150,732	152,157
11	Поправка на красную линию		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		171,322	150,732	152,157
12	Поправка на наличие улучшений		-10%	0%	0%
	Скорректированная цена		154,190	150,732	152,157
13	Поправка на инженерно-геологические условия		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		154,190	150,732	152,157
14	Итоговая скорректированная стоимость		154,190	150,732	152,157
15	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		50%	25%	28%
16	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,500	1,250	1,280
17	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,667	0,800	0,781
18	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,25		
19	Удельный вес i- го аналога	%	30%	36%	35%
20	Сумма удельных весов объектов аналогов	%	100%		
21	Показатель Стоимости 1м2 объектов аналогов с учетом весового коэффициентов (стр.14*стр.20)		45,73	53,64	52,88
22	<i>Скорректированная рыночная стоимость 1м2 общей площади объекта оценки</i>	руб./м2	152,25		
23	Общая площадь объекта	м2	13 502		
24	стоимость объекта	руб.	2 055 718		
25	Итоговая стоимость объекта с учетом округления	руб	2 060 000		

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

2 060 000 рублей.

(два миллиона шестьдесят тысяч) рублей

Таким образом стоимость земельного участка площадью 13 007 кв.м. в рамках сравнительного подхода, составляет (с учетом округления и без НДС, удельный показатель стоимости 1 кв.м в таблице 12):

1 980 000 рублей.

(один миллион девятьсот 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.

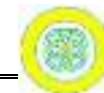
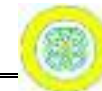


Таблица 13. Подбор Аналогов ЕОН (Единого объекта недвижимости)

Характеристика объекта	Объект Оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3																								
Тип объекта	Производственная база	Производственная база	Производственная база	Производственная база																								
Дата предложения	оценка	24.12.2024	05.10.2024	23.08.2024																								
Цена предложения	оценка	2 450 000	3 500 000	4 500 000																								
Площадь земельного участка кв.м.	13502 / 13 007	4140	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 26,00%, для определения рыночной стоимости доли земли, для того что бы определить рыночную стоимость улучшений без учета земельного участка. Земельный участки достаточно большой площади, не смотря на низкий удельный показатель стоимости, основой цены является именно участок, на момент оценки согласно справочнику 2024 года, данный показатель равен 26%</p> <div style="text-align: center;"> <p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024 ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</p> <p>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <p>Таблица 97. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>0,74</td> <td>0,64</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>0,79</td> <td>0,69</td> <td>0,89</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>0,77</td> <td>0,67</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>0,74</td> <td>0,64</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>0,76</td> <td>0,66</td> <td>0,86</td> </tr> </tbody> </table> </div>				Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал		1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,64	0,85	2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,79	0,69	0,89	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,67	0,87	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,74	0,64	0,85	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,76	0,66	0,86
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал																										
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,64	0,85																									
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,79	0,69	0,89																									
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,77	0,67	0,87																									
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,74	0,64	0,85																									
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,76	0,66	0,86																									
Стоимость доли ЗУ в ЕОН руб.	-	637 000	910 000	1 170 000																								
Рыночная стоимость приходящаяся на улучшения в ЕОН, руб.	-	1 813 000	2 590 000	3 330 000																								
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	1239	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.		1 463	2 082	1 481
Наличие коммуникаций	Электричество, вода, отопление частичное в административном здании от небольшой котельной	Коммуникации отключены,	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, но большая часть элементов 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	Бурятия, поселок городского типа Заиграево, улица Ленина, 16А	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Турунтаево, Полевая ул.	Республика Бурятия, село Кабанск, Селенгинская улица, 1
источник информации		https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-zaigraevo/kypit-sklad/77076636	https://www.avito.ru/turuntaevo/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_955_m_382_1620867	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 – 22,9%, 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 2024г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 493.)



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	11,1% – 22,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,5%	10,2% – 20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,5% – 22,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9% – 28,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,8%	10,6% – 21,0%

Корректировка на местоположение ОКС

Местоположение недвижимого имущества – значимый фактор. В каждом регионе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район области может быть отнесен к дорогим или более дешевым. 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 – 24%, для объекта Аналога № 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 недвижимого имущества подлежащего определению стоимости. Согласно (Справочнику Оценщика недвижимости 2024г. ОКС Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 269). Для ОКС на участке площадью 13 007 кв.м, корректировки не потребуются для объекта аналога № 2, для аналогов № 1 и № 3 корректировка составит +32%, так как в этом случае он уступает объектам оценки в особенности административному зданию, по физическому состоянию, наличию коммуникаций и т.д.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

Таблица 471. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.

Физическое состояние объекта		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,32	
	удовл.	0,76	1,00	1,96
	неудовл.		0,51	1,00

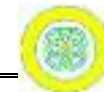
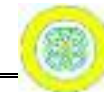


Таблица 14. Определение стоимости ОКС на земельном участке площадью 13502 кв.м.

Характеристика объекта	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Объект капитального строения	Единый объект недвижимости		
Цена предложения всего руб.	-	2 450 000	3 500 000	4 500 000
Площадь строений ОКС кв.м.	1533,5	1239	1244	2248,3
Площадь земельного участка кв.м.	13502	4140	16860	17554
Назначение земельного участка	Производственно-складское (под индустриальную застройку)			
Доля стоимости земли в составе ЕОН	-	26%	26%	26%
Стоимость земельного участка отнесенного к ЕОН руб.		637 000	910 000	1 170 000
Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.		1 813 000	2 590 000	3 330 000
Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.		1 463	2 082	1 481
Назначение ОКС	Производственно-складское здание			
Корректировка на местоположение ОКС	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	1463	2082	1481
Корректировка на влияние условий продажи , цен сделок, % (Скидка на торг)		-22,9%	-22,9%	-22,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.		1128	1605	1142
Общая площадь строений кв.м.	1533,5	1239	1244	2248
Корректировка на площадь строений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.		1128	1605	1142
Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.	-	1128	1605	1142
Корректировка на физическое состояние	-	0%	-24%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам		1128	1220	1142
Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.		1165		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		1 786 527 р.		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений) с учетом округления		1 790 000 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.	-	2 450 000	3 500 000	4 500 000
Площадь строений ОКС кв.м.	2371,2	1239	1244	2248,3
Площадь земельного участка кв.м.	13007	4140	16860	17554
Назначение земельного участка	Производственно-складское (под индустриальную застройку)			
Доля стоимости земли в составе ЕОН	-	26%	26%	26%
Стоимость земельного участка отнесенного к ЕОН руб.		637 000	910 000	1 170 000
Стоимость улучшений отнесенных к Аналогам - ЕОН руб.		1 813 000	2 590 000	3 330 000
Стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам ЕОН, руб.		1 463	2 082	1 481
Назначение ОКС	Производственно-складское здание			
Корректировка на местоположение ОКС	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.	-	1463	2082	1481
Корректировка на влияние условий продажи , цен сделок, % (Скидка на торг)		-22,9%	-22,9%	-22,9%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений , отнесенных к Аналогам, руб.		1128	1605	1142
Общая площадь строений кв.м.	2371,2	1239	1244	2248
Корректировка на площадь строений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м. улучшений отнесенных к аналогам, руб.		1128	1605	1142
Корректировка на наличие всех коммуникаций в том числе отопление		0%	0%	0%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений, отнесенных к Аналогам, руб.	-	1128	1605	1142
Корректировка на физическое состояние	-	32%	0%	32%
Скорректированная цена 1 кв.м. улучшений отнесенных к Аналогам		1489	1605	1507
Среднее значение Скорректированной стоимости 1 кв.м. улучшений. Руб.		1535		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений)		3 639 792 р.		
Стоимость улучшений оцениваемого объекта оценки руб. (Площадь кв.м.* среднее значение стоимости 1 кв.м. улучшений), с учетом округления		3 640 000 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 1 165 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 1 535 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	1 980 000 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 370 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	1 660 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	610 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 060 000 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	650 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	650 000
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	215 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26	166,6	195 000
10	Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31	66,7	80 000
11	Итого		9 470 000

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: 9 470 000 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)

9 470 000

(девять миллионов четыреста семьдесят тысяч) рублей.

