



ООО

«РУССКАЯ
ПРОВИНЦИЯ»

664023 г. Иркутск,
ул. Красноярская, 72-4
ИНН 3808082049
ОГРН 1023801005975
Дата присвоения ОГРН 06.08.2002 г.
Тел/факс: 48-08-32, 43-20-77
e-mail: ruspro2002@ya.ru

**ОТЧЕТ № 76/25 ОТ 17.03.2025 Г.
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Заказчик:

ООО «Байкальская Металлургическая Компания»

Исполнитель:

ООО «Русская провинция»

Дата оценки:

14 марта 2025 года

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2.1. Задание на оценку.....	10
2.2. Сведения о заказчике и оценщике	12
РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДОПУЩЕНИЯ	14
РАЗДЕЛ 4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	15
РАЗДЕЛ 5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	16
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ	17
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ	19
ЗНАЧИМЫХ ФАКТОРОВ.....	19
7.1. Краткая характеристика города Братска. Историческая справка	19
7.2. Местоположение объектов оценки	23
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	26
8.1. Анализ достаточности и достоверности информации.....	26
8.2. Описание объектов оценки.....	27
РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА	49
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	49
9.2. Источники информации для анализа рынка недвижимости	52
9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты....	52
9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости	55
РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	66
РАЗДЕЛ 11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ	67
11.1. Понятия рыночной стоимости	67
11.1.1. Используемые термины и определения, утвержденные Федеральными стандартами оценки.....	67
11.2. Этапы проведения оценки	68
11.3. Подходы к оценке	68
Выбор подходов и методов к оценке	68
РАЗДЕЛ 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	71
12.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом ...	71
РАЗДЕЛ 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	82
РАЗДЕЛ 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	84
РАЗДЕЛ 15. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	85
РАЗДЕЛ 16. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	87

Сопроводительное письмо**ООО «Байкальская Металлургическая Компания»**

На основании Договора №7-Он/2025 на оказание услуг по оценке имущества от 14 марта 2025 года между Конкурсным управляющим ООО «Байкальская Металлургическая Компания» Плетаном Кириллом Викторовичем и ООО «Русская провинция», нами проведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов оценки.

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на 14 марта 2025 года.

Оценка была проведена в соответствии с объемом работ, указанным в Договоре №7-Он/2025 на оказание услуг по оценке имущества от 14 марта 2025 года, а также с требованиями, содержащимися в Федеральных стандартах оценки.

Настоящий Отчет был подготовлен для использования заказчиком в соответствии с указанным выше Договором. Пользователями Отчета об оценке могут являться лица, имеющие право на изучение Отчета в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В результате проведенного анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации было выявлено, что:

Рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки, составляет:

11 660 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Производственный цех, назначение: нежилое, общая площадь: 379,1 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01, кадастровый номер: 38:34:022301:583	930 000
2	Контора, назначение: нежилое, общая площадь: 206,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 01 00, кадастровый номер: 38:34:022301:570	510 000
3	Производственный корпус, назначение: нежилое, общая площадь: 2022,8 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00, кадастровый номер: 38:34:022301:569	4 940 000
4	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №3), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00; кадастровый номер: 38:34:022301:288	360 000
5	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00; кадастровый номер: 38:34:021401:297	360 000
6	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь: 523,8 кв.м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 02 00; кадастровый номер: 38:34:000000:3695	1 280 000
7	Нежилое здание-арочный склад металлический (Секция №1), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 04 00; кадастровый номер: 38:34:000000:197	360 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 2924 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:277	540 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 1537 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 01 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1037	280 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной	2 100 000

	базы, общая площадь: 11487 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 112 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1036	
	ИТОГО	11 660 000

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными общими стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611. Федеральным стандартом оценки № 9 «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года №327.

С уважением
Генеральный директор
ООО «Русская провинция»



/М.П. Ногин/

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Номер Отчета об оценке	Отчет № 76/25 от 17.03.2025 г.	
Основание для проведения работ	Договор №7-Он/2025 на оказание услуг по оценке имущества от 14 марта 2025 года между Конкурсным управляющим ООО «Байкальская Металлургическая Компания» и ООО «Русская провинция»	
Оцениваемое имущество (общая информация, идентифицирующая объект оценки)	Объекты недвижимости, в том числе:	
	№ п/п	Объект оценки
	1	Производственный цех, назначение: нежилое, общая площадь: 379,1 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01, кадастровый номер: 38:34:022301:583
	2	Контора, назначение: нежилое, общая площадь: 206,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 01 00, кадастровый номер: 38:34:022301:570
	3	Производственный корпус, назначение: нежилое, общая площадь: 2022,8 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00, кадастровый номер: 38:34:022301:569
	4	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №3), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00; кадастровый номер: 38:34:022301:288
	5	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00; кадастровый номер: 38:34:021401:297
	6	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь: 523,8 кв.м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 02 00; кадастровый номер: 38:34:000000:3695
	7	Нежилое здание-арочный склад металлический (Секция №1), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 04 00; кадастровый номер: 38:34:000000:197
	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 2924 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:277
	9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 1537 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 01 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1037
	10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 11487 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 112 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1036
Краткое описание имущественных прав	Право собственности	
Правообладатель объектов оценки	ООО «Байкальская Металлургическая Компания», ОГРН: 1183850016712, дата присвоения ОГРН: 30.05.2018, ИНН: 3808204508, КПП: 380801001, юридический адрес: 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тимирязева, 18, 31	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки	
Дата оценки	14 марта 2025 года	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода к оценке:	Обосновано не применялся	
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода к оценке:	Обосновано не применялся	
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке:	11 660 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:	

	№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
	1	Производственный цех, назначение: нежилое, общая площадь: 379,1 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01, кадастровый номер: 38:34:022301:583	930 000
	2	Контора, назначение: нежилое, общая площадь: 206,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 01 00, кадастровый номер: 38:34:022301:570	510 000
	3	Производственный корпус, назначение: нежилое, общая площадь: 2022,8 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00, кадастровый номер: 38:34:022301:569	4 940 000
	4	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №3), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00; кадастровый номер: 38:34:022301:288	360 000
	5	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00; кадастровый номер: 38:34:021401:297	360 000
	6	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь: 523,8 кв.м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 02 00; кадастровый номер: 38:34:000000:3695	1 280 000
	7	Нежилое здание-арочный склад металлический (Секция №1), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 04 00; кадастровый номер: 38:34:000000:197	360 000
	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 2924 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:277	540 000
	9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 1537 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 01 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1037	280 000
	10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 11487 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 112 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1036	2 100 000
		ИТОГО	11 660 000
Итоговая величина стоимости объектов оценки:	11 660 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:		
	№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
	1	Производственный цех, назначение: нежилое, общая площадь: 379,1 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01, кадастровый номер: 38:34:022301:583	930 000
	2	Контора, назначение: нежилое, общая площадь: 206,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 01 00, кадастровый номер: 38:34:022301:570	510 000
	3	Производственный корпус, назначение: нежилое, общая площадь: 2022,8 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00, кадастровый номер: 38:34:022301:569	4 940 000

	4	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №3), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00; кадастровый номер: 38:34:022301:288	360 000
	5	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00; кадастровый номер: 38:34:021401:297	360 000
	6	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь: 523,8 кв.м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 02 00; кадастровый номер: 38:34:000000:3695	1 280 000
	7	Нежилое здание-арочный склад металлический (Секция №1), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 04 00; кадастровый номер: 38:34:000000:197	360 000
	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 2924 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:277	540 000
	9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 1537 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 01 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1037	280 000
	10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 11487 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 112 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1036	2 100 000
	ИТОГО		11 660 000
Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки		Заданием на оценку указано определение конкретной стоимости каждого элемента объекта оценки, в связи, с данным фактом, границы интервала стоимостей не приводятся.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		Полученные результаты оценки могут быть использованы в качестве залога. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе.	

Генеральный директор
ООО «Русская провинция»



/М.П. Ногин/

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**2.1. Задание на оценку**

Объекты оценки, включая права на объекты оценки	Объекты недвижимости, в том числе:	
	№ п/п	Объект оценки
	1	Производственный цех, назначение: нежилое, общая площадь: 379,1 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01, кадастровый номер: 38:34:022301:583
	2	Контора, назначение: нежилое, общая площадь: 206,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 01 00, кадастровый номер: 38:34:022301:570
	3	Производственный корпус, назначение: нежилое, общая площадь: 2022,8 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00, кадастровый номер: 38:34:022301:569
	4	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №3), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00; кадастровый номер: 38:34:022301:288
	5	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00; кадастровый номер: 38:34:021401:297
	6	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь: 523,8 кв.м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 02 00; кадастровый номер: 38:34:000000:3695
	7	Нежилое здание-арочный склад металлический (Секция №1), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 04 00; кадастровый номер: 38:34:000000:197
	8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 2924 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:277
	9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 1537 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 01 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1037
	10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 11487 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 112 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1036
Право собственности на объекты оценки. Существующие ограничения (обременения) права: на оцениваемые объекты зарегистрировано ограничения (обременения) права: ипотека, запрещение регистрации. Допущение: указанное ограничение не оказывает влияния на рыночную стоимость.		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки	
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	
Вид стоимости	Рыночная стоимость	
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки или использование объекта оценки без совершения сделки с ним; 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами либо неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки – 14 марта 2025г.; 4) предполагаемым использованием объекта может быть наиболее эффективное использование, текущее использование, иное конкретное использование (в частности, ликвидация); 5) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в	

	типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ "ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО II)"
Дата оценки	14 марта 2025 года
Специальные допущения	Специальные допущения не использовались
Ограничения оценки	Нет
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с разрешения Оценщика
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18114648; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18122482; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18117159; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299568819; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299590908; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299565448; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299581400; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299578865; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18119948; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299593752; - Инвентаризационная опись №1 от 31.01.2025г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 13.02.2002г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 13.02.2002г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 13.02.2002г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 24.02.2010г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 24.02.2010г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 24.02.2010г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 07.02.2005г.; - Решение Арбитражного суда Иркутской области от 02.11.2024г. по делу №А19-2389/2024; - Прочие документы и информация консультационного характера;
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Федеральная налоговая служба
Формы представления итоговой стоимости	в виде единого значения, валюта – рубли Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке	Специфические требования отсутствуют
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин отсутствует

Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	
Основание для проведения работ	Договор №7-Он/2025 на оказание услуг по оценке имущества от 14 марта 2025 года между Конкурсным управляющим ООО «Байкальская Металлургическая Компания» и ООО «Русская провинция»
Правообладатель объектов оценки	ООО «Байкальская Металлургическая Компания», ОГРН: 1183850016712, дата присвоения ОГРН: 30.05.2018, ИНН: 3808204508, КПП: 380801001, юридический адрес: 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тимирязева, 18, 31
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости (оценки)	14 марта 2025 года
Дата осмотра	14 марта 2025 года
Срок проведения работ	14 марта 2025 года – 17 марта 2025 года
Дата составления отчета	17 марта 2025 года
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18114648; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18122482; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18117159; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299568819; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299590908; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299565448; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299581400; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299578865; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18119948; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299593752; - Инвентаризационная опись №1 от 31.01.2025г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 13.02.2002г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 13.02.2002г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 13.02.2002г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 24.02.2010г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 24.02.2010г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 24.02.2010г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 07.02.2005г.; - Решение Арбитражного суда Иркутской области от 02.11.2024г. по делу №А19-2389/2024; - Прочие документы и информация консультационного характера;
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Полученные результаты оценки могут быть использованы в качестве залога.

2.2. Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик работы:	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Байкальская Металлургическая Компания»
Реквизиты Заказчика	ООО «Байкальская Металлургическая Компания», ОГРН: 1183850016712, дата присвоения ОГРН: 30.05.2018, ИНН: 3808204508, КПП: 380801001, юридический адрес: 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тимирязева, 18, 31, в лице конкурсного управляющего Плетана Кирилла Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Иркутской области от 02.11.2024г. по делу №А19-2389/2024
Исполнитель работы	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Русская провинция»
Юридические реквизиты Исполнителя	ООО «Русская провинция», Фактический адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская 72-4. Юридический адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская 72-4. ИНН 3808082049, КПП 384901001, ОГРН 1023801005975, дата присвоения ОГРН 6 августа 2002 г. р/с 40702810404000028801 Сибирский филиал ПАО «Промсвязьбанк» г. Новосибирск, БИК 045004816, к/с 30101810500000000816 в ГРКЦ г. Новосибирск Главного управления Банка России по Новосибирской области ОКПО – 16492595
Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Русская провинция») застрахована САО «РЕСО-Гарантия». Полис № 922/2715664664 от 06.12.2024г. страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Страховая сумма: 10 000 000 (Десять миллионов) рублей. Срок действия полиса: 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.
Сведения об оценщике-специалисте	Оценщик: Алферова Елизавета Валерьевна Сведения о получении профессиональных знаний: Диплом о профессиональной переподготовке Алферовой Е.В. ПП № 322784 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выданный Институтом профессиональной оценки, дата выдачи 23.12.2001г.; Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0039/2011 от 17 ноября 2011г., выданное НОУ ДПО «Институт профессионального образования» г. Москва, 2011 год. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 039787-1 от 27 июня 2024г по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр». Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Договор обязательного страхования ответственности оценщика с СПАО «Ингосстрах» № 433-233-072032/24 от 27 мая 2024 года. Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия договора страхования: с 22 июня 2024 года по 21 июня 2025 года. Стаж работы в оценочной деятельности – 17 лет. Оценщик – Алферова Елизавета Валерьевна является членом Ассоциации СРО «НКСО» (Ассоциация СРО "НКСО" находится по адресу: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3). Выписка из реестра № 0566 от 03 июля 2024 года, включена в реестр 15 апреля 2008 года за № 01568. Трудовой договор б/н с оценщиком от 01 января 2008 г. Место нахождения оценщика: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4 Почтовый адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4 Контактный телефон: +7 (3952) 43-20-77, +7 (3952) 48-08-32. Электронная почта: ruspro2002@yandex.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
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	Другие организации и специалисты не привлекались

РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ДОПУЩЕНИЯ

При проведении оценки объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки объекта.