В том числе:

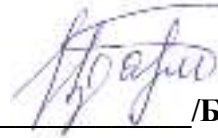
№ п/п	Описание объекта оценки	Площадь кв.м.	Справедливая стоимость руб. округленно (без НДС)
1	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:21	13 007	1 980 000 НДС не облагается
2	Административное здание, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:28	891,1	1 370 000
3	Гараж с мастерскими, назначение: нежилое. Количество этажей: 2. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:29	1 080,40	1 660 000
4	Технический склад, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:30.	399,7	610 000
5	Земельный участок. Категория земель: Земель населенных пунктов - под объекты недвижимости. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:19	13 502	2 060 000 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	650 000
7	Технический склад с тельфером, назначение: нежилое. Площадь: . Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:25	557,5	650 000
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	215 000
9	Столярный цех, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:26	166,6	195 000
10	Здание кузницы – 1 этажное бутобетонное, 1963 г. постройки, назначение: нежилое. Количество этажей: 1. Кадастровый (или условный) номер: 03:17:080205:31	66,7	80 000
11	Итого		9 470 000

Эта оценка произведена на основе вышеназванных требований, условий, постановлений. Оценщик утверждает, что оценка была произведена в соответствии с применяемыми стандартами, а также, что у Оценщика не было личной заинтересованности в результатах оценки специальной стоимости.

Вывод о рыночной стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях(указанных выше при определении термина «Справедливая стоимость»). Однако необходимо принять во внимание, что цена , установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости,

определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Проведенная оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Оценщик



/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А./

06 марта 2025 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 -2024 г. . Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2024.

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

11. Справочник оценщика недвижимости -2024 г. Объекты капитального строительства. Производственно-складская недвижимость, Нижний Новгород, 2024.

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»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24840В4РС0007
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балдахимова, Блок Е, офис 308.	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (оупущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 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 поддержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Плану применяются исключения из страхования, предусмотренные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (безаварийной технической экспертизы транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные мятежи, вторжения/нападения, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведется военная операция любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 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. Островная, д. 4.
Бухартинский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д. 28.

От имени Страховщика:


М.П.

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









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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
02 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsroo.ru | Web: www.rsroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциацией 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 Аюровны

(Ф.И.О. заявителя или иного законного представителя)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(Ф.И.О. члена)

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

Информации 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

Информации 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

Взносы в компенсационный фонд оплачены 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

Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
 (далее - Управление Росреестра 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	№ участка	№ кадастрового квартала	№ кадастрового участка
Лист № 1	Рис. 1	Всего листов: 1	Всего листов: 1
22.08.2017		05:17:0092005.03	
Кадастровый номер:		05:17:0092005	
№ кадастрового квартала:		05:17:0092005	
№ документа кадастрового номера:		22.11.2011	
№ кадастрового номера:		Уч. кадастровый номер: 05:17:0092005.05:00308, Инвентарный номер: 05_17_08_2814	
№ кадастрового номера:		Республика Бурятия, р.п. Северо-Байкальский, пгт. Нивагинское, ул. Коспироткина, д. 53	
№ кадастрового номера:		185.1	
№ кадастрового номера:		Полное наименование	
№ кадастрового номера:		Материал, технические условия	
№ кадастрового номера:			
№ кадастрового номера:		данные отсутствуют	
№ кадастрового номера:		1980	
№ кадастрового номера:		51781.99	
№ кадастрового номера:		данные отсутствуют	
№ кадастрового номера:		данные отсутствуют	
№ кадастрового номера:		данные отсутствуют	
№ кадастрового номера:		Сведения об объекте недвижимости: кадастровый номер, статус, категория, вид, назначение	
№ кадастрового номера:		данные отсутствуют	
№ кадастрового номера:		Выданы инвестиционные приказы о передаче имущества в федеральный фонд имущества Республики Бурятия, от 1997 года № 122-83/93 государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственной регистрации данных данных сведений о владельцах инвестиционных приказы о передаче имущества в федеральный фонд имущества Республики Бурятия	
№ кадастрового номера:			
№ кадастрового номера:		И.И. Хуряков	

Специальный директор
 Егорцов В.В.
 КОПИЯ
 ВЕРНА
 Управление Росреестра по Республике Бурятия



Листок 4

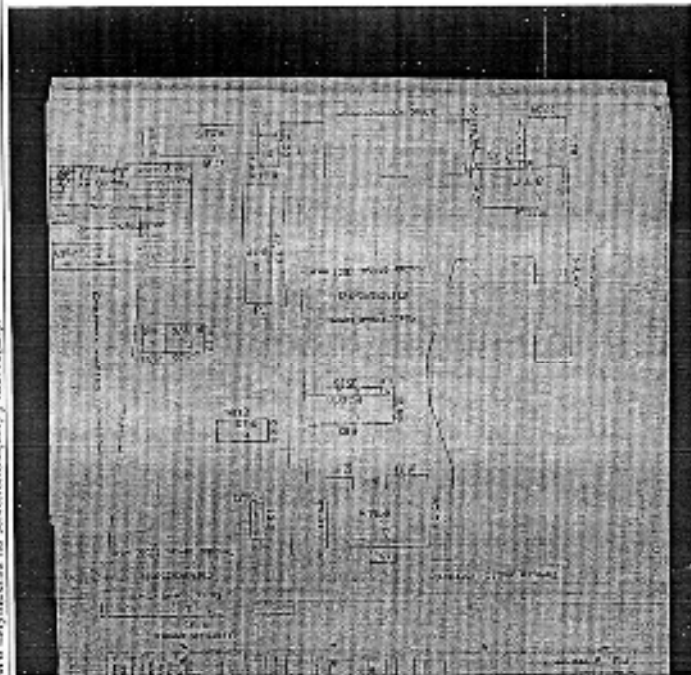
Выявлены в Едином государственном реестре недвижимости обременения недвижимости в зарегистрированных правах на объект недвижимости
Связанные с установленными обременениями объекты недвижимости

Значение		Итого реализовано		Итого аннулировано	
Лист №	Раздел №	Итого аннотировано № 4:	Итого реализовано	Итого аннулировано	Итого аннулировано
22.08.2017					

03:17:001305:32

Квартальный номер

Связь расположенных объектов недвижимости (участков из земель(ных) участков):



Масштаб 1: данные отсутствуют

Подписан специалист-эксперт

И.И. Урманч

Инициалы, Фамилия

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БЕРЕЦКА А. В.

**КОПИЯ
БЕЗНА**



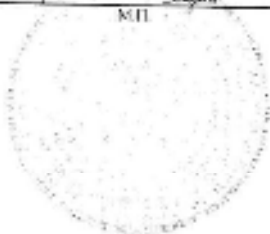
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
(далее - Управление)

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

Листа 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

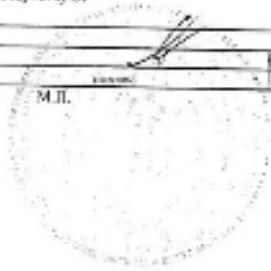
Выписка				
Лист №	Родства 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.03.2017				
Кадастровый номер:		03:17:0020001		
Номер кадастрового листа:		03:17:002005		
Дата приема кадастрового листа:		22.11.2013		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		Учетный номер: 03-17-0010001062001-003258, Инвентарный номер: 03_17_00_3814		
Адрес:		Республика Бурятия, р-н Селенгинский, этп Населенный пункт, ул. Кооперативная, д. 57		
Площадь, м²:		1080,4		
Назначение:		Новый этаж		
Назначение:		Гараж и машиностан		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют		
Год завершения строительства:		1980		
Кадастровая стоимость, руб.:		709640,39		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, зданий, мест, расположенных в здании (или сооружении):		данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "отсутствуют, ранее учтенные"		
Соблюдены ли:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Владельцы объектов недвижимости Зарытский Павел Иванович и Фонд недвижимости "Квант", данные о которых устанавливаются на основании данных выписки с учета владельцев инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев паев инвестиционных паев		
Подпись специалиста-эксперта:		Е.С. Цыганова		



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКИНА В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Лист 2
Сведения о зарегистрированных правах		
Заголовок		
Лист № <u>Рассета 2</u> Всего листов раздела <u>2</u> Всего разделов: <u> </u> Всего листов выписки: <u> </u>		
Кадстровый номер: <u>03:17:081205:19</u>		
1. Присвоения (присвоения) кадастрового номера	1.1.	Выдана кадастровая запись в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на объект недвижимости "Квартал", данные о котором указаны ниже на основании данных кадастрового учета и сведений о кадастровых объектах в реестре недвижимости на момент окончания кадастрового учета
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	Общая долевая собственность, 03:17:081205:19-03/001/2013-14, 22.08.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид: <u>Договорное управление</u>		
дата государственной регистрации: <u>22.08.2017</u>		
номер государственной регистрации: <u>03:17:081205:19-03/001/2017-18</u>		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: <u>по 01.09.2024 г.</u>		
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Финанс Трейд Эссет Менеджмент" ИНН 7706671090, ОГРН 1077760959829.
дата государственной регистрации: <u>Проектная декларация от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1923/04/107977.</u>		
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Ипотечная служба банка
дата государственной регистрации: <u>22.08.2017</u>		
номер государственной регистрации: <u>03:17:081205:19-03/001/2017-18</u>		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: <u>по 31.03.2018 г.</u>		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: <u>Савельев Игорь Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: г. Иркутск. Проживание: Россия, г. Иркутск, г/п/и/с: 131-418-994-37. Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 10 № 433328 код подразделения 380-024, дата выдачи: 06.05.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Слюдяновском р-не г. Иркутск. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Колесникова, д. 13.</u>		
дата государственной регистрации: <u>Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.</u>		
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в акте закона третьего лица, третья:	данные отсутствуют
Водушная сплит-система		
С.С. Шавыгина		

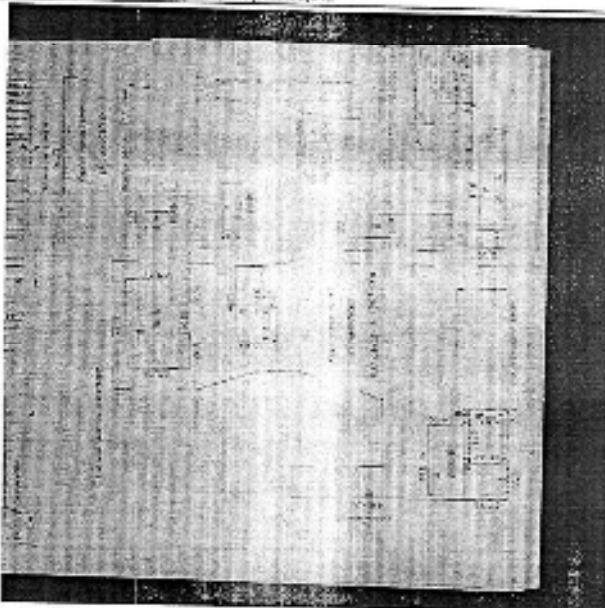




ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Савельев В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Листов 4

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

Земельный участок			
Лист №	Рисунка 4	Всего листов рисунка 4:	Всего рисунков
25.08.2017			Итого листов выписки
Кадастровый номер:		03:17:00205:28	
Совладелец(и) объекта недвижимости (наименование юридического лица/индивидуала)			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Ведущий специалист-эксперт		Е.С. Цыганова	
			

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Борецкая В.В.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

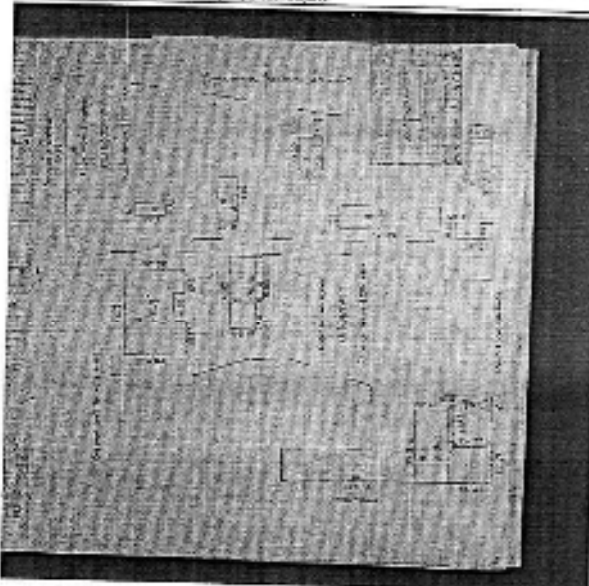
Страница 1 из 2

Сведения в отношении объекта недвижимости

Лист №	Листа 2	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
23.08.2017				
Квартальный номер	03:17:080305:38			
1. Правообладатель (правообладатели):	Адресная информация (наименование объекта недвижимости) федеральной собственности "Юпитер", здание, в котором устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости помещения в реестре недвижимости объекты недвижимости, кадастровый номер объекта недвижимости			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. объект недвижимости, 03:17:080305:38-03/001/2017/14, 23.08.2017 г.			
3. Договоры-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.			
Сведения о праве в отношении объекта недвижимости:				
вид: Люксовый объект управления				
дата государственной регистрации: 23.08.2017				
номер государственной регистрации: 03:17:080305:38-03/001/2017-15				
договор, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: от 01.09.2014 г.				
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Сентрал Менеджмент", ИНН 7706671030, ОГРН 1077760345679				
основание государственной регистрации: Право на распоряжение объектом недвижимости Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Капитал" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1721-04/19797				
вид: Ипотечный в силу закона				
дата государственной регистрации: 23.08.2017				
номер государственной регистрации: 03:17:080305:38-03/001/2017-16				
договор, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: от 31.05.2016 г.				
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Светлана Николаевна Игоревна, 14.08.1990 год рождения, Место рождения: г.п. Иркутск, Гавриловский район, СНИЛС: 131-415-924-37, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 10 № 43328 выд. подразделением 380-094, дата выдачи: 06.09.2010 г. Адрес, указанный в документе: Отдел УФРС России по Иркутской области в Слюдянском р-не г.п. Иркутск, Петровский адрес: Иркутский обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалева, дом №66, кв. 13.				
основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.				
Сведения о наличии сведений об ипотеке объекта недвижимости для государственного и муниципального учета: данные отсутствуют				
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона сведений третьего лица, органа: данные отсутствуют				
Главный специалист-эксперт				
С.С. Багдасарян				



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Листок 1
 Описание местоположения объекта недвижимости

Имя:			
Лист №	Раздел 4	Листа листов раздела 4:	Всего разделов:
23.08.2017			
Кадастровый номер:		01:17:0030000	
Сфера размещения объекта недвижимости на кадастровом участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данного отсутствуют		
Главный специалист-эксперт:		И.С. Сидорова	
		М.П.	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 БОРЕЦКИЙ В.В.



**КОПИЯ
 ВЕРНА**

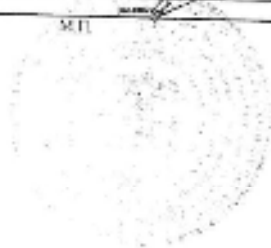
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
Органы исполнительной власти Республики Бурятия

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

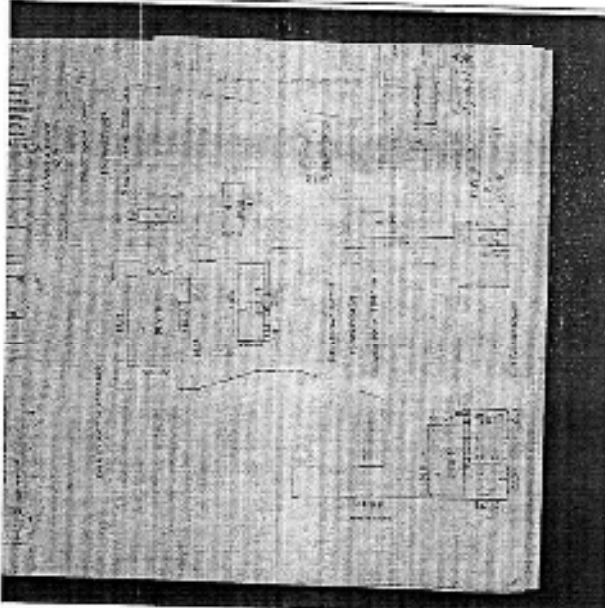
Датум №		Листов №		Всего листов раздела №		Всего разделов		Всего листов выписки	
25.05.2017									
Кадастровый номер		03:17:002003							
Номер кадастрового квартала		03:17:002003							
Дата приостановки кадастрового номера		22.11.2011							
Ранее присвоенный государственный учетный номер		Учетный номер: 03_17_00200010062001-000017, Инвентарный номер: 03_17_00_2814							
Адрес:		Республика Бурятия, р-н Соверь-Байкальский, пгт Невьянское, ул. Интернационал, д. 57							
Площадь, кв.м		66,7							
Назначение:		Нежилое здание							
Наименование:		Кухня							
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1							
Год ввода в эксплуатацию по документам строительства:		данные отсутствуют							
Год завершения строительства:		1963							
Кадастровая стоимость, руб.		208005,34							
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых реализован объект недвижимости:		данные отсутствуют							
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют							
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют							
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"							
Особые отметки:		данные отсутствуют							
Подуляющий объект:		Владельцем зарегистрированы два Зарплатного нового инвестиционного фонда недвижимости "Копия", данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра недвижимости, два в реестре государственного кадастра недвижимости и с учетом действующего законодательства Российской Федерации							
Исходящий специалист-эксперт				И.С. Никитова					