2. При проведении оценки объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении объекта прав.

6. Права на объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

9. Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.

10. Содержащиеся в настоящем отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки объектов.

11. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.

12. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», с федеральными стандартами оценки. Приведенные в настоящем отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученные результаты не могут быть использованы иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Отчет действителен строго в пределах, указанных в тексте Отчета целей, ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.

Результаты оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, признаются достоверными и рекомендованными для целей совершения сделки с Объектами оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

РАЗДЕЛ 4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

На основании представленных документов (см. п. 2.1. «Задание на оценку») был сделан вывод о том, что на дату составления отчета собственником объектов оценки является: ООО «Байкальская Металлургическая Компания», ОГРН: 1183850016712, дата присвоения ОГРН: 30.05.2018, ИНН: 3808204508, КПП: 380801001, юридический адрес: 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тимирязева, 18, 31.

Имущественные права зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

Под правом собственности, в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении, принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценка рыночной стоимости не предполагает проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объекты оценки.

Существующие ограничения (обременения) права: на оцениваемые объекты зарегистрировано ограничения (обременения) права: ипотека, запрещение регистрации.

Вывод: в соответствии с изложенными фактами, в настоящем отчете производится оценка права собственности на недвижимое имущество:

№ п/п	Объект оценки
1	Производственный цех, назначение: нежилое, общая площадь: 379,1 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01, кадастровый номер: 38:34:022301:583
2	Контора, назначение: нежилое, общая площадь: 206,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 01 00, кадастровый номер: 38:34:022301:570
3	Производственный корпус, назначение: нежилое, общая площадь: 2022,8 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00, кадастровый номер: 38:34:022301:569
4	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №3), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00; кадастровый номер: 38:34:022301:288
5	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00; кадастровый номер: 38:34:021401:297
6	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь: 523,8 кв.м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 02 00; кадастровый номер: 38:34:000000:3695
7	Нежилое здание-арочный склад металлический (Секция №1), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 04 00; кадастровый номер: 38:34:000000:197
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 2924 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:277
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 1537 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 01 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1037
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 11487 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 112 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1036

Видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

РАЗДЕЛ 5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и Федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик:

- Гражданский кодекс РФ. Часть 1-2;
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ";
- 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 оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года №327;
- Стандарты Ассоциации СРО НКСО
 - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО"
 - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости"
 - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
 - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
 - СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
 - СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
 - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 "Оценка недвижимости"

Использование указанных документов при проведении данной оценки обусловлено обязательностью их применения, поставленной задачей и требованиями заключенного договора.

Обоснование применения ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI, 7, 9 и Стандартов Ассоциации СРО «НКСО»:

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Источник: <http://www.pribaikal.ru/irkutsk-region.html>, <https://irkobl.ru/>

Дата образования Иркутской области – 26 сентября 1937 год.

Административный центр – г. Иркутск (623,4 тыс. чел.).

Расстояние от Иркутска до Москвы - 5192 км.

Разница во времени с Москвой- + 5 часов.

Иркутская область является крупным субъектом Российской Федерации и почти равна по территории Турции (780 580 км²).

Площадь Иркутской области — 774 846 км² (4.53 % территории России).

За годы индустриализации Иркутская область стала крупнейшим центром энергетики и энергоёмких производств и превратилась в важнейшего поставщика алюминия, нефтепродуктов, леса и целлюлозы, продуктов органического синтеза, каменного угля.

По уровню промышленного роста, степени освоения природных ресурсов, специализации и концентрации промышленного производства она опередила многие другие области, края и республики Сибири и Дальнего Востока.

Иркутская область обладает уникальными ресурсами: высоким интеллектуальным, промышленным и природным потенциалом, имеет выгодное географическое положение, богатые рекреационные преимущества, собственный научно-образовательный комплекс. Сегодня основными отраслями для экономики области являются лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, горнодобывающая промышленность, машиностроение и др. На территории региона действуют 4 гидроэлектростанции: Иркутская, Братская, Усть-Илимская, Мамаканская.

В Иркутской области сосредоточен один из самых крупных в восточных регионах Российской Федерации научный потенциал. Он включает 9 академических институтов Иркутского научного центра СО РАН, Восточно-Сибирского научного центра СО РАН, научно-исследовательские организации сельскохозяйственного направления, более 20 прикладных научно-исследовательских и проектных институтов. В составе этих учреждений работают 7 академиков и 6 членов-корреспондентов РАН, 2 академика и 4 члена-корреспондента РАН, десятки членов общественных академий. В научной отрасли региона занято около 5000 человек, примерно треть из них имеет ученые степени.

Иркутская область — самый большой регион России, не имеющий выхода к морю. Расстояние от Иркутска до Москвы по железной дороге — 5 192 км, до Владивостока — 4 106 км. Разница во времени между Иркутском и Москвой — 5 часов.

Иркутская область расположена в Восточной Сибири.

Внешние границы Иркутской области, определённые при её создании в 1937 году, почти совпадают с границами бывшей Иркутской губернии (часть территории вошла в состав Бурятии) и с небольшими изменениями на северо-востоке, сохранились до нашего времени.

Однако внутреннее деление менялось неоднократно. Внутриобластные административно-территориальные преобразования касались территорий активного хозяйственного освоения: так возникли Усть-Илимский и Чунский районы; изменили границы Тайшетский, Братский, Нижнеилимский, Усть-Удинский и Тулунский районы; были упразднены Тофаларский (вошёл в Нижнеудинский), Тангуйский (поделён между Братским и Тулунским) и Шиткинский (поделён между Тайшетским и Чунским) районы.

1 января 2008 года в состав Иркутской области вошёл Усть-Ордынский Бурятский автономный округ, который ранее до 1990 года уже был составной частью области.

Современная система административно-территориального устройства Иркутской области включает: 474 муниципальных образований, из них:

- муниципальных районов — 33,
- городских округов — 9,
- городских поселений — 67,
- сельских поселений — 365.

Иркутская область имеет важное экономическое значение, основными отраслями специализации области являются лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, горнодобывающая промышленность, машиностроение и др. По ВВП на душу населения Иркутская область занимает 20-е место среди 85 субъектов Федерации, по показателю среднедушевых доходов — 21-е место.

Иркутская область — крупный промышленный район. В общероссийском производстве обеспечивает 6,5 % производства электроэнергии, 15 % вывоза деловой древесины, 6 % добычи угля,

почти 20 % общероссийского производства целлюлозы, более 10 % картона, перерабатывается около 9 % нефти.

Границы Иркутской области



Развитая сеть автомобильных дорог позволяет перевозить грузы автотранспортом в большинство населенных пунктов области. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет более 12 тыс. км.

По территории области протекают крупнейшие судоходные реки - Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10 % общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лена - Киренск и Осетрово (Усть-Кут), через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северный морской порт Тикси. Воздушные перевозки, в том числе и международные, осуществляются, в основном, двумя аэропортами, расположенными в городах Иркутск и Братск.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ЗНАЧИМЫХ ФАКТОРОВ

7.1. Краткая характеристика города Братска. Историческая справка

Источник: <http://ru.wikipedia.ru/content/>

Координаты: 56°07' с. ш. 101°36' в. д.

Город Братск расположен на северо-западе Иркутской области в центральной части Ангарского кряжа, на берегу Братского водохранилища. Расстояние до областного центра по железной дороге составляет 983 км, по автомобильной дороге – 618 км, воздушным транспортом – 490 км.

Климат резко континентальный с продолжительной суровой зимой (до – 35-40 градусов по Цельсию) и коротким жарким летом (до + 25-30 градусов). Отопительный сезон продолжается 246 суток. Братск относится к территориям, приравненным к районам Крайнего Севера.

Несмотря на то, что город расположен в суровых климатических условиях, вне зоны интенсивного освоения Восточной Сибири, **экономико-географическое положение** его относительно благоприятное и характеризуется развитой инфраструктурой и высоким ресурсно-экономическим потенциалом.

Братск выполняет функции важной опорной базы освоения северных районов Восточной Сибири и Дальнего Востока. Город расположен в центре Восточно-Сибирского региона России на пересечении важнейших коммуникаций (железнодорожных, водных, автомобильных, авиационных, информационных), связывающих европейский и азиатский континенты с Севером Восточной Сибири и Якутии, что является основой для его экономического, социального и культурного развития.

Братск связан авиалиниями и железнодорожными магистралями с городами центральной части России, Сибири, Якутии, Забайкалья, Дальнего Востока. Главные территориальные автодороги имеют статус федеральных: Тулун–Братск–Усть-Кут, Братск–Усть-Илимск, Тайшет–Чуна–Братск.

Численность постоянного населения муниципального образования города Братска - 220 097 (2024) человек, четырнадцатый по численности населения город Сибири, девяностый по численности населения город России.

Площадь муниципального образования города Братска составляет 42,8 тыс.га. В состав территории города входят двенадцать территориально обособленных жилых районов: Бикей, Гидростроитель, Осиновка, Падун, Порожский, Сосновый, Стениха, Сухой, Центральный, Чекановский, Энергетик, Южный Падун.

Экономический потенциал города обеспечивается устойчивой работой крупных предприятий промышленного производства, а также субъектов среднего и малого бизнеса.

Наиболее крупные предприятия – ОАО «РУСАЛ Братск», ООО «Братский завод ферросплавов», предприятия филиала группы «Илим» в г. Братске, подразделения ОАО «Иркутскэнерго», ООО «Востокнефтепровод».

Братск вносит большой вклад в объем производимых в Иркутской области материальных ценностей и услуг. Продукция братских предприятий экспортируется во многие страны мира. На долю Братска в Российской Федерации приходится 12,5% выпуска электроэнергии, выработанной гидроэлектростанциями, 30% первичного алюминия, более 20% целлюлозы товарной.

13 января 2010 года Братская ГЭС произвела триллионный киловатт-час электроэнергии. Это рекордный показатель не только для гидроэнергетики Сибири, но для России в целом. Братская ГЭС стала первой в России и второй в мире, где выработан 1 триллион киловатт-часов электроэнергии. Для сравнения - 1 триллион киловатт-час энергии вырабатывают все гидроэлектростанции России за год. Сейчас доля выработки электроэнергии Братской ГЭС в Иркутской энергосистеме составляет более 40%.

Город располагает необходимым набором перерабатывающих предприятий (хлебозаводы, мясокомбинат, пивзавод, рыбзавод, комбинат хлебопродуктов), а также мини-предприятий: мини-пекарни, колбасные цеха, цеха по изготовлению мясных полуфабрикатов, майонеза, безалкогольных напитков и цельномолочной продукции, рыбной гастрономии, мороженого и вафельных полуфабрикатов, макаронные производства и др.

Город имеет **развитую сеть инфраструктуры**. В Братске функционирует 15 банков, 6 страховых компаний, Братский государственный университет, ряд филиалов высших учебных заведений, 12 учреждений начального и средне-специального профессионального образования (колледжей, лицеев и училищ), 46 общеобразовательных школ, 60 дошкольных образовательных учреждений, 13 учреждений здравоохранения, 25 учреждения культуры, спорта и отдыха, из них 11

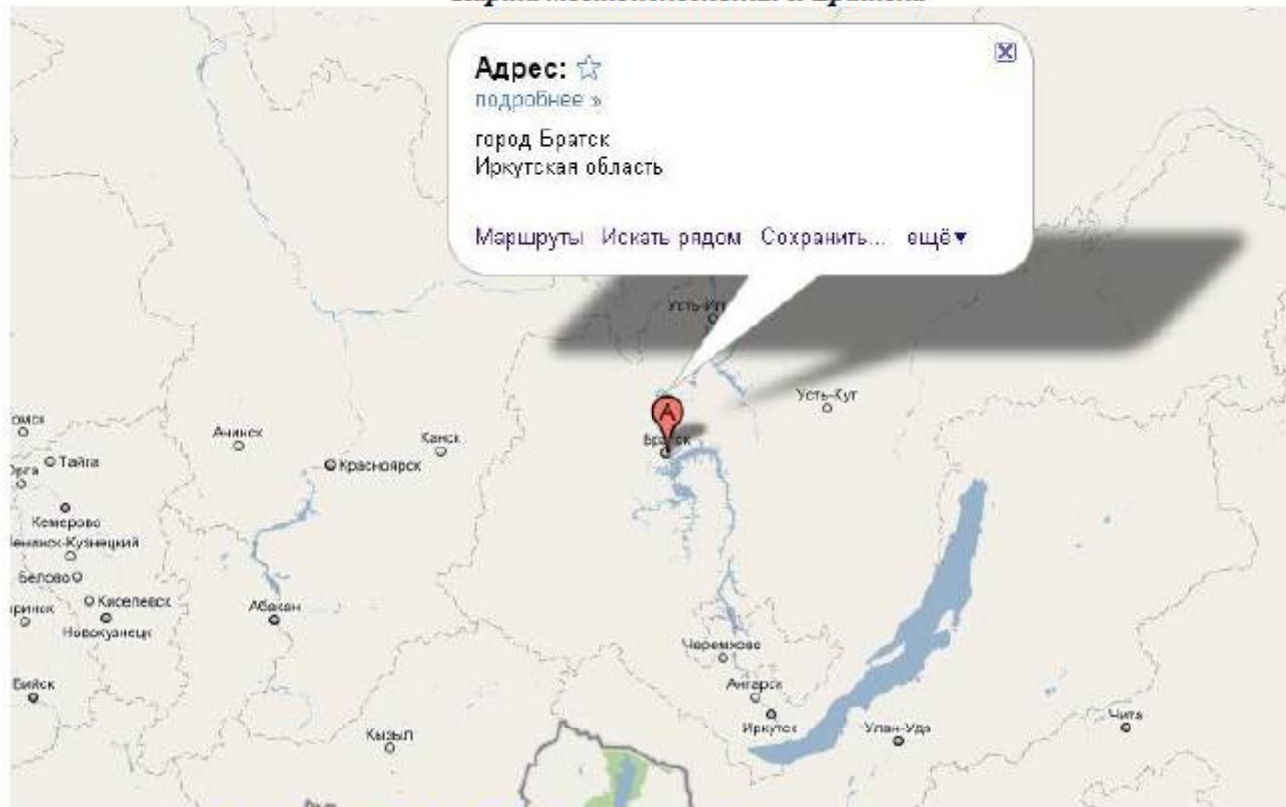
ООО «РУССКАЯ ПРОВИНЦИЯ»

учреждений дополнительного образования, имеется хорошо развитая сеть предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания – более 2,1 тыс. объектов.