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 КОРЕДКИН В.В.
**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Листов: 4

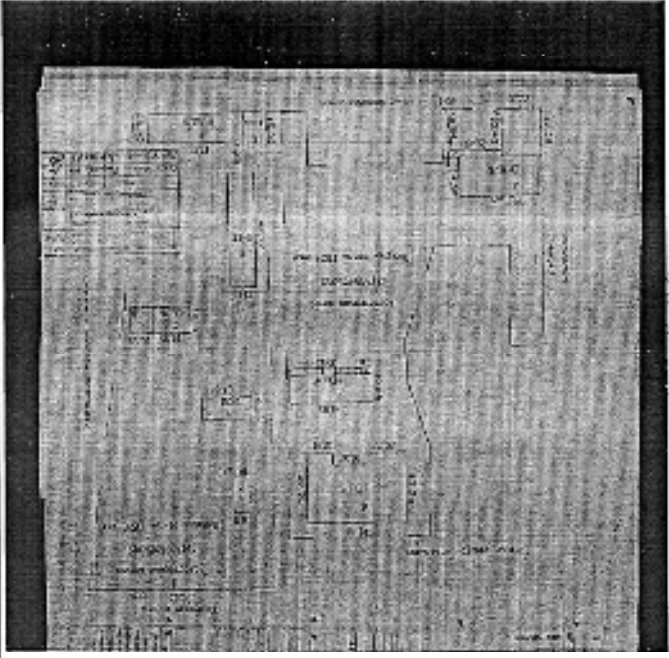

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Земельный участок			
Лист №: 25.08.2017	Раздел: 4	Всего листов раздела: 4	Всего разделов: 1
Кадастровый номер:		33:17:080205:31	
Содержание: описание объекта недвижимого имущества на земельном участке (участках)			
			
Масштаб 1:	Данные отсутствуют		
Волеизъявление владельца:			С.С. Цукорина



Лист 4

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

Всего листов выписки: _____	
Лист № 4	Всего листов выписки: 4
72.06.2013	03.17.080204:28
Каждый лист выписки содержит сведения об объекте недвижимости, расположенном на земельном участке, указанном в описании.	
	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
Выданы специалистом:	И.Г. Кривоных
	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 БУВРАКОВ В.В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**



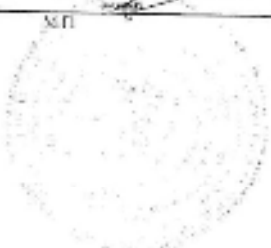
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
 Федеральное казенное учреждение «Управление государственной регистрации»

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
25.08.2017				
Кадастровый номер:	03.17.0060205.25			
Номер кадастрового квартала:	03.17.0060205			
Дата прекращения кадастрового номера:	22.11.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учетный номер: 03.17.000000.106/2001-020040. Инвентарный номер: 03_17_08_2814			
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Северно-байкальский, пгт Новокаменск, ул. Коммунарская, д. 57			
Площадь, м²:	557,5			
Назначение:	Нежилое здание			
Наименование:	Технический склад с телефером			
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1			
Год ввода в эксплуатацию (по завершении строительства):	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	1985			
Кадастровая стоимость, руб.:	1341247,76			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера помещений, помещений, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные уточнены"			
Сособы отмены:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Заданным адресом (адресом) право Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Кама", данные о котором указаны в выписке на основании данных выписки с Единого государственного реестра недвижимости, в сведениях Единого государственного реестра недвижимости отсутствуют			
Исполнитель государственного задания:			С. С. Шарипов	



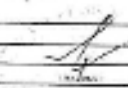
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Раздел 2

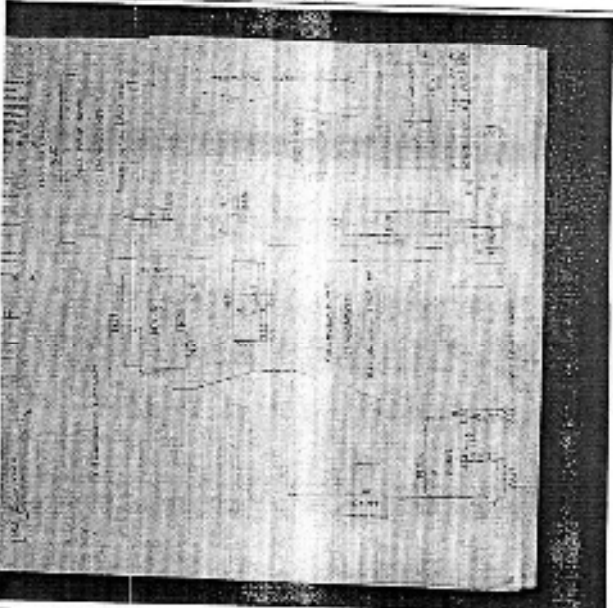
Сведения о зарегистрированных правах

Задание	
информационная	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
25.08.2017	Всего листов выписки
Кадастровый номер:	03:17:009203:25
1. Правообладатель (правообладатели):	Высшим собственником (лицом Зарплатного налогового инвестиционного фонда недвижимости "Квант", данные о котором устанавливаются на основании данных налоговых органов, являются правообладателем (лицом в реестре недвижимости) недвижимого имущества (объекта недвижимости) является
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 объект долевого владения, 03:17:009203:25-03/001/2017-14, 23.08.2017 г.
3. Документ-основание:	3.1 Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Сторонние права и обременения объекта недвижимости:	
4.1.1	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 23.08.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 03:17:009203:25-03/001/2017-13</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.09.2024 г.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд "Квант Менеджмент", ИНН 5005071050, ОГРН 1037705909579</p> <p>основание государственной регистрации: Письменное распоряжение управляющей Зарплатным налоговым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1737-04193977.</p>
4.1.2	<p>вид: Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 23.08.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 03:17:009203:25-03/001/2017-16</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.03.2018 г.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Савельев Иван Игоревич, 14.08.1990 год рождения, Место рождения: г. Иркутск, Гражданство: Россия, С/ПМНС: 151-415-994 37, Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 10 № 433128 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Орден, выданный документ: Орден УФСНС России по Иркутской области в Свердловском р-не г. Иркутск, Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалева, дом №66, кв. 13.</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.</p>
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости о снуд заявки согласно третьему абз. статьи:	Данные отсутствуют
Волевой специалист-оценщик	
М.П. 	
Е.С. Пымялов	



Лист 4

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

Заголовок			
Лист №	Родовая	Всего листов раздела	Всего разделов
25.08.2017	4	4	
Календарный номер:		03:17:001705.25	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(х)			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Восходящий специалист-эксперт		Е.С. Павлова	
		М.П.	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 БЕРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**



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

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

Лист 1 из 1

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Земельный участок			
(ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ)			
Лист №	Рисунки 1.	Площадь участка, кв. м:	Всего записано: 100,00 кв. м
23,08,2017			
Кадастровый номер:	03:07:0080305:26		
Номер кадастрового листа:	03:07:0080305		
Дата проведения кадастрового учета:	22.11.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Уч. номер: 03:07:000000:04:0001-000045, Инвентарный номер: 05_17_08_2014		
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Селенгинский, г.т. Невинномысск, ул. Коммунальная, д. 57		
Площадь, кв. м:	166,6		
Назначение:	Несельскохозяйственное		
Назначение:	Сельскохозяйственное		
Количество объектов, в том числе поданных в залог:	1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1982		
Кадастровая стоимость, руб.:	942443,52		
Подस्ताми номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, мест, помещений и земельные участки:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Сособы: отчужден:	данные отсутствуют		
Получатель записи:	Объект с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Девелопмент"		
Личный специалист-эксперт:			И.С. Богданов



Генеральный директор
Евдокимов В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Лист 2