Жилой фонд Братска – около 5,3 млн. кв. м.

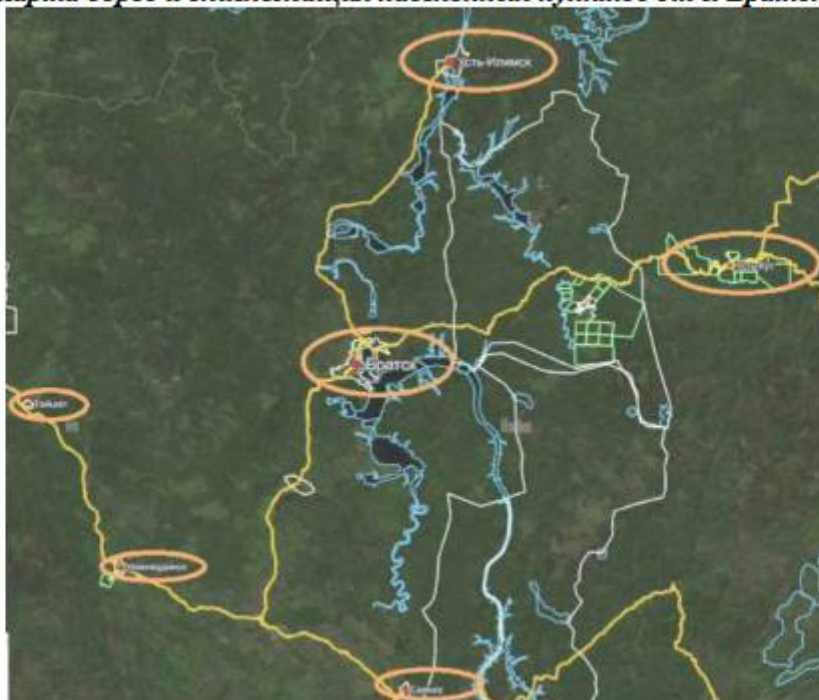
Успехи Братска основываются не только на прочном экономическом фундаменте. Город Братск является **членом ассоциаций**: Сибирских и Дальневосточных городов, Муниципальных образований северных территорий Иркутской области, Союза городов Заполярья и Крайнего Севера.

Карта местоположения г. Братска



Источник: <http://www.infokart.ru/bratsk-na-karte-rossii/>

Карта дорог и близлежащих населенных пунктов от г. Братска



Монофункциональный город

Объект оценки находится в небольшом населенном пункте – монофункциональном городе или примыкающих к ним еще более мелких поселениях. Монофункциональный город – муниципальное образование, изначально организованных только благодаря строительству, как правило, в советский период, одного или двух крупных промышленных объектов. Большая часть экономически активного населения такого города работает на этих гигантах, а оставшаяся часть задействована в бюджетной сфере или сфере услуг. Надо заметить, что города такого типа чаще всего попадают в категорию малых и средних городов России.

Развитие монофункционального города возможно только при стабильной работе промышленных предприятий, так как они способствуют созданию среднего класса и развитию малого бизнеса. Изначально показателями, характеризующими муниципальное образование, являются численность и возрастная структура населения, поскольку они позволяют исследовать демографические процессы и человеческий потенциал социально-экономического развития города.

В монофункциональных городах России наблюдается серьезное снижение численности населения. Наряду с отрицательным естественным приростом наблюдается незначительный миграционный отток из монофункциональных городов в многофункциональные.

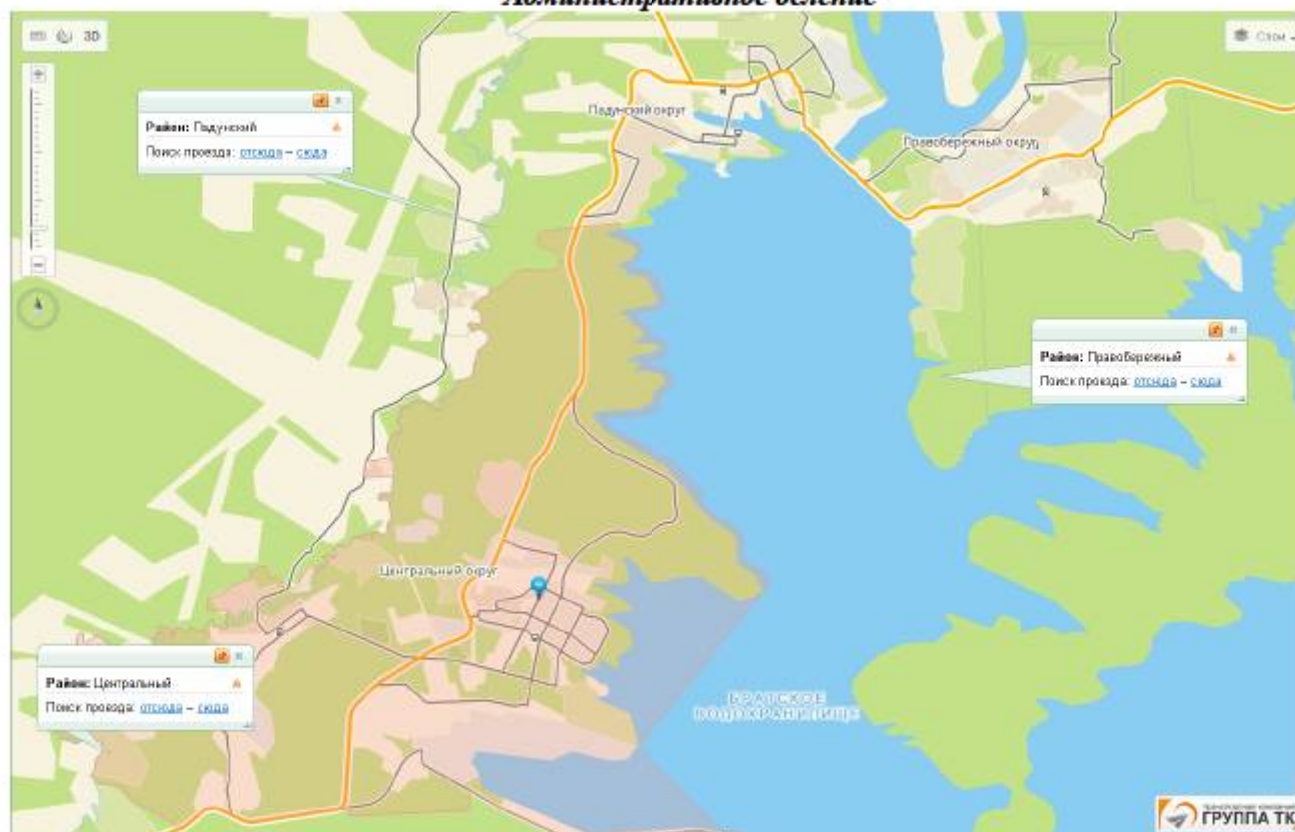
Такие тенденции должны сопровождаться повышением обеспеченности населения жильем и коммерческой недвижимостью в монофункциональных городах и снижением их рыночной стоимости. Однако, анализ ценовой ситуации за ряд лет показывает, что такие предположения не соответствуют действительности, следовательно на развитие рынка недвижимости в монофункциональных городах значительное влияние оказывают другие факторы.

Из сказанного выше следует, что монофункциональный город – это стабилизировавшееся или имеющее ограниченный рост муниципальное образование, обладающее следующими характеристиками:

- Наличие или одного или двух градообразующих предприятий;
- Относительно высокий уровень безработицы;
- Малоактивный рынок недвижимости;
- Однородный жилищный фонд;
- Ограниченный рынок коммерческой недвижимости;
- Небольшое число значимых факторов стоимости недвижимости;
- Слаборазвитая инфраструктура

Карта схема г. Братска



Административное деление**Административное деление города Братск**

Территориальными единицами города Братска являются жилые районы, созданные с учетом исторических, географических, градостроительных особенностей, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры.

Для административного управления соответствующими жилыми районами образованы территориальные районы: Центральный, Падунский и Правобережный.

27 декабря 1973 года был образован Падунский городской район, в его состав вошли посёлки Падун, Энергетик, Гидростроитель и Братское море.

20 октября 1980 года был образован Центральный городской район, ранее он числился как «часть города без районов».

В 1999 году в состав города включены рабочие посёлки Осиновка, Порожский, Чекановский, Бикей, Стениха, Сухой.

В состав Центрального района входят жилые районы: Порожский, Сосновый, Стениха, Центральный, Чекановский.

В состав Падунского района входят жилые районы: Бикей, Падун, Энергетик, Южный Падун.

В состав Правобережного района входят жилые районы: Гидростроитель, Осиновка, Сухой.

Современные жилые районы первоначально назывались посёлками.

Центральный район. Первоначально строился для работников лесопромышленного комплекса (Центральный районом так и называли район ЛПК), работников алюминиевого завода и жителей затопляемых поселений. Позднее он стал административным центром города.

Посёлок Падун. Весной 1956 г. в нём начали ставить деревянные коттеджи, затем стали строить брусовые двухэтажные восьми - и шестнадцатиквартирные дома. Сначала Падун носил название посёлок Левого берега, затем — Пурсей, в дальнейшем именовался Постоянным, потому что строился изначально на постоянной, не затопляемой будущим водохранилищем площади, по соседству с Зелёным городком и селом Падун, которые шли под снос.

Наконец было решено сохранить для истории коренное наименование села Падун, присвоив его посёлку. С 1957 по 1967 гг. посёлок Падун — центр города Братска: в нём после переезда из старого Братска находились горисполком и горком КПСС. С самого начала застройки Падун — центр Братскгэсстроя. В поселке в многочисленных зданиях были расположены подразделения Братскгэсстроя, его управление, вычислительный центр, Гидропроект. Западную часть Падун занимает возникший в пятидесятых годах массив индивидуальной жилой застройки (Индия).

Гидростроитель. Вначале посёлок назывался Правым берегом. К его возведению приступили в 1955 г. Рос он необыкновенно быстро: здесь создавалась основная, но временная производственная база строительства плотины Братской ГЭС. В честь строителей посёлок получил название Гидростроитель. С самого начала он застраивался деревянными домами барачного и квартирного типа. Как и в Падуне, здесь возник обширный массив индивидуальной застройки.