Экспликация	
№ объекта недвижимости	
Лист № 2	Всего листов выписки 2
33.08.2017	Дата выписки
Кадастровый номер: 03:17:080205:26	
1. Преобладающая категория земель:	1.1. Видомладостроительный вид Земельного участка (земельный участок) с кадастровым номером 03:17:080205:26-03:001/2017-14, 23.08.2017 г.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обладание общей долевой собственностью. 03:17:080205:26-03:001/2017-14, 23.08.2017 г.
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Договор займа с уступкой
	дата государственной регистрации: 22.08.2017
	номер государственной регистрации: 03:17:080205:26-03:001/2017-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 01.09.2024 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Финанс Трейд Эксперт Инвестмент", ИНН 5026671059, ОГРН 107730366879
	наименование государственной регистрации: Прямые договоры и сделки управления закрытым паевым инвестиционным фондом облигационный "Иван" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1927-04192977
4.1.2.	вид: Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации: 22.08.2017
	номер государственной регистрации: 03:17:080205:26-03:001/2017-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.03.2018 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Савельев Илья Игоревич, 14.08.1980 год рождения. Место рождения: г. Иркутск, Республика, Россия. СНИЛС: 131-413-894 13. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 24 10 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи 08.09.2010 г. Орган, выдавший документ: Отдел УФМС России по Иркутской области в Слюдянском р-не г. Иркутск, Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалева, дом №85, 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 оспаривании государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласно третьему абз. статьи:	данных отсутствуют
Участник специализированной комиссии:	
Р.С. Валиев	

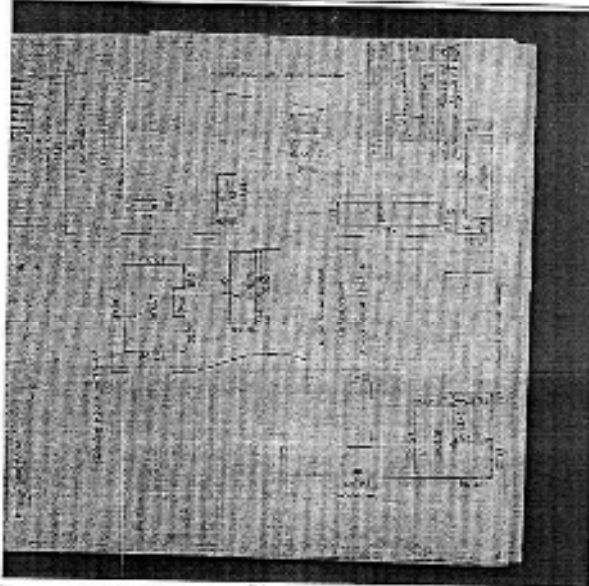


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеев В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

Рисунг 4

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

Данные			
(наименование)			
Лист №	Рисунг 4	Номер листа рисунга 4	Итого листов:
23.08.2017			Итого листов выдано:
Кадастровый номер:	03:17:0081205:16		
Схема размещения объекта недвижимого имущества на земельном участке			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Главный специалист-эксперт			Р.С. Булгаев
		М.П.	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 Дирекция Ф.И.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**



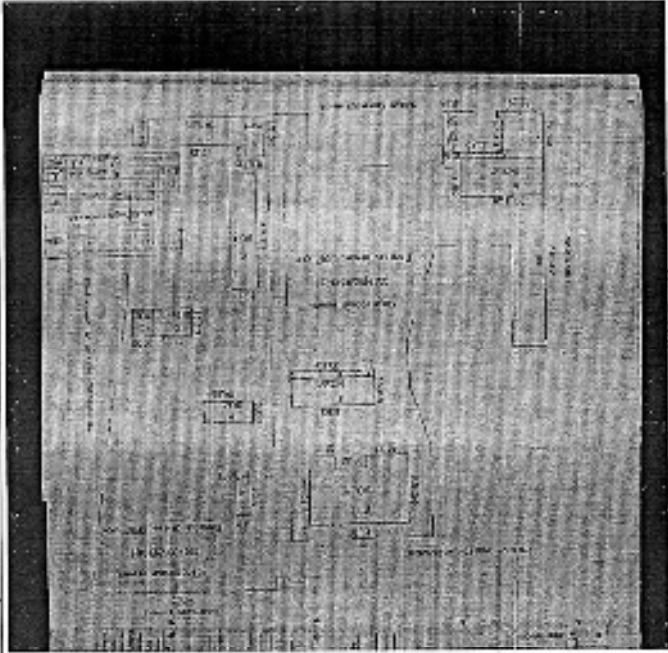
Листов 2
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Земле		Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	
Лист № 2	Формат 2	Итого листов: 2	Итого листов: 2
32.08.2017		Итого листов: 2	Итого листов: 2
Кадастровый номер: 03:17:0082005:24			
1. Правообладатель (правообладатели):		Виды объектов недвижимости: Земельный участок, принадлежащий на праве собственности	
1.1. Собственник земельного участка площадью 122 кв. м, кадастровый номер 03:17:0082005:24, расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Истринское, д. 11, кадастровый номер 50:08/008/2017-14/001/2017-1.		Сведения о зарегистрированных правах: 03:17:0082005:24-03/001/2017-14/001/2017-1.	
2.1. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:		Сведения о зарегистрированных правах: 03:17:0082005:24-03/001/2017-14/001/2017-1.	
3.1. Вид и дата государственной регистрации права:		Сведения о зарегистрированных правах: 03:17:0082005:24-03/001/2017-14/001/2017-1.	
4. Сведения о зарегистрированных правах и обременении объекта недвижимости:		Сведения о зарегистрированных правах: 03:17:0082005:24-03/001/2017-14/001/2017-1.	
4.1.1. Вид и дата государственной регистрации:		Сведения о зарегистрированных правах: 03:17:0082005:24-03/001/2017-14/001/2017-1.	
4.1.2. Обременение объекта недвижимости:		Сведения о зарегистрированных правах: 03:17:0082005:24-03/001/2017-14/001/2017-1.	
5. Сведения о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости:		Сведения о зарегистрированных правах: 03:17:0082005:24-03/001/2017-14/001/2017-1.	
6. Сведения об отсутствии государственной регистрации права без кадастрового и иного законного основания:		Сведения о зарегистрированных правах: 03:17:0082005:24-03/001/2017-14/001/2017-1.	
7. Сведения о наличии ограничений в отношении объекта недвижимости:		Сведения о зарегистрированных правах: 03:17:0082005:24-03/001/2017-14/001/2017-1.	
8. Сведения об отсутствии государственной регистрации права без кадастрового и иного законного основания:		Сведения о зарегистрированных правах: 03:17:0082005:24-03/001/2017-14/001/2017-1.	



Лист № 4

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

Имя		Имя объекта недвижимости	
Лист №	Листов 4	Всего листов раздела	4
04.08.2017		Всего листов	205,24
Кадастровый номер:	03:17:0080205.24		
Содержание сведений об объекте недвижимости по кадастровому номеру (включая):			
			
Масштаб 1:	длина масштаба		1:1000
Содержание сведений об объекте		длина масштаба	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
**КОПИЯ
 ВЕРНА**



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

Листок 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Недвижимый участок

Лист №	Листок 1	Всего листов раздела 1.1	Всего разделов:	Всего листов листов:
25.08.2017				
Кадастровый номер:	03:17:009205:19			
Номер кадастрового квартала:	03:17:009205			
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2007			
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Республика Бурятия, рпн Северо-Байкальский, гпн Иланское, ул. Копылова, д. 57			
Источники:	13902-40-81 Земля и			
Кадастровая стоимость, руб.:	1423785.90			
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Под объекты недвижимости			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Владельца инвестиционного пая: Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Каша", данные в которых устанавливаются на основании данных данных систем атласов и инвестиционных планов в доверии кадастровых инвесторов, пая и счетов для владельцев инвестиционных паев			
Идентификатор выписки:	С.С. Иванова			



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ИВАНОВ В.В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Лист 2

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

Земельный участок	
Лист № <u>2</u> Раздел <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
25.08.2017	Всего разделов
Идентификационный номер:	ЕЗ:17:080205:19
1. Правообладатель (правообладатели):	Правообладатель является физ. лицом, зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), сведения о котором содержатся на основании данных, полученных из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Вид: ипотечная собственность. №: 17:080205:19-03/001/2017-14, 22.08.2017 г.
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
4.1.1.	вид: Ипотечное управление дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 17:080205:19-03/001/2017-15 сроки, на который установлены ограничения прав и обременения объекта: по 01.09.2024 г.
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управление компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент" ИНН 7756671090 ОГРН 107706269879. основание государственной регистрации: Представителем общества управляет Закрытое общество с ограниченной ответственностью "Юанис" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер ОГРН/ОГРНИП: 1027-94197922.
4.	вид: Ипотечное управление дата государственной регистрации: 22.08.2017 номер государственной регистрации: 17:080205:19-03/001/2017-16 сроки, на который установлены ограничения прав и обременения объекта: по 20.01.2018 г.
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта: Савельев Иван Игоревич, 14.08.1990 год рождения. Место рождения: г. Иркутск. Гражданство: Россия. СНИЛС: 131-415-994 37. Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 10 76 433128 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.09.2010 г. Отдел выдачи документов: Отдел УФМС России по Иркутской области в Слюдянском районе г. Иркутск. Пятый этаж: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Ковалева, дом №66, кв. 15. основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.
5.	Ссылки на акты решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Ссылки отсутствуют
6.	Ссылки на акты государственной регистрации прав для необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Ссылки отсутствуют
Идентификационный номер:	С.С. Цыганова



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеевич В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

Раздел 3
Описание участка/подземного земельного участка

Земельный участок

Лист № Раздел 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1

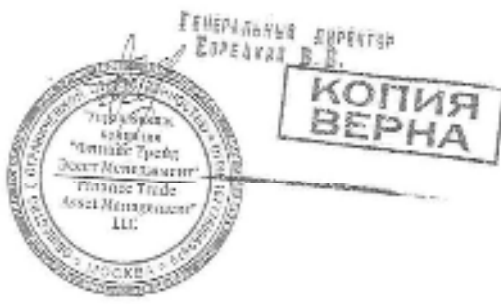
25.08.2017

Кадатровый номер: 03:17:0012105:09

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения

Подпись специалиста-эксперта: Е.С. Швантова



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
 (подразделение кадастрового регистра в г.о.о.)

Раздел 1

Платежи из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(кадастровый номер)		
Дата №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
22.05.2017				
Кадастровый номер:	05-17-058205-21			
Номер кадастрового квартала:	05-17-058205			
Дата присвоения кадастрового номера:	28.05.2007			
Раздел присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Республика Бурятия, р-н Саяно-Байкальский, г.т. Нерюнглинский, ул. Коммунальная, д. 57-б			
Площадь:	12007 кв. м 79.8 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	127158815			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	Под объекты недвижимости			
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неустановлено, ранее установлен"			
Сособы-статусы:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Чингис Трейд Девелопмент"			
Службный специалист-подпись:			И.С. Батсоев	

М.П.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ЕРРЕЦКИЙ В. В.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

Лист 1

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

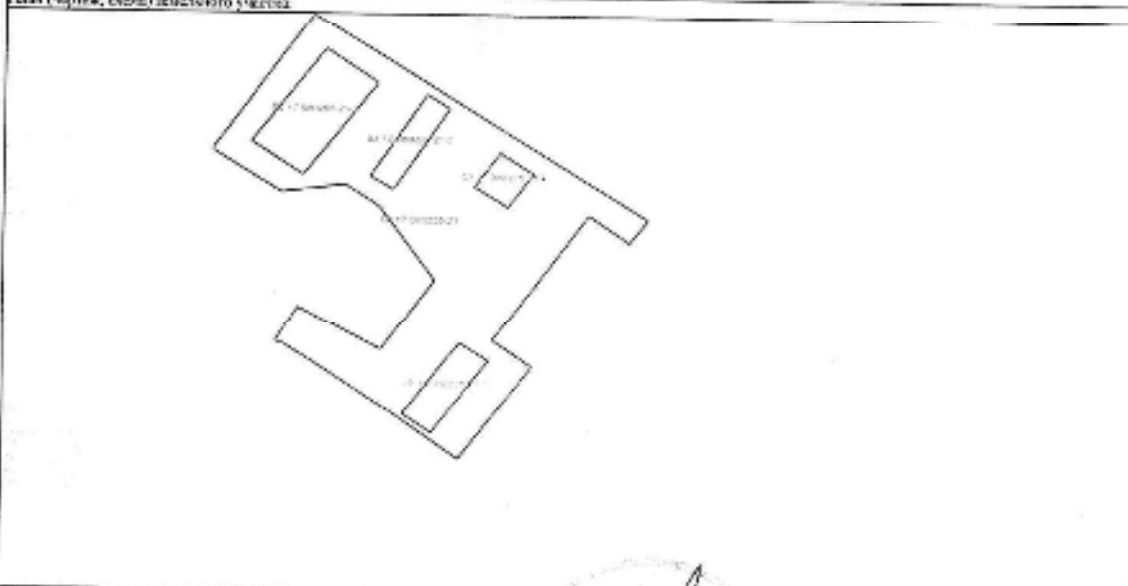
Земельный участок	
Лист №	Раздел №
21.08.2017	21
Катастровый номер: 50:17:080205:21	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Индивидуальный предприниматель Зюковичев Алексей Владимирович, индивидуальный предприниматель "Клинт", данные о котором указаны в выписке из Единого государственного реестра недвижимости и в Едином государственном реестре недвижимости, в Едином государственном реестре недвижимости
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Обладатель собственности, 05.17.080205:21-03/001/2017-14, 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.	<p>вид: Доверительное управление</p> <p>дата государственной регистрации: 22.08.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:17:080205:21-03/001/2017-13</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта: по 01.09.2024 г.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фоникс Трейд Эстейт Менеджмент", ИНН 7706071050, ОГРН 1077705966879.</p> <p>основание государственной регистрации: Протокол общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фоникс Трейд Эстейт Менеджмент" от 02.11.2018 г. Дата регистрации: 02.02.2019 г. Номер регистрации: 1727-04/197977.</p>
4.1.2.	<p>вид: Ипотека в силу закона</p> <p>дата государственной регистрации: 22.08.2017</p> <p>номер государственной регистрации: 50:17:080205:21-03/001/2017-16</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта: по 21.03.2018 г.</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта: Сидельцев Иван Игоревич, 14.08.1990 года рождения, Место рождения: г.о. Иркутск, Иркутская область, Россия, СНИЛС: 131-415-994-37. Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 23 10 № 433328 код подразделения 380-004, дата выдачи: 06.04.2010 г. Орден, ведомственной значимости: Орден УФСБ России по Иркутской области и Республике Хакасия г.о. Иркутск. Почтовый адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. М.Кавказа, дом №60, кв. 13.</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи от 15.08.2017 г.</p>
5. Сведения о наличии реестра об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	отсутствуют
6. Сведения об обеспечении государственной регистрации права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	отсутствуют
<p>Генеральный директор</p> <p>И.С. Вязова</p>	

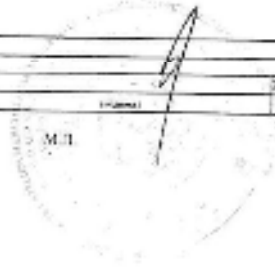
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ВЯЗОВА И.С.

КОПИЯ
ВЕРНА

Рисунок 3

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

Земельный участок			
(идентификация)			
Лист №	Фolia №	Восточная граница №	Западная граница №
23.06.2017	Д	0000000000	0000000000
Кадастровый номер:		03:17:0020501	
План участка, с/поз. земельного участка			
			
Масштаб 1:	Базисная обстановка:		
Главный специалист-эксперт		Ф.С. Баталов	




Информация об объектах Аналогах.

The image shows a screenshot of the Avito website with two real estate listings. The top listing is for a plot of land (Участок 5,9 га (промназначения)) located in Severobaykalsk, priced at 9,500,000 RUB. It includes an aerial photo and a grid of smaller photos. The bottom listing is for a smaller plot (Об участке, 0,001 га) also in Severobaykalsk, priced at 4,000,000 RUB. Both listings provide details on location, description, and contact options. The right side of the page features two yellow advertisements for T-BANK: one for a deposit with a 19% interest rate and another for insurance with a 30% discount. The browser's address bar at the bottom shows the URL: https://www.avito.ru/severobaykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_59_ga_promnaznacheniya_4255845968

Продаем землю промышленного назначения, 5.9 га, Северобайкальск

9 500 000 ₽ 1 610 168 ₽ / га 17.11.1919

4 сентября 06:56 вечера в 22:23



Агент: **Сбербанк**
+7 (925) 125-00000

дом.ру
Сверхновый
Сверхбыстрый
Управляемый

Полюс

Промышленного назначения в продажу

Цена:	9 500 000 ₽	Площадь участка:	5.9 га
Цена за га:	1 610 168 ₽	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_otok_buryatiya_severobaykalsk_9261664894/

Участок 49,16 га (промназначения)

1 300 000 Р

Показать телефон
Звонить по SMS

Написать сообщение
Отправить сообщение

Спросить у продавца

Адрес:

Св. продать? Купить? Копировать объявление?

Тип объекта: Частный продавец

Вид объекта: Продажа

Об участке
Площадь: 4916 сот. Расстояние до центра города: 140 км

Расположение
Республика Бурятия, Северо-Байкальский ит.п. район, Новый Улен, Комсомольская ул.