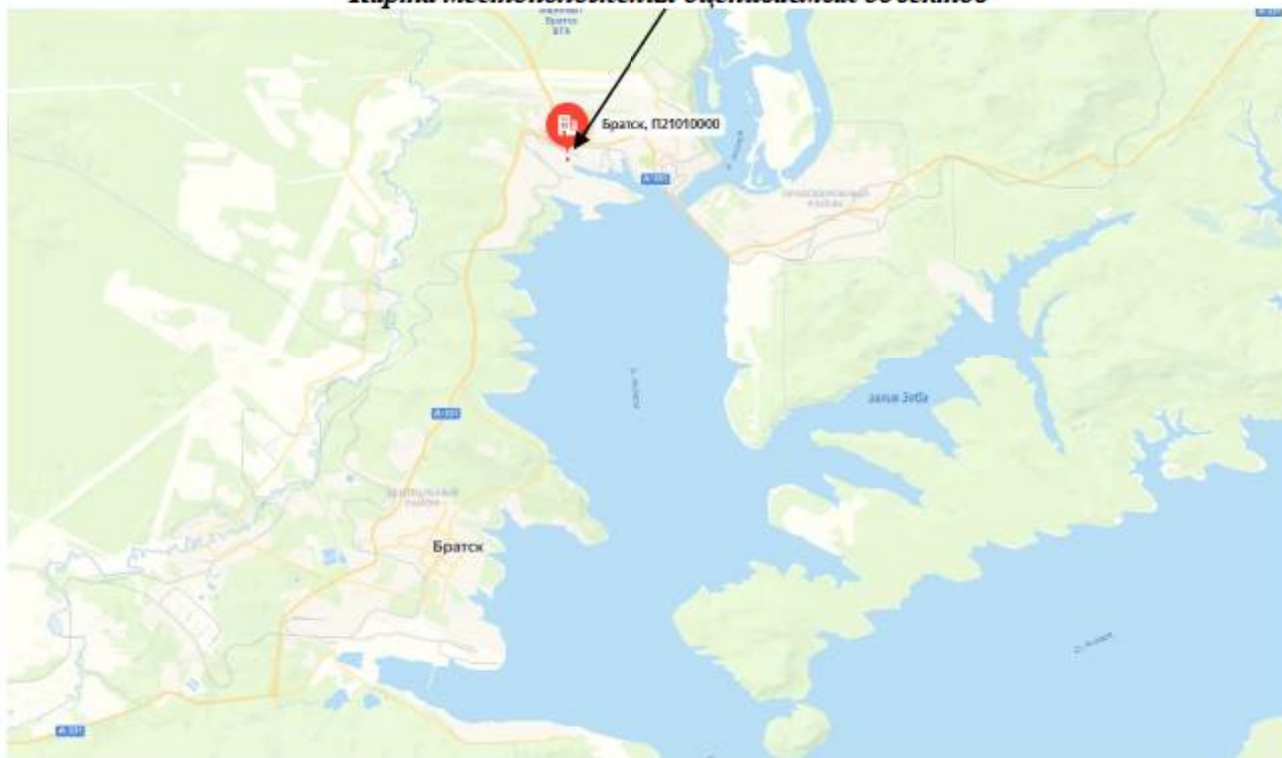
7.2. Местоположение объектов оценки

Объекты оценки расположен по адресу: г. Братск, Падунский район.

<https://imenabratska.ru/gidrostroytel/>

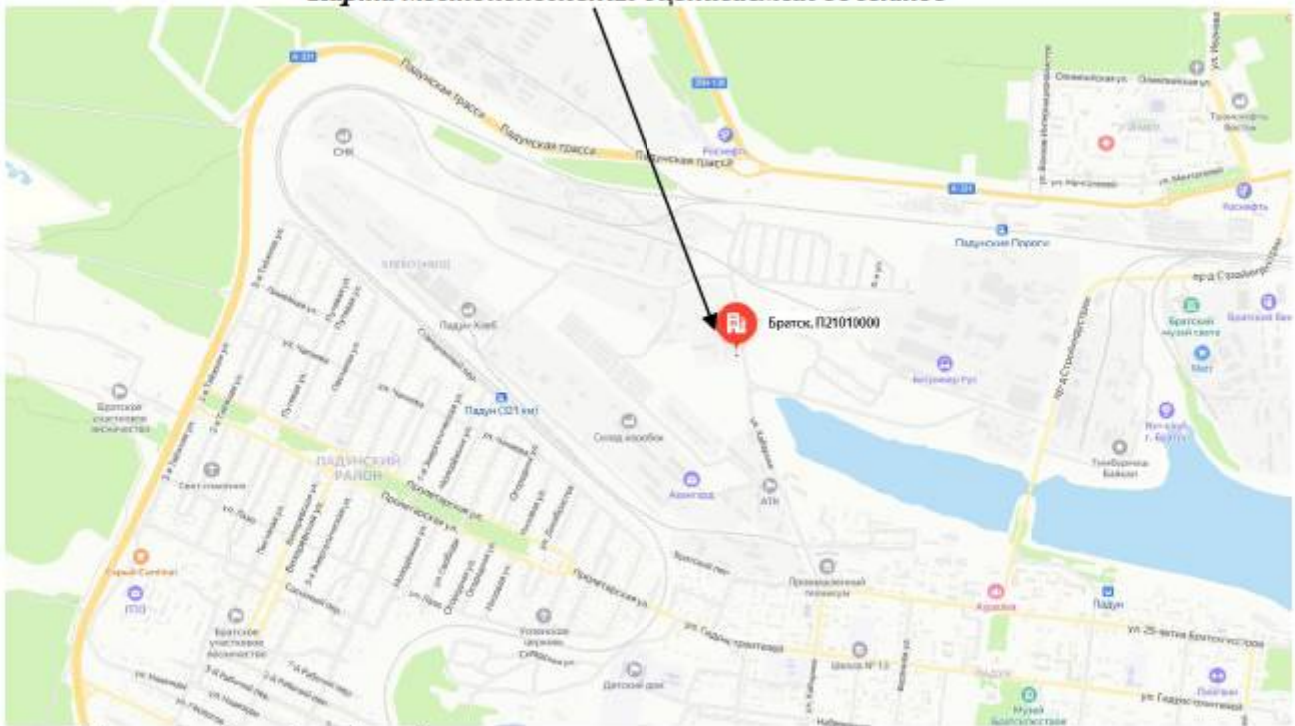
27 декабря 1973 года был образован Падунский городской район, в его состав вошли посёлки Падун, Энергетик, Гидростроитель и Братское море.

Карта местоположения оцениваемых объектов



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Карта местоположения оцениваемых объектов

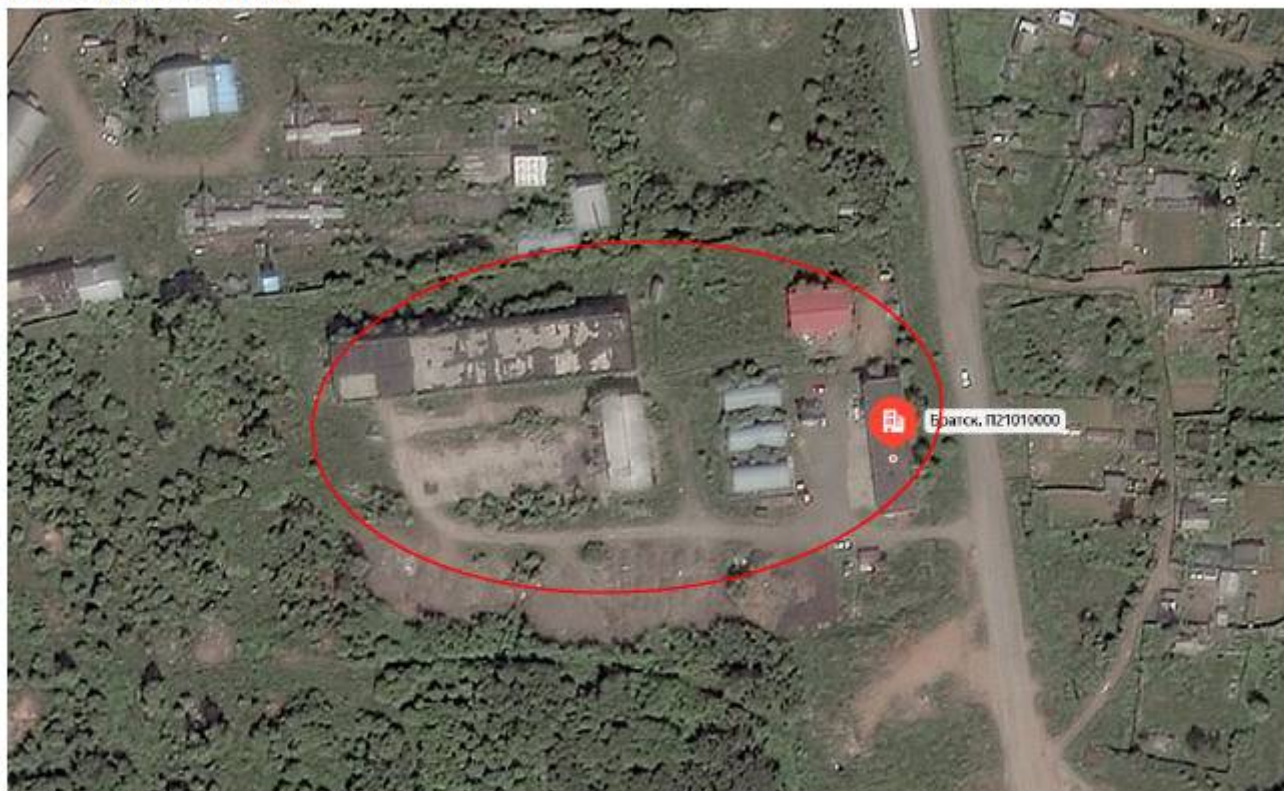


Источник: <https://yandex.ru/maps>

Карта-схема местоположения оцениваемых объектов



Источник: <https://yandex.ru/maps>



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Характеристика местоположения объектов оценки

Адрес Объектов оценки	Иркутская область, г. Братск, П 2101
Описательный адрес местоположения оцениваемых объектов	Оцениваемые объекты расположены в пром. зоне Падунского района г. Братска
Транспортная доступность	Удовлетворительная. Автобусы, личный автотранспорт
Обеспеченность общественным транспортом	Остановка общественного транспорта в пешей доступности (15-20 мин.)
Ближайшие остановки	ост. «УСЭТР» (удаленность 1,3 км.)
Экологическая обстановка в районе	Удовлетворительная
Интенсивность движения транспорта	Движение транспорта низкое
Прилегающие улицы	Ул. Хабарова
Престижность района	Низкая
Зонирование района (преобладающий тип застройки)	Объекты производственно-складского назначения
Близость к объектам социально-бытовой сферы	Удовлетворительная
Прочие особенности местоположения	Вблизи объектов расположены: производственные здания и сооружения, СОНТ Падунские пороги и др.
Подъездные пути	Хорошие

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующему выводу:

- анализ местоположения не выявил отрицательные моменты, способные снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов в течение ближайшего времени.

РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**8.1. Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценщиком был проведен анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

К настоящему Отчету прилагаются документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые влияют на итоговую величину рыночной стоимости.

Таблица

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Наименование документа	Источник информации	Примечание
- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18114648; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18122482; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18117159; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299568819; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299590908; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299565448; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299581400; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299578865; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-18119948; - Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект оценки от 11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299593752; - Инвентаризационная опись №1 от 31.01.2025г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 13.02.2002г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 13.02.2002г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 13.02.2002г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 24.02.2010г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 24.02.2010г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 24.02.2010г.; - Технический паспорт на нежилое здание от 07.02.2005г.; - Решение Арбитражного суда Иркутской области от 02.11.2024г. по делу №А19-2389/2024; - Прочие документы и информация консультационного характера;	Документ предоставлен Заказчиком	Копия документа хранится в архиве Оценщика

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов имеются все необходимые данные.

Балансовая стоимость объектов оценки: нет, данные Заказчиком не предоставлены.

Собственник объектов оценки: ООО «Байкальская Металлургическая Компания», ОГРН: 1183850016712, дата присвоения ОГРН: 30.05.2018, ИНН: 3808204508, КПП: 380801001, юридический адрес: 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тимирязева, 18, 31.

Анализ достоверности информации

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии.

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

Таблица

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Наименование документа	Источник информации
Карта региона	https://www.google.ru/maps https://wikimapia.org https://yandex.ru/maps
Используемые методики оценки и экономические показатели	https://www.ocenchik.ru/docs https://www.raexpert.ru https://www.cbr.ru/statistics/?Prtid=finr https://www.irn.ru https://www.nkso.ru/sstandart_nkso.html https://www.gks.ru
Аналоги на продажу	https://www.avito.ru https://multilisting.su https://dom.mirkvartir.ru https://move.ru и др.

8.2. Описание объектов оценки

Описание проведено на основании представленных документов, данных из публичных источников.

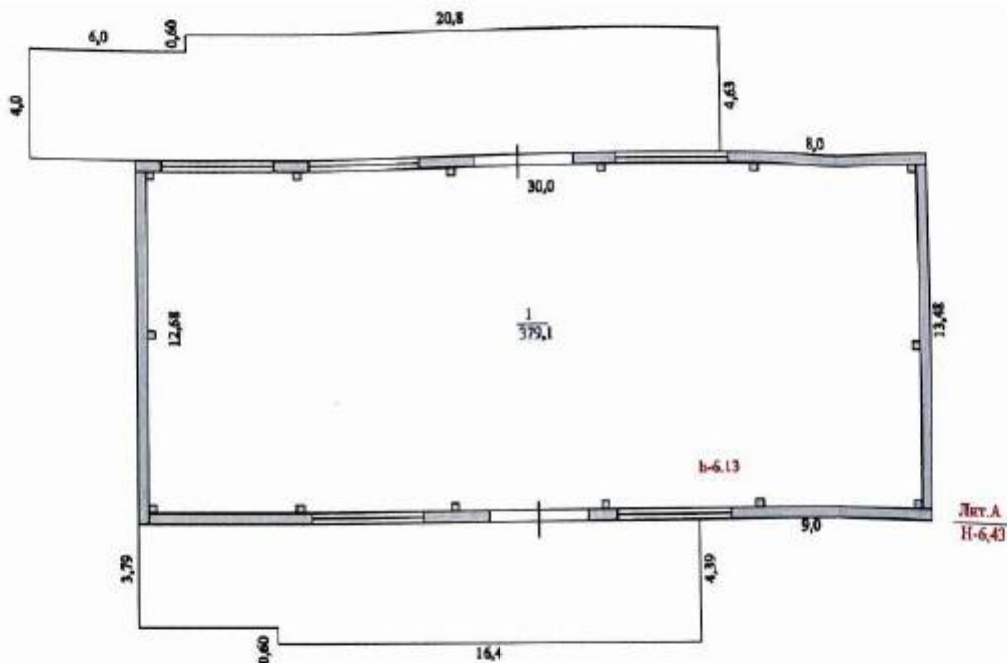
Таблица

Характеристика объекта оценки (поз. № 1)

Характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Республика, область	Иркутская область
Адрес	г. Братск, П 21 01 07 01
Литера	А
Физические характеристики объекта оценки	
Назначение	Нежилое
Тип объекта	Здание
Наименование	Производственный цех
Количество этажей	1, в том числе подземных: 0
Год постройки	1989
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	379,1
Группа капитальности	III
Кадастровый номер	38:34:022301:583
Кадастровая стоимость, руб.	3 234 242,37 руб.
Конструктивные элементы	
Фундамент	Бетонный ленточный

Стены наружные	Ж/б панели
Перегородки	Ж/б панели
Перекрытия	Железобетонное
Крыша	Шифер
Полы	Бетонные
Проемы оконные	1-е глухие
Проемы дверные	Ворота дощатые
Инженерные системы	Электроосвещение
Физическое состояние	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Имущественные права на объект оценки	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации

Полтажный план



Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

Здание

Дата обновления информации: 31.12.2023

Действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	38.04.022301.583
Дата присвоения кадастрового номера	01.07.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01
Площадь, кв.м	379.1

Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Железобетонные
Год завершения строительства	1989
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	3234242.37
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	30.12.2023
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	237
Инвентарный номер	25:414:001:010257010
Условный номер	38:34:022301:0059:25:414:001:010257010
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 38:34:022301:583-38/123/2020-2 от 25.11.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 38:34:022301:583-38/113/2023-14 от 10.11.2023 Запрещение регистрации № 38:34:022301:583-38/364/2024-17 от 12.02.2024 Запрещение регистрации № 38:34:022301:583-38/366/2025-35 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:022301:583-38/366/2025-36 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:022301:583-38/366/2025-37 от 14.02.2025

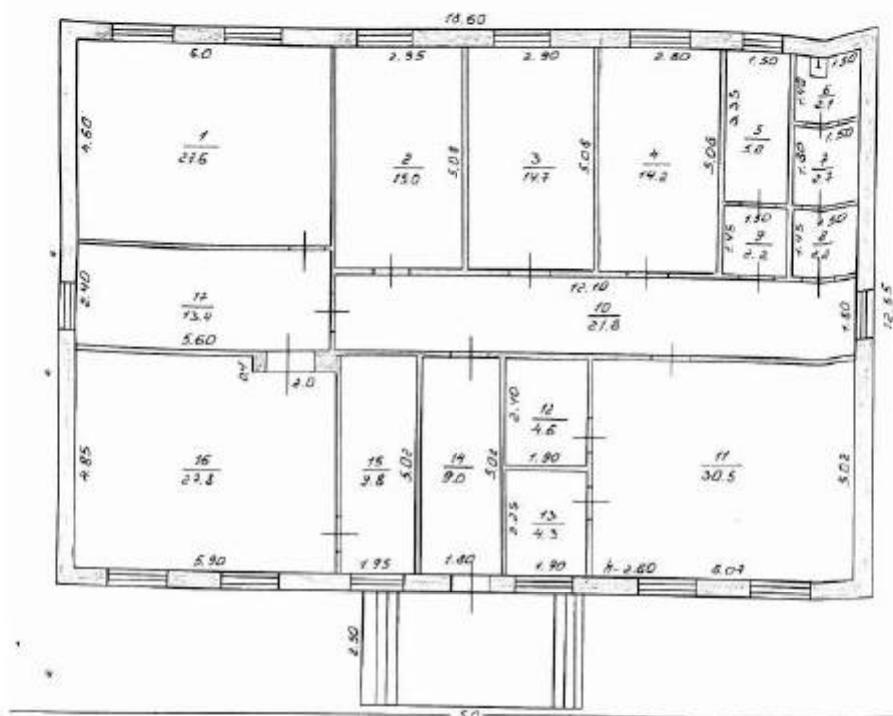
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

Таблица

Характеристика объекта оценки (поз. № 2)	
Характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Республика, область	Иркутская область
Адрес	г. Братск, П 21 01 01 00
Литера	А
Физические характеристики объекта оценки	
Назначение	Нежилое
Тип объекта	Здание
Наименование	Контора
Количество этажей	1, в том числе подземных: 0
Год постройки	1989
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	206,9
Кадастровый номер	38:34:022301:570
Кадастровая стоимость, руб.	2 919 636.25 руб.
Конструктивные элементы	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Ж/б панели
Перекрытия	Железобетонное
Крыша	Шифер
Проемы оконные	Пластиковые стеклопакеты
Проемы дверные	Входные металлические, филленчатые
Инженерные системы	Электроосвещение

Физическое состояние	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Имущественные права на объект оценки	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации

Полтажный план



Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

Здание
Дата обновления информации: 29.01.2024
действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	58:34:022301:570
Дата присвоения кадастрового номера	01.07.2011
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Иркутская область, город Братск, П 21 01 01 00
Площадь, кв.м	206.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Крупнопанельные
Год завершения строительства	1989

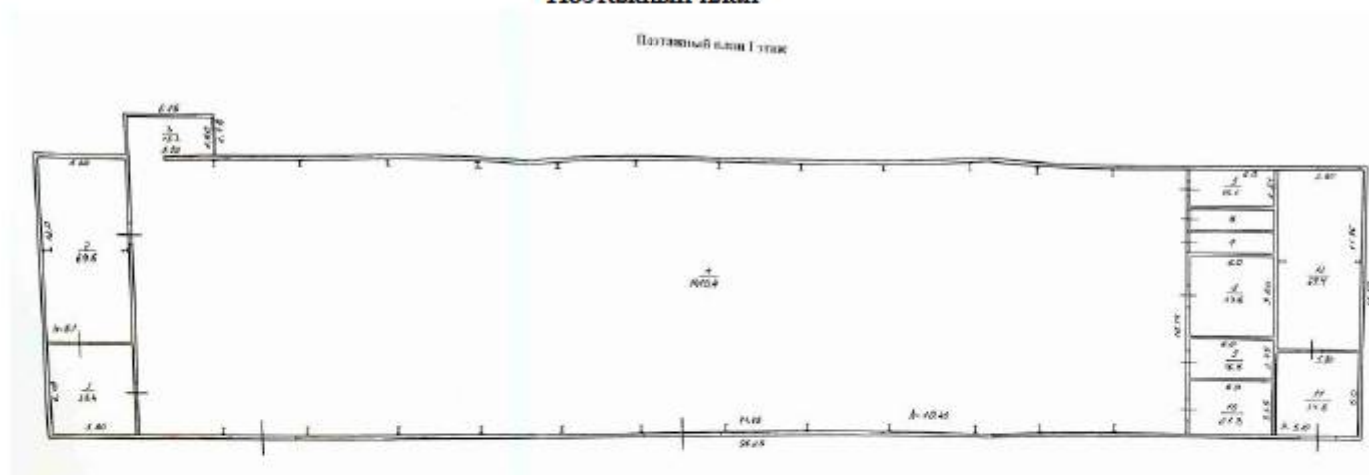
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	2919636.25
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	29.01.2024
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	6608
Инвентарный номер	731
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 38:34:022301:570-38/123/2020-2 от 25.11.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 38:34:022301:570-38/115/2023-14 от 10.11.2023 Запрещение регистрации № 38:34:022301:570-38/364/2024-17 от 12.02.2024 Запрещение регистрации № 38:34:022301:570-38/365/2025-35 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:022301:570-38/366/2025-36 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:022301:570-38/366/2025-37 от 14.02.2025

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

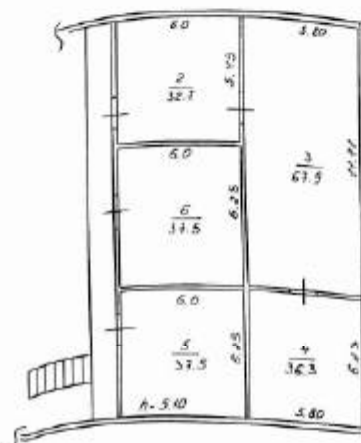
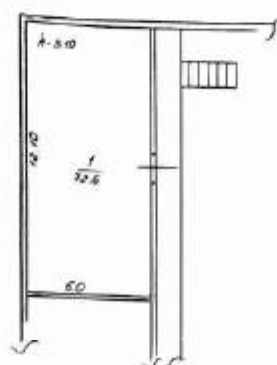
Таблица

Характеристика объекта оценки (поз. № 3)	
Характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Республика, область	Иркутская область
Адрес	г. Братск, П 21 01 03 00
Литера	В
Физические характеристики объекта оценки	
Назначение	Нежилое
Тип объекта	Здание
Наименование	Производственный корпус
Количество этажей	2, в том числе подземных: 0
Год постройки	1989
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	2022,8
Кадастровый номер	38:34:022301:569
Кадастровая стоимость, руб.	17 318 040.38 руб.
Конструктивные элементы	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Ж/б панели
Перекрытия	Железобетонное
Крыша	Шифер
Проемы оконные	1-е глухие
Проемы дверные	Ворота дощатые
Инженерные системы	Электроосвещение
Физическое состояние	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Имущественные права на объект оценки	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации

Поэтажный план



Потажный план II этаж



Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

**Здание**

Дата обновления информации: 31.12.2023

ДЕЙСТВИЯ

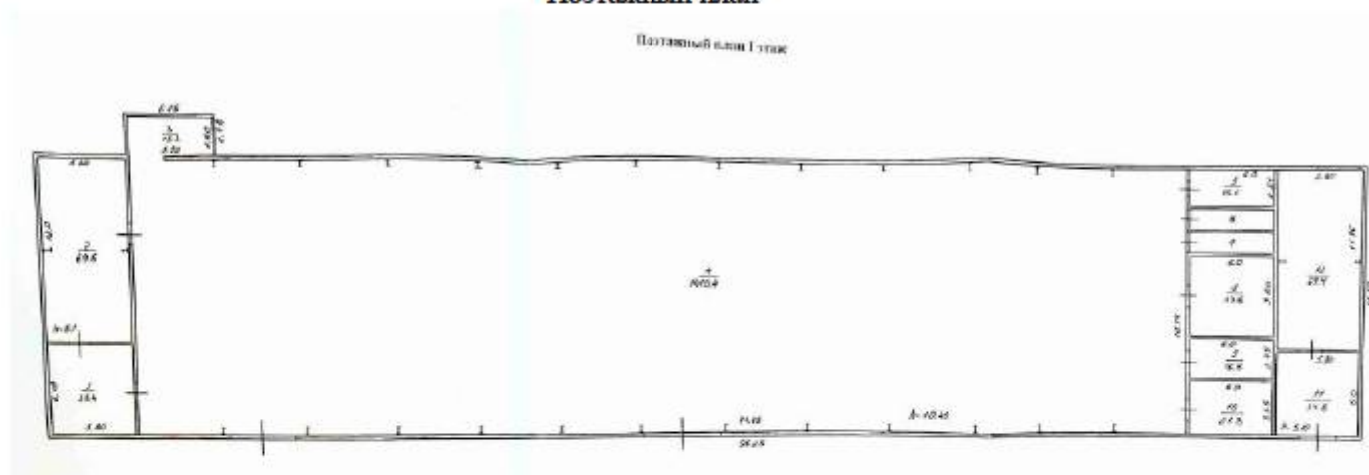
Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	38.34.022301.569
Дата присвоения кадастрового номера	01.07.2017
Форма собственности	Частная

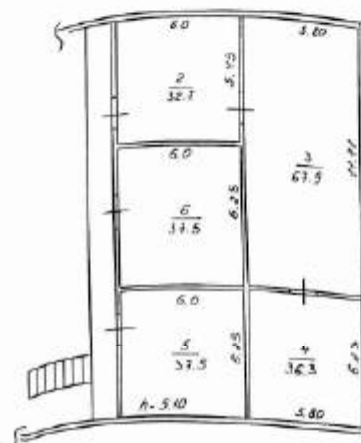
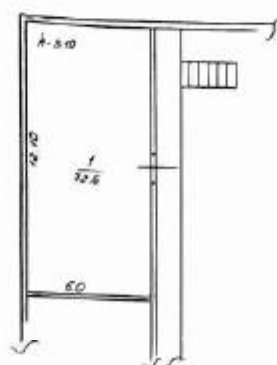
Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00
Площадь, кв. м	2022.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Железобетонные
Год завершения строительства	1989

Поэтажный план



Потажный план II этаж



Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

**Здание**

Дата обновления информации: 31.12.2023

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	38.34.022301.569
Дата присвоения кадастрового номера	01.07.2017
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00
Площадь, кв. м	2022.8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Железобетонные
Год завершения строительства	1989

Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб)	17318040.36
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	30.12.2023
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	6608
Идентификационный номер	731
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 38:34:022301:569-38/123/2020-2 от 25.11.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 38:34:022301:569-38/115/2023-14 от 10.11.2023 Запрещение регистрации № 38:34:022301:569-38/364/2024-17 от 12.02.2024 Запрещение регистрации № 38:34:022301:569-38/366/2025-35 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:022301:569-38/366/2025-36 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:022301:569-38/366/2025-37 от 14.02.2025