Об участке
Площадь: 4916 сот. Расстояние до центра города: 140 км

Расположение
Республика Бурятия, Северо-Байкальский ит.п. район, Новый Улен, Комсомольская ул.

Об участке
Площадь: 4916 сот. Расстояние до центра города: 140 км

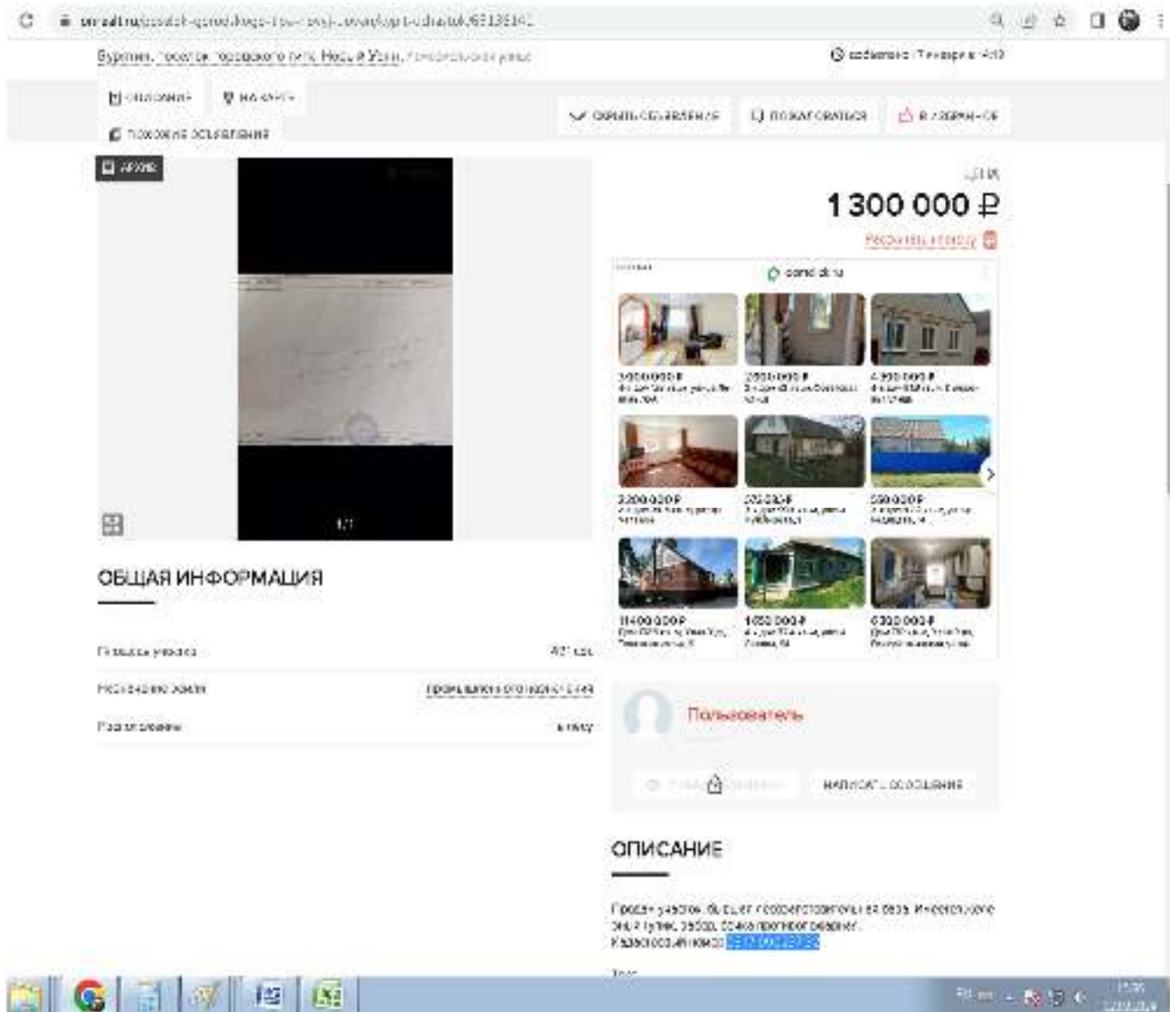
Расположение
Республика Бурятия, Северо-Байкальский ит.п. район, Новый Улен, Комсомольская ул.

Описание
Городской участок под прокладку инженерных сетей и строительство домов. Участок готов к застройке. Индивидуальная застройка.

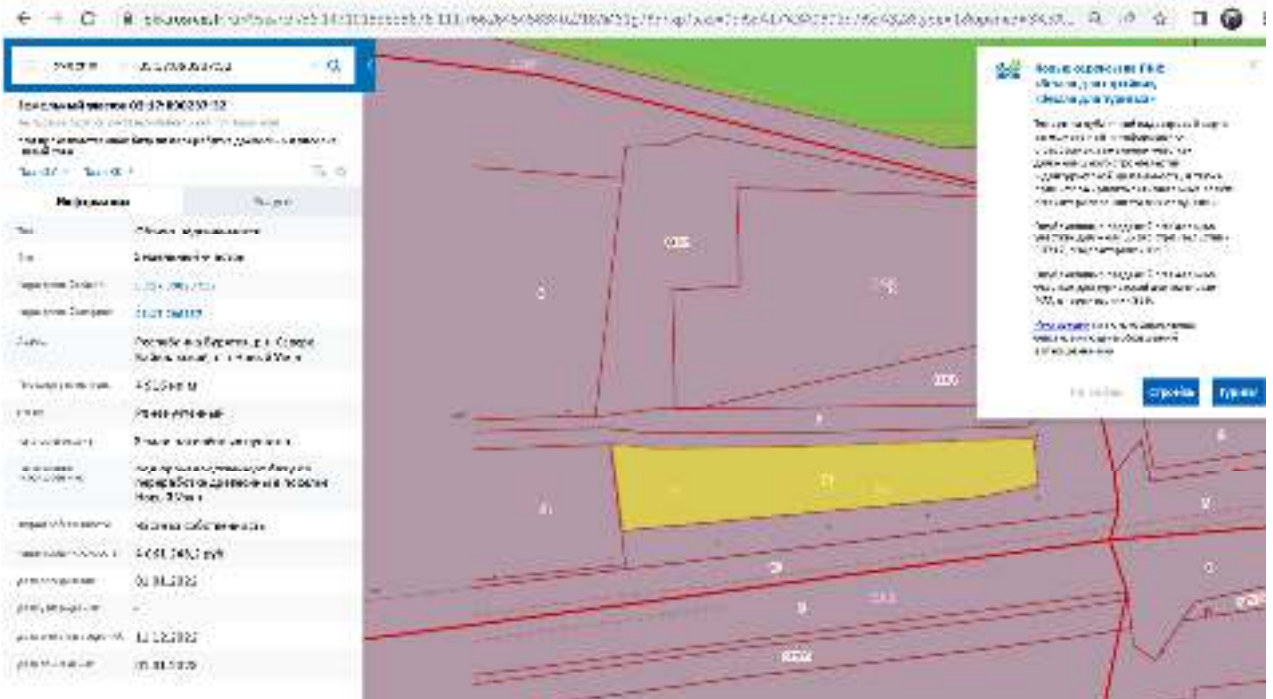
ИП: 49500015. Звонить по SMS. Звонить по телефону. **Постановка**

Пожалуйста объявите

https://www.avito.ru/nizhneangarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4916_ga_promnaznacheniya_4195188913



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



Уточнение площади с публичной кадастровой карты.

sklad/poselok-gorodskogo-tipa-zaigraevo/kypit-sklad/77076636

СКЛАД КЛАССА А, 4140 М2, НА ПРОДАЖУ В ПОСЕЛКЕ ГОРОДСКОГО ТИПА ЗАИГРАЕВО, УЛИЦА ЛЕНИНА, 76А

Бурятия, поселок городского типа Заиграево, улица Ленина, 76А добавлено 24 декабря 2025

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 4140 м²

Класс: А

ОПИСАНИЕ

Арт. 0902105 Предлагается к продаже здание склада площадью 1200 кв.м. на земельном участке 4140 кв.м., предназначенный для пром. производственных целей, расположенный в центральной части села Заиграево Заиграевского района, район П/У "Общественный".