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

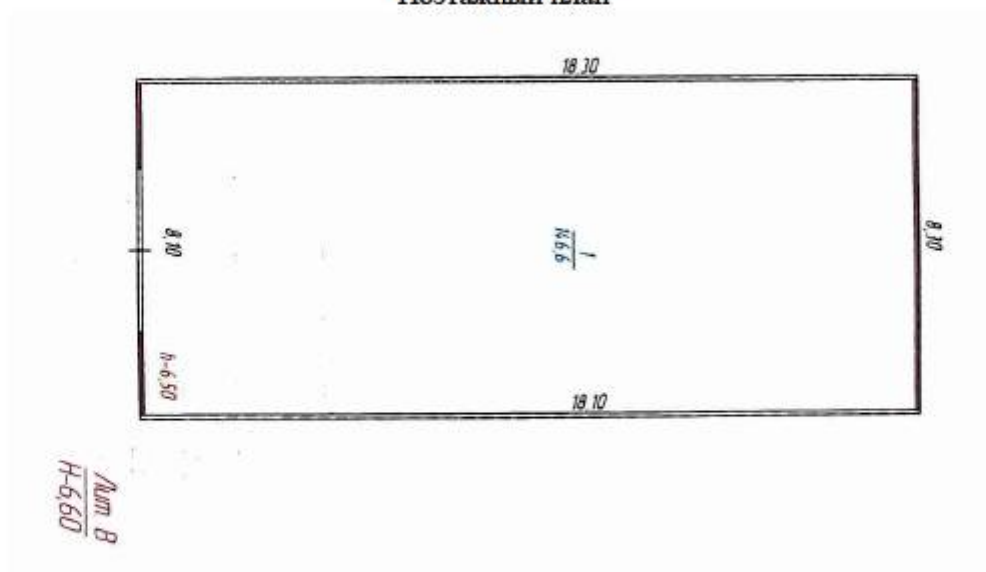
Таблица

Характеристика объекта оценки (поз. № 4)

Характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Республика, область	Иркутская область
Адрес	г. Братск, П 21 01 06 00
Литера	В
Физические характеристики объекта оценки	
Назначение	Нежилое
Тип объекта	Здание
Наименование	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №3)
Количество этажей	1, в том числе подземных: 0
Год постройки	1989
Группа капитальности	II
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	146,6
Кадастровый номер	38:34:022301:288
Кадастровая стоимость, руб.	1 245 855.18 руб.
Конструктивные элементы	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Металлический профлист, кирпич
Крыша	Металлический профлист
Полы	Бетонные
Проемы оконные	2-е глухие
Проемы дверные	Металлические ворота
Инженерные системы	Электроосвещение
Физическое состояние	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Имущественные права на объект оценки	

Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации

Поэтажный план



Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

Здание
Дата обновления информации: 31.12.2023
ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	38.34.02.2301.288
Дата присвоения кадастрового номера	29.03.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Иркутская обл. г.Братск, П 21.01.05.00
Площадь, кв.м	146.6
Назначение	Жилище
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1245855.18
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	30.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	1725
Кадастровый номер	38.34.000000.0.1047

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 38:34:022301:288-38/123/2020-2 от 25.11.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 38:34:022301:288-38/115/2023-14 от 10.11.2023 Запрещение регистрации № 38:34:022301:288-38/354/2024-17 от 12.02.2024 Запрещение регистрации № 38:34:022301:288-38/366/2025-35 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:022301:288-38/366/2025-36 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:022301:288-38/366/2025-37 от 14.02.2025

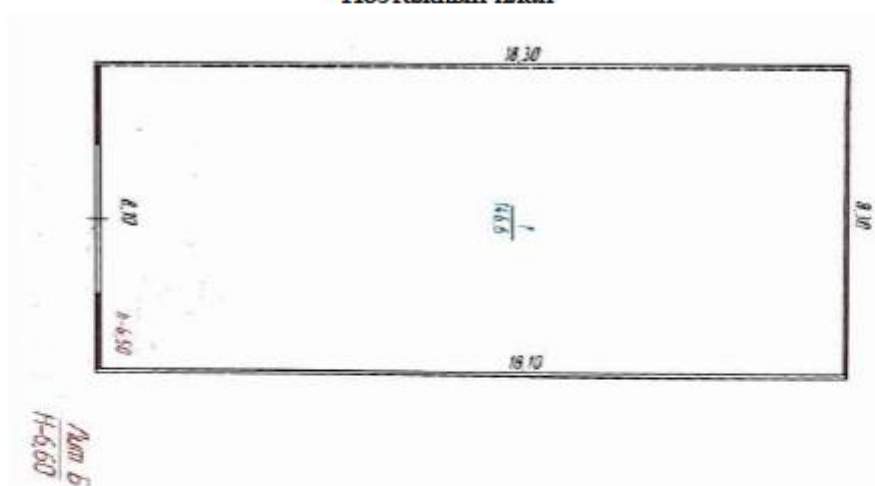
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

Таблица

Характеристика объекта оценки (поз. № 5)

Характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Республика, область	Иркутская область
Адрес	г. Братск, П 21 01 05 00
Литера	Б
Физические характеристики объекта оценки	
Назначение	Нежилое
Тип объекта	Здание
Наименование	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2)
Количество этажей	1, в том числе подземных: 0
Год постройки	1989
Группа капитальности	II
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	146,6
Кадастровый номер	38:34:021401:297
Кадастровая стоимость, руб.	450 724.63 руб.
Конструктивные элементы	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Металлический профлист, кирпич
Крыша	Металлический профлист
Полы	Бетонные
Проемы оконные	2-е глухие
Проемы дверные	Металлические ворота
Инженерные системы	Электроосвещение
Физическое состояние	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Имущественные права на объект оценки	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации

Полтажный план



Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

Здание
Дата обновления информации: 31.12.2023
ДЕЙСТВИЕ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	38:34:021401:297
Дата присвоения кадастрового номера	10.03.2010
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Иркутская обл. г. Братск, П 21 01 03 00
Площадь, кв. м	146.6
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Металлические
Год завершения строительства	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	450724.63
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	30.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	1724
Кадастровый номер	38:34:000000:0:1018

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 38:34:021401:297-38/123/2020-2 от 25.11.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 38:34:021401:297-38/115/2023-14 от 10.11.2023 Запрещение регистрации № 38:34:021401:297-38/364/2024-17 от 12.02.2024

Запрещение регистрации
№ 38/34:021401:297-38/366/2025-35
от 14.02.2025

Запрещение регистрации
№ 38/34:021401:297-38/366/2025-36
от 14.02.2025

Запрещение регистрации
№ 38/34:021401:297-38/366/2025-37
от 14.02.2025

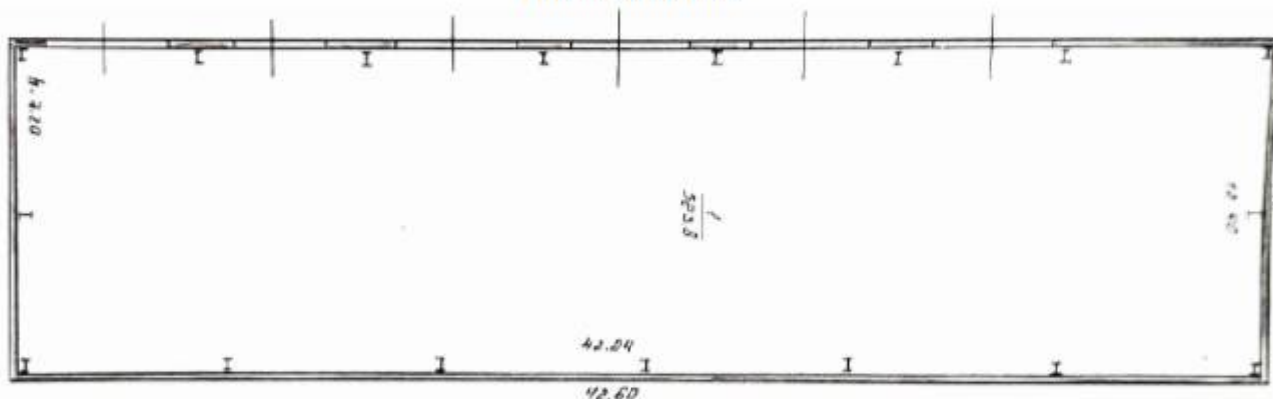
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

Таблица

Характеристика объекта оценки (поз. № 6)

Характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Республика, область	Иркутская область
Адрес	г. Братск, П 21 01 02 00
Литера	Б
Физические характеристики объекта оценки	
Назначение	Нежилое
Тип объекта	Здание
Наименование	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей
Количество этажей	1, в том числе подземных: 0
Год постройки	1989
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	523,8
Кадастровый номер	38:34:000000:3695
Кадастровая стоимость, руб.	4 992 536.84 руб.
Конструктивные элементы	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Ж/б панели
Крыша	Шифер
Проемы оконные	1-е глухие
Проемы дверные	Металлические
Инженерные системы	Электроосвещение
Физическое состояние	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Имущественные права на объект оценки	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации

Полэтажный план



Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

Здание
Дата обновления информации: 21.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	38:34:000000:3695
Дата присвоения кадастрового номера	11.11.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Иркутская область, г.Братск, П 21 01 02 00
Площадь, кв. м	523,8
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Количество подземных этажей	0
Материал наружных стен	Крупнопанельные
Год завершения строительства	1989

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4992536,84
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	30.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	731
Условный номер	38:34:022301:01:25:414:001:010043460

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 38:34:000000:3695-38/123/2020-2 от 25.11.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 38:34:000000:3695-38/113/2023-14 от 10.11.2023 Запрещение регистрации № 38:34:000000:3695-38/364/2024-17 от 12.02.2024 Запрещение регистрации № 38:34:000000:3695-38/366/2025-35 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:000000:3695-38/366/2025-36 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:000000:3695-38/366/2025-37 от 14.02.2025

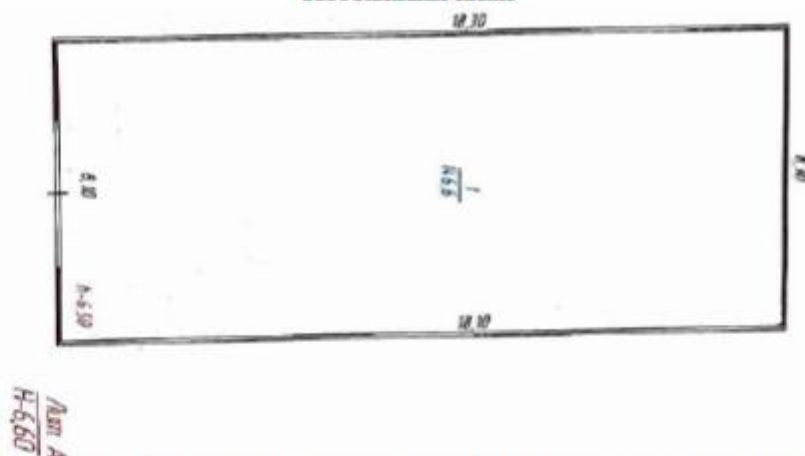
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

Таблица

Характеристика объекта оценки (поз. № 7)	
Характеристики объекта оценки	
Местоположение	
Республика, область	Иркутская область
Адрес	г. Братск, П 21 01 04 00
Литера	А
Физические характеристики объекта оценки	

Назначение	Нежилое
Тип объекта	Здание
Наименование	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №1)
Количество этажей	1, в том числе подземных: 0
Год постройки	1989
Группа капитальности	II
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	146,6
Кадастровый номер	38:34:000000:197
Кадастровая стоимость, руб.	450 724.63 руб.
Конструктивные элементы	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Металлический профлист, кирпич
Крыша	Металлический профлист
Полы	Бетонные
Проемы оконные	-
Проемы дверные	Металлические
Инженерные системы	Электроосвещение
Физическое состояние	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Имущественные права на объект оценки	
Объект недвижимости	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации

Позтажний план



Справочная информация по объекту недвижимости в режиме online

Здание

Дата обновления информации: 31.12.2023

ДЕЙСТВИЕ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	38:34:000000:197
Дата присвоения кадастрового номера	10.03.2010
Форма собственности	Частная

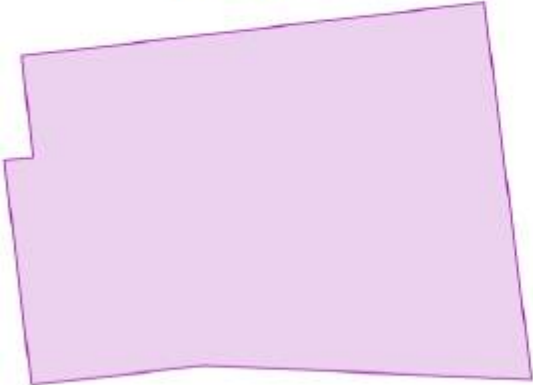
Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Иркутская обл, г.Братск, П 21 01 04 00
Площадь, кв.м	146,6

Назначение	Нежилой
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Металлические
Год завершения строительства	1989
Сведения о кадастровой стоимости	
Кадастровая стоимость (руб.)	450724.63
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	30.12.2023
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер	1723
Кадастровый номер	38:34:000000:0:1013
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 38:34:000000:197-38/123/2020-2 от 25.11.2020
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ипотека в силу закона № 38:34:000000:197-38/115/2023-14 от 10.11.2023 Запрещение регистрации № 38:34:000000:197-38/364/2024-17 от 12.02.2024 Запрещение регистрации № 38:34:000000:197-38/366/2025-35 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:000000:197-38/366/2025-36 от 14.02.2025 Запрещение регистрации № 38:34:000000:197-38/366/2025-37 от 14.02.2025

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

Таблица

Характеристика объекта оценки (поз. № 8)	
Исходные данные о земельном участке	
Основные данные	
Наименование	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00
Кадастровый (условный) номер:	38:34:022301:277
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	2 924,0
Кадастровая стоимость, руб.	1 267 992,6 руб.
План земельного участка	

Земельный участок: 38:34:022301:277	
☆ Информация Сервисы Объекты Частично Состав	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид назначения участка	Землепользование
Дата присвоения	18.01.2011
Кадастровый номер	38:34:022301:277
Кадастровый квартал	38:34:022301
Адрес	Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00
Площадь участка	2 924 кв. м
Площадь, декларированная	—
Площадь	—
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения производственной базы
Формы собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 267 992,6 руб.
	
Дополнительные сведения	
Наличие памятников природы, истории и культуры	Нет
Обременения	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Данные, используемые в расчетах	
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственной базы
Оцениваемая площадь земельного участка, кв.м.	2 924,0
Улучшения земельного участка	Нежилые здания
Особенности	Не выявлены
Инженерное обеспечение	Есть
Имущественные права на объект оценки	
Имущественное право на земельный участок	Право собственности

Таблица

Характеристика объекта оценки (поз. № 9)

Исходные данные о земельном участке	
Основные данные	
Наименование	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Иркутская область, г. Братск, П 21 01 00 00
Кадастровый (условный) номер:	38:34:022301:1037
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	1 537
Кадастровая стоимость, руб.	666 827,45 руб.
План земельного участка	

Земельный участок: 38:34:022301:1037



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	06.06.2013
Кадастровый номер	38:34:022301:1037
Кадастровый координат	38:34:022301
Адрес	Иркутская область, г. Братск, П 21 01 00 00
Площадь участка	1 537 кв. м
Площадь застройки	-
Площадь	-
Статус	Угловый
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение использования	для размещения производственной базы
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	866 827,45 руб.



Дополнительные сведения

Наличие памятников природы, истории и культуры	Нет
Обременения	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Данные, используемые в расчетах	
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственной базы
Оцениваемая площадь земельного участка, кв.м.	1 537
Улучшения земельного участка	Нежилое здание
Особенности	Не выявлены
Инженерное обеспечение	Есть
Имущественные права на объект оценки	
Имущественное право на земельный участок	Право собственности

Таблица

Характеристика объекта оценки (поз. № 10)

Исходные данные о земельном участке	
Основные данные	
Наименование	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Иркутская область, г. Братск, П 21 112 00 00
Кадастровый (условный) номер:	38:34:022301:1036
Площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.	11 487
Кадастровая стоимость, руб.	3 746 255,31 руб.
План земельного участка	

Земельный участок: 38:34:022301:1036

☆

Информация

Сервисы

Объекты

Частично

Системы

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Вид разрешенного участка

Землепользование

Дата регистрации

06.08.2013

Кадастровый номер

38:34:022301:1036

Кадастровый квартал

38:34:022301

Адрес

Иркутская область, г. Братск, П 21 112 00 00

Площадь участка

11 487 кв. м

Площадь декларирования

-

Площадь

-

Статус

Учтенный

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

для размещения производственной базы

Форма собственности

Частная

Кадастровая стоимость

3 749 255,31 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости

326,13 руб./кв. м



Дополнительные сведения

Наличие памятников природы, истории и культуры	Нет
Обременения	Ипотека в силу закона, запрещение регистрации
Данные, используемые в расчетах	
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственной базы
Оцениваемая площадь земельного участка, кв.м.	11 487
Улучшения земельного участка	Нежилые здания
Особенности	Не выявлены
Инженерное обеспечение	Есть
Имущественные права на объект оценки	
Имущественное право на земельный участок	Право собственности

Фотографии объектов оценки













РАЗДЕЛ 9. АНАЛИЗ РЫНКА

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные социальные и экономические показатели России

I	ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ		
----------	---	--	--

	2024 г.	В % к 2023 г.	Справочно 2023 г. в % к 2022 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	200 039,5 ¹⁾	104,1 ²⁾	104,1
Реальные располагаемые денежные доходы		107,3 ²⁾	106,1

1) Первая оценка.
2) Округла.

	Январь-сентябрь 2024 г.	В % к январь-сентябрю 2023 г.	Справочно январь-сентябрь 2023 г. в % к январь-сентябрю 2022 г.
Инвестиция в основной капитал, млрд рублей	23 984,7	108,6	110,5

	2024 г.	В % к 2023 г.	Декабрь 2024 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2023 г.	ноябрю 2024 г.	2023 г. в % к 2022 г.	декабрю 2023 г.	ноябрю 2023 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базисным видам экономической деятельности		104,8		107,5	116,0	105,7	105,7	111,9
Индекс промышленного производства		104,6		108,2	115,0	104,3	103,8	110,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	8 902,9	96,8	311,9	88,4	52,1	100,2	106,0	58,1
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	107,8	97,6	13,9	80,9	221,6	107,5	182,2	245,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5 573,7	100,4	494,4	104,1	103,4	99,4	100,6	101,4
в том числе железнодорожного транспорта	2 524,8	95,7	222,1	106,2	103,6	100,0	93,6	96,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	55 589,1	107,2	5 674,2	105,2	116,3	108,0	110,7	117,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	17 210,8	103,3	1 572,2	102,1	105,4	106,9	106,8	105,7
Индекс потребительских цен		108,5		109,5	101,3	105,9	107,4	100,7
Индекс цен производителей промышленной продукции		112,1		107,9	100,4	104,0	119,2	96,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,9 ³⁾	79,8	1,8	78,1	99,5	80,3 ⁴⁾	81,3 ⁴⁾	102,5 ⁴⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,4 ³⁾	71,5	0,3	68,2	102,0	75,9	75,2	100,6

3) В среднем за месяц.

4) Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

	Ноябрь 2024 г.	В % к ноябрю 2023 г.	Январь- ноябрь 2024 г. в % к январь- ноябрю 2023 г.	Справочно	
				январь- ноябрь 2023 г. в % к январь- ноябрю 2022 г.	январь- ноябрь 2023 г. в % к январь- ноябрю 2022 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	86 399	116,8	117,8	115,2	113,8
реальная		107,3	108,7	107,2	107,6

Источник: <https://rosstat.gov.ru/>

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к

значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запаदा финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растет оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Все это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП. Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен. В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Источник: <https://statrelt.ru/downloads/2025-2.pdf>

Основные показатели социально-экономического положения Иркутской области

Источник: <https://38.rosstat.gov.ru/>

	2024		Декабрь 2024 в % к		Январь- декабрь 2024 в % к январю – декабрю 2023	млн рублей Справочно январь- декабрь 2023 в % к январю – декабрю 2022
	декабрь	январь – декабрь	ноябрю 2024	декабрю 2023		
Индекс промышленного производства	x	x	115,1	114,5	109,5	98,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по видам экономической деятельности*						
добыча полезных ископаемых	128170,1	1184869,9	117,8	142,1	123,2	101,5

млн рублей

	2024		Декабрь 2024 в % к		Январь- декабрь 2024 в % к январю – декабрю 2023	Справочно январь- декабрь 2023 в % к январю – декабрю 2022
	декабрь	январь – декабрь	ноябрю 2024	декабрю 2023		
Индекс промышленного производства	x	x	115,1	114,5	109,5	98,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по видам экономической деятельности*:						
добыча полезных ископаемых	126170,1	1184869,9	117,8	142,1	123,2	101,5
обрабатывающие производства	90543,8	891681,2	115,7	111,1	116,3	106,1
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	27010,8	230301,1	116,5	124,2	119,9	114,2
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2975,6	30530,1	92,4	111,4	109,4	115,8
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	49021,0	308320,7	127,8	90,6	73,2	89,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	145,2	1605,2	113,5	61,3	107,7	119,1
Производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий:						
скота и птицы на убой (в живом весе), тыс. тонн	30,1	156,8	100,9	97,2	96,0	101,8
молока, тыс. тонн	25,2	433,1	102,5	89,4	92,5	101,6
яиц, млн штук	73,1	1014,9	90,2	115,5	102,8	96,6
Оборот розничной торговли	75401,7	746303,7	116,7	115,0	111,4	111,2
Оборот общественного питания	3801,0	39633,0	109,5	110,0	107,0	110,7
Объем платных услуг населению	15785,9	179565,1	103,6	95,1	99,1	102,9
Индекс потребительских цен	x	x	101,4	108,7	109,1	106,8

	2024		Декабрь 2024 в % к		Январь- декабрь 2024 в % к январю – декабрю 2023	Справочно январь- декабрь 2023 в % к январю – декабрю 2022
	декабрь	январь – декабрь	ноябрю 2024	декабрю 2023		
Индексы цен производителей промышленных товаров**	x	x	104,7	111,4	111,9	105,5
Численность незанятых граждан, состоящих на регистрационном учете***, человек	5252	x	90,2	68,8	x	74,0
из них официально зарегистрированных безработных	4403	x	99,1	66,2	x	72,9

* В действующих ценах.

** На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

*** На конец периода; по данным Министерства труда и занятости Иркутской области.

	2024		Ноябрь 2024 в % к		Январь- ноябрь 2024 в % к январю – ноябрю 2023	Справочно январь- ноябрь 2023 в % к январю – ноябрю 2022
	ноябрь	январь – ноябрь	октябрю 2024	ноябрю 2023		
Средняя численность занятых в экономике, тыс. человек	738,7	743,3	99,7	99,1	99,3	100,5
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:						
номинальная, рублей	85503,7	83419,3	99,4	111,6	117,0	114,5
реальная	x	x	98,2	103,1	107,3	107,3

Иркутская область занимает уникальное географическое положение в центре Евразийского континента на пересечении торговых путей в страны Азиатско-Тихоокеанского региона. Крупнейшее пресноводное озеро планеты – Байкал – является важнейшей основой для развития туризма мирового уровня.

На территории области действуют крупные промышленные комплексы: топливно-энергетический, горнодобывающий, лесопромышленный, нефтехимический. Отличительной особенностью региона является наличие значительных запасов гидроэнергетических ресурсов. Стоимость электроэнергии для потребителей является одной из самых низких в России. Существующие условия для динамичного социально-экономического развития делают Приангарье по-настоящему опорным регионом востока России. Правительство Иркутской области проводит активную работу по созданию благоприятных условий для ведения бизнеса.

Иркутская область – транспортно-коммуникационные ворота России в страны Центральной, Восточной и Юго-восточной Азии. Иркутская область занимает 2-е место в России по протяженности автомобильных трасс, через Приангарье проходит транспортный коридор «Россия-Европа». В регионе создана и в целом устойчиво функционирует современная транспортная система, являющаяся важнейшей составной частью производственной и социальной инфраструктуры, обеспечивающей потребности национальной экономики и населения в транспортных услугах. Благодаря своему географическому положению, Иркутская область является привлекательным инвестиционным центром для инвесторов, активно работающими со странами АТР.

9.2. Источники информации для анализа рынка недвижимости

Мониторинг рынка недвижимости проведен по данным:

- Еженедельные периодические издания СМИ;
- Сайты в Интернете: <https://cian.ru>, <http://www.sia.ru>, <https://realty.ya.ru/>, <https://onrealt.ru>, <https://www.avito.ru> и др.
- Анализ Автоматизированной системы «Мониторинг рынка недвижимости»;

9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Объекты оценки принадлежат рынку жилой недвижимости.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным

основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Кроме того, большую группу составляют объекты, функциональное назначение которых продавцами не указывается (или указывается максимально широкий спектр вариантов использования). Такие нежилые помещения выставлены как свободные нежилые помещения.

Проанализировав данные об объектах оценки (технические характеристики и функциональное

назначение) можно сделать вывод: объекты оценки относятся к рынку производственно-складской недвижимости.

Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость недвижимости

Мировая практика оценивания выделила ряд факторов, которые наиболее существенно влияют на оценку стоимости недвижимости:

1. Физические:
 - характеристики местоположения (по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, зеленым массивам и т.д.);
 - характеристики собственного участка (размеры, форма, площадь, благоустройства, вид использования по зонированию, сервитуты);
 - характеристика зданий и сооружений (тип, год, качество постройки, стиль, планировка, конструкции и т.д.).
2. Экономические:
 - общее состояние мировой экономики;
 - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне, финансовое состояние предприятия;
 - факторы спроса (уровень занятости, величина заработной платы, и доходов, платежеспособность, наличие источников финансирования, процентная ставка по кредитам);
 - факторы предложения (затраты на строительно-монтажные работы, затраты на обеспечение финансирования, налоги).
3. Социальные:
 - потребности в общении с окружающими;
 - отношение к соседним объектам и их владельцам;
 - чувство собственности;
 - тенденции изменения численности населения;
 - размера семьи, омоложение или старение;
 - тенденции изменения образовательного уровня;
 - уровня преступности;
 - стиль жизни, уровень жизни.
4. Политические:
 - налоговая, финансовая политика;
 - предоставление различного рода льгот;
 - контроль землепользования;
 - зонирование;
 - строительные нормы и правила;
 - дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы и т.д.
5. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи недвижимости:
 - количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом;
 - объективные недостатки объекта;
 - экологическая обстановка в районе;
 - транспортная сообщение и развитость инфраструктуры района;
 - социальная однородность района;
 - характер сделки;
 - «юридическая» чистота объекта.