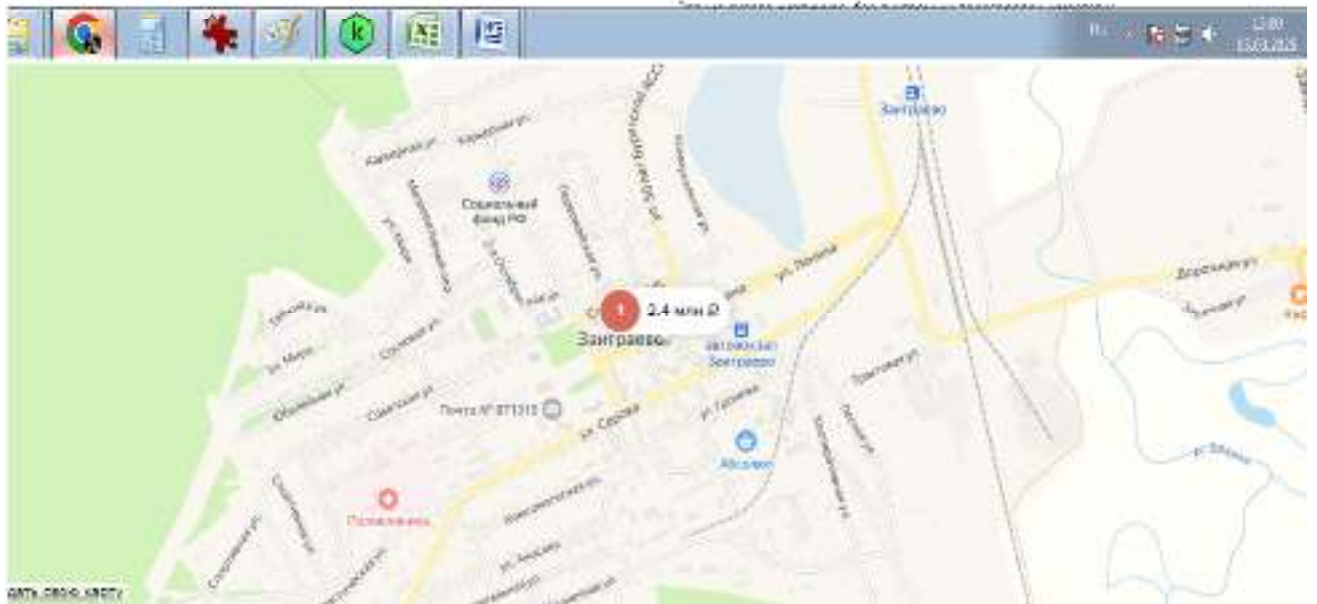



Цена: 2 450 000 ₪

600 ₪/м²

Раскрасить историю

Онсайт

НАПИСАТЬ СОБЩЕНИЕ



<https://onrealt.ru/poselok-gorodskogo-tipa-zaigraevo/kypit-sklad/77076636>

Объект: 17003456 4140 м²

Класс: 4

ОПИСАНИЕ

Акт 6802156 Прогресс в поселке Заграево общей площадью 1290 кв.м. нежилого участка 4140 кв.м. трикотажными трикотажными изделиями, расположенными в контрольной местности села Заграево Заграевского района, рядом с ТЦ "Айсберг".

Дачки в саду в плодородной, окультуренной территории, плодородных почвах, но требующих ремонта.

территория огорожена.

Прямые выходы к участку и свободная территория заборов, с удобствами, проложены благоустроенный подъездная дорожка, что дает возможность легко выехать на автомагистрали, а также к автомагистрали.

Рядом со складом проведет ЛЭП, газовой сети, водопровода.

Один из объектов, без долгов, без ограничений.

ВХОДНЫЕ Обеспечены:

- коническое освещение
- оперативный поиск в удобной для вас форме
- быстрое и удобное обслуживание
- наличие услуги по организации и оплате доставки груза, доставки объектов

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

<https://onreal.ru/poselok-gorodskogo-tipa-zaigraevo/kypit-sklad/77076636>

3 500 000 ₽

Улан-Удэ

Прибайкальский р-н, с. Турунтаево

Домофон

+7 (924) XX

Показать телефон

Дом 57,3 кв. м, Кадринков, улица Коммунистов, 29

Выданы государственные СНИЛСы

Узнать больше

Информация о доме

Адрес: Республика Бурятия, Прибайкальский район, село Турунтаево, -, 32

Количество этажей: 1

Описание

Продам производственную базу в Турунтаево, ул. Полевая 32, площадь земельного участка 16860 кв.м. (кадастровый номер 03:16:340152-27), имеется трансформаторная подстанция (150 кВт). База расположена недалеко от центральной дороги и имеет два въезда - с северной и западной стороны. Именующиеся здания и сооружения: - здание гаража 804 кв.м. (отлично подойдет под размещение магазина дискаунт формата (Светофор, Стопцен, Маяк 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.п.). Документы в порядке, один собственник, без залогов и прочих обременений и ограничений.

https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1300_kvm_respublika_buryatiya_pribaykalskiy_rayon_selo_turuntaevo_-32_9263732584/

The screenshot shows a real estate listing on the website ulan-ude.move.ru. The listing is for a plot of land (ПП) for sale, located in the Republic of Buryatia, Priбайкальский район, село Турунтаево. The plot area is 1300 кв. м. The listing includes a table with technical details, information about the house, a description, and a promotional banner for Kaspersky Premium.

ПП в продажу

Цена:	3 500 000 ₽	Общая площадь:	1300 м²
Цена за м²:	2 692 ₽	Дата публикации:	6 октября 2024
Этаж:	1/1	Дата обновления:	25 февраля
Тип объекта:	ПП	ID:	626-179-158-4

Информация о доме

Адрес: Республика Бурятия, Прибайкальский район, село Турунтаево, д. 32
Количество этажей: 1

Описание

Продается производственная база в Турунтаево, ул. Полосов 32, площадь земельного участка 13660 кв. м. (подстроений номер 02-16-340152-27), имеется трансформаторная подстанция (150 кВт). База расположена недалеко от центральной дороги и имеет два выезда - с северной и западной стороны. Имеет один этаж и сооруженная - здание гаража 850 кв.м. (отлично подходит под размещение магазина дискаунт формата (Светофор, Столтен, Макс 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, хлевик и т.д.). Документы в порядке, один собственник, без залогов и прочих обременений и ограничений.

Большее информации на сайте рекламодателя

Перейти на сайт

Информация

Продается ПП площадью 1300 кв.м. Республика Бурятия, цена 3 500 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Бизнес-имущество](#)» портала недвижимости Move24.

Расположение

Республика Бурятия, Прибайкальский район, село Турунтаево, д. 32

https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_1300_kvм_respublika_buryatiya_pribaykalskiy_rayon_selo_turuntaevo_-_32_9263732584/

Производство, 18000 м²

4 500 000 Р

8 800 372 36 96

Написать объявлению

Спросите у продавца

Местоположение

Каталог объявлений | Категории | Услуги | Услуги по недвижимости

Полное описание: Частный завод

Посмотреть объявления

О местоположении

Этаж: цокольный	Страна: Без отделки
Страна: Без отделки	Минимальная стоимость: 4000000
Общая площадь: 18000 м²	Минимальная стоимость: 4000000
Этаж: I	Страна: Без отделки
Классификация: Ком.	Итого объявлений: 12

Отчет о Бизнес-потенциале

Расположение

4 500 000 Р

8 800 372 36 96

Написать объявлению

Спросите у продавца

Местоположение

Каталог объявлений | Категории | Услуги | Услуги по недвижимости

Полное описание: Частный завод

Посмотреть объявления

Описание

Продать завод в Кабанске. Бизнес / производство. Завод расположен в промышленной зоне в г. Кабанск. Предлагается участок с площадью 18000 кв. м. (здание 18000 кв. м.)

О здании

Полное описание: Частный завод	Страна: Без отделки
Общая площадь: 18000 м²	Минимальная стоимость: 4000000

Итого объявлений: 12

Посмотреть объявления

Похожие объявления

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

1	Кадастровый номер	03:09:024/08-3	2	Лит. №	1	3	Всего листов
Общие сведения							
4	Предельный срок	-					
5						4	Дата вступления в силу государственной регистрации
		22.04.2006					
7	Местоположение:	Респ. Бурятия, р. Кабанский, с. Кабанск, ул. Селенгинская, д. 1					
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, торговли, транспорта, связи, радиосвязи, радиотелевизионной и кабельной связи, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
8.2	-						
9	Разрешенное использование/назначение: Для производственных целей						
10	Фактическое использование (характеристика деятельности): -						
11	Площадь:	17558 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.):	6978044.08	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб/м ²):
						14	Система координат: Мест
						397.82	
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. Селенгинская, 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. Селенгинская, 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. Селенгинская, 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