Местоположения объекта недвижимости является информацией первостепенной важности. В числе характеристик местоположения можно выделить следующие:

1. Комплекс параметров для глобальной идентификации местоположения объекта, включающий для различных типов объектов недвижимости выборки из привязанных к нему данных следующего содержания:
 - страна, регион (область, республика), город, селение, район, улица, почтовый или юридический адрес;
 - специальные природно-климатические, биолого-почвенные, геологические и другие пространственные зоны.
2. Параметры ближнего окружения объекта недвижимости, включающие следующую информацию:

- удаленность от привлекательных объектов данной местности, таких, как центр города, вокзал, набережная парк;
- наличие непосредственного или сильно влияющего близлежащего соседства - примыкающих земельных участков и объектов, повышающих или понижающих привлекательность данного (милиция, общежитие музыкального училища, игорный дом, свалка и т.д.);
- эстетическое окружение, например принадлежность или иная визуальная связь данного объекта недвижимости с выдающимся архитектурным или природно-ландшафтным ансамблем.

3. Пространственная доступность средств внешнего инфраструктурного обеспечения - близость или прямое подключение к объектам производственной и социальной инфраструктуры, которая необходима для современного жизнеобеспечения и качественного функционирования данного объекта, в том числе:

- близость и прямой доступ к различным транспортным магистралям (автомобильным, речным, железнодорожным) местного и межрегионального значения;
- близость или удаленность жилой и промышленной зон;
- близость торговых центров, детских садов и школ, больниц и поликлиник, театров и других культурных центров.

Физические характеристики объекта недвижимости - это его описание непосредственно как материальной вещи, как визуально наблюдаемого предмета. Для описания используют следующие факторы:

- геометрические данные: всевозможные размеры (протяженность фасада здания, высота сооружения, высота потолков, ширина коридоров др.);
- архитектурно-планировочные решения;
- состав использованных строительных и отделочных материалов для зданий и сооружений.

При этом информация о физических характеристиках недвижимости может включать следующие два вида данных:

- абсолютные значения - объемы, площади, количество этажей и т.д.
- оценка с учетом динамики процессов в объекте недвижимости - изменение состояния материалов, степень физического износа.

Функциональные характеристики недвижимости включают:

- функциональное назначение объекта (торговое, офисное, производственное, складское);
- уровень функциональной обеспеченности (уровень обеспеченности недвижимости информационными технологиями, средствами связи и др.).

Ведущее место во множестве факторов стоимости принадлежит экономической информации.

Экономические характеристики охватывают:

- стоимостные показатели - удельные показатели затрат на возведение объекта, финансовые показатели доходности и др.
- рыночная информация - характеристика цен на данном секторе рынка недвижимости, анализ их статистики, наличие циклов и тенденций, соотношение спроса и предложения.
- общеэкономическая информация - аналитическая оценка состояния, предыстории и ожидаемой динамики важнейших показателей экономического развития страны, региона (валовой доход, уровень безработицы, валютные и др.).

Очевидно, что решение задачи нахождения действительной рыночной стоимости объектов недвижимости зависит от многих факторов стоимости. Дополнительная сложность состоит в том, что их воздействие на объект недвижимости может быть одновременным или последовательным, постоянным либо эпизодическим. Одной из основных, на наш взгляд, проблем, стоящих перед исследователями, является противоречие, заключающееся в стремлении учесть, как можно больше факторов и в то же время сохранить относительно небольшое их число с целью обеспечения простоты методов счета итоговой величины оценки.

9.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости

CORE.XP: ИТОГИ 2024 ГОДА. ИНВЕСТИЦИИ, СКЛАДЫ, ОФИСЫ, ТЦ

Рекордный объем инвестиций в недвижимость России в 2024 году – за счет конечных пользователей. ВВП России за 10 месяцев 2024 года вырос на 4,1% г/г согласно оценке Минэкономразвития, демонстрируя ускорение по сравнению с предыдущим годом, когда по итогам 2023 года показатель вырос на 3,6% г/г, создавая благоприятную экономическую конъюнктуру для рынка коммерческой недвижимости. При этом ключевая ставка с 16% в начале года была повышена

до 21% в октябре 2024 года, оказывая давление на инвестиционный сегмент, в частности, за счет существенного удорожания финансирования. Тем не менее рынок демонстрировал рекордный объем инвестиций в недвижимость России в 2024 году на уровне 1,1 трлн. руб.

В январе-ноябре 2024 года общий объем инвестиций в недвижимость России достиг 1 058 млрд руб., превысив на 50% результат аналогичного периода 2023 года. При этом основной прирост сформирован за счет конечных пользователей, которые проинвестировали в 3,5 раза больше относительно аналогичного периода 2023 года, в то время как инвесторы, приобретая коммерческую недвижимость под инвестиционные цели, приобрели примерно на 10% меньше, чем в аналогичном периоде 2023 года.

В сегменте площадок/площадей под жилье рынок увидел рост в 2,2 раза г/г до 330 млрд руб.; в коммерческой недвижимости рост составил 31%, достигнув 728 млрд руб.

Разнонаправленные тренды наблюдаются в отношении разных секторов недвижимости. В коммерческой недвижимости наиболее сильный рост инвестиций наблюдался в офисном сегменте в 3,5 раза г/г, в производственно-складском сегменте в 1,9 раза г/г. При этом ритейл сегмент показал ожидаемо отрицательную динамику (-70% г/г) из-за высокой базы предыдущего сопоставимого периода, который характеризовался крупными сделками, в частности, продажей объектов ИКЕА. Падение наблюдалось и в гостиничном сегменте в отсутствие больших портфельных сделок, которые были в прошлом году.

На рынке инвестиций в недвижимость отметим рост активности конечных пользователей, особенно компаний с гос. участием в офисном сегменте. В сегменте коммерческой недвижимости доля конечных пользователей составила 41% (+21 п.п. относительно всего 2023 года). При этом 38% (+3 п.п. относительно всего 2023 года) объема инвестиций в коммерческую недвижимость пришлось на компании с гос. участием.

Вложения на стадии девелопмента составили 38% (+16 п.п. относительно всего 2023 года) от инвестиций в коммерческую недвижимость на фоне ограниченного предложения готовых объектов.

Доля иностранных продавцов в общем объеме инвестиций в недвижимость составила всего 9% (-24 п.п. г/г). Таким образом, основная активность была сформирована благодаря российским продавцам (91%).

Мы ожидаем, что высокие процентные ставки в экономике будут сдерживать инвестиции в недвижимость даже среди конечных пользователей и прогнозируем возможное снижение общего объема инвестиций в недвижимость до 700-800 млрд руб. в 2025 году.

Складская недвижимость

После рекордного 2023 года складской рынок России продолжает демонстрировать высокую активность: годовой объем сделок аренды-покупки составит 6,1 млн кв. м по итогам 2024 года, что является вторым историческим результатом и уступает только 2023 году (6,6 млн кв. м).

В 2024 году продолжилось смещение фокуса на региональные рынки: на них придется 62% всего объема сделок. Как и в последние годы, основным драйвером спроса на складские площади остаётся онлайн ритейл. На долю сделок с игроками этого сегмента придется около 60% всего объема.

При этом объем сделок без учёта онлайн ритейлеров существенно меньше рекордных показателей – 2,6 млн кв. м сделок по итогам года (в 2023 год – 3,1 млн кв. м). Однако такое снижение скорее связано с высоким уровнем прошлого года, во многом обеспеченным процессами импортозамещения, эффектом отложенного спроса и т.д., и означает возвращение к уровню 2021 года (2,3 млн кв. м) с небольшим превосходством.

В 2025 году ожидается существенное снижение объема сделок – не менее 30%. В условиях удорожания стоимости банковского финансирования многие конечные пользователи пересматривают планы по развитию, оптимизируют складские мощности, что непосредственно отражается на объемах спроса. Ожидается, что наибольшее падение спроса произойдет в сегменте «среднего» арендатора, т.е. компаний, преимущественно арендующих/покупающих спекулятивные складские помещения площадью до 30 тыс. кв. м. По прогнозам CORE.XP, годовой объем сделок в 2025 году составит 4,3 млн кв. м, что сопоставимо с показателем 2021 года.

Учитывая продолжающееся проникновение онлайн ритейла и рост онлайн продаж (согласно прогнозу INFOLine, суммарный годовой объем онлайн-продаж к 2028 г. может достигнуть 26,7 трлн руб. (вкл. НДС), что в 3 раза превышает показатель 2023 г.), ожидается сохранение спроса на складские площади со стороны игроков этого сегмента. Так, по оценкам CORE.XP, такой рост онлайн ритейла потребует порядка 1 млн кв. м новых складских площадей в год, то есть совокупно ещё 4 млн кв. м к 2028 г., если исходить из сочетания динамики роста онлайн продаж и прироста площадей игроков e-commerce за последние 5 лет.

Серьёзным вызовом для реализации планов развития станет кадровый вопрос, с которым уже сталкивается отрасль розничной торговли и логистический сектор. По оценкам аналитиков CORE.XP, прирост логистических мощностей потребует создания не менее 200 тыс. рабочих мест на одних только складских объектах. Помимо этого, прирост будет происходить на позициях водителей, курьеров, сотрудников пунктов выдачи заказов.

2024 год охарактеризуется рекордным объёмом нового строительства – 4,5 млн кв. м. 66% этого объёма придётся на региональные рынки. Во многом такой показатель ввода является следствием высокого объёма сделок по типу built-to-suit в 2023 году, реализация которых как раз завершается в 2024 году (средний срок строительства складского здания – 12 месяцев).

Учитывая высокие объёмы девелопмента, отмечается загруженность ключевых девелоперов реализацией контрактов и нехватка профессиональных игроков, способных реализовывать крупные проекты, особенно на региональных рынках, что ограничивает возможность заключения новых сделок. В этой связи особо актуальным является выход на складской рынок девелоперов из жилого сегмента, при чём их интерес уже выходит за рамки получения льгот по городской программе стимулирования создания мест приложения труда.

В 2025 году, как ожидается, годовой объём нового строительства составит 5,5 млн кв. м. Его основу, как и в предыдущие годы, составят объекты формата built-to-suit. При этом большинство таких проектов являются инвестиционным продуктом. И если 5-7 лет назад основной интерес инвесторов был сосредоточен на стандартных складских объектах в Москве или на ключевых рынках, то в настоящее время предметом инвестиционных сделок выступают в том числе и нестандартные логистические центры с моноарендатором, расположенные в менее густонаселённых регионах.

Трендом 2024 года, который сохранится и в будущем году, является высокий интерес к складскому сегменту ЗПИФов. Уже сегодня некоторые из них входят в число крупнейших собственников на складском рынке России. На рынке по-прежнему сохраняется дефицит доступного предложения: второй год подряд значение показателя доли свободных площадей в Москве находится на уровне ниже 1%. Однако текущее состояние рынка в целом можно считать новой нормой, которая будет актуальна и в 2025 году, ввиду полного перехода девелоперов к модели строительства под клиента (built-to-suit) и минимальных объёмов спекулятивного девелопмента.

Ещё одной тенденцией 2024 года стало продолжение стремительного роста ставок аренды. Так, к концу года ставки достигли отметки в 12 500 – 13 000 руб. за кв. м в год, без учёта ОРЕХ и НДС (+40-45% к уровню 2023 года). Рост ставок был обеспечен высоким спросом на фоне нехватки предложения, удорожанием стоимости финансирования ввиду повышения ключевой ставки, ростом себестоимости строительства. Однако текущий уровень ставок уже могут выдерживать не все арендаторы, что вкупе с другими факторами сказывается на объёме и количестве сделок.

Согласно прогнозам CORE.XP, в 2025 году темпы роста ставок замедлятся до 15%, при этом не исключены «скачки» в случае повышения ключевой ставки.

Учитывая высокое влияние ключевой ставки на показатели проекта и вероятность её существенных колебаний, формируются новые механизмы взаимодействия арендатора и арендодателя, в частности, некоторые девелоперы, стремясь минимизировать риски, тестируют схемы привязки коммерческих условий к значению ключевой ставки (например, наличие плавающей части в структуре ставки в зависимости от уровня ключевой ставки). Данная практика является новой для рынка, и то, как она будет принята арендаторами, покажет время.

Рынок Light Industrial продолжает активно расти. По итогам 2024 года рынок пополнится 345 тыс. кв. м, что больше суммарного объёма последних трёх лет (329 тыс. кв. м). В 2025 году ожидается рост интереса к данному сегменту, высоко востребованному для розничных инвестиций, и со стороны крупных институциональных игроков. Актуальными тенденциями являются появление и развитие новых форматов, в том числе городских, и приход на рынок девелопмента новых игроков. Кроме того, ожидается рост предложения данного формата в регионах России: такие проекты уже успешно реализуются в ряде регионов.

Офисная недвижимость

Объём новых сделок аренды и купли-продажи может составить 1,9 млн кв. м по итогам 2024 года. Это на 3% выше результата рекордного 2023 года, когда объём новых сделок достиг 1,84 млн кв. м. В структуре спроса 2024 года: 60% от объёма – сделки аренды, 40% – доля купли-продажи.

По итогам 2024 года купля-продажа офисов достигла рекорда – 40% в общем объёме спроса. В 2024 году доля сделок по покупке офисов увеличилась до 40% в общем объёме спроса, в отличие от прошлого года, когда она составляла 24%. В квадратных метрах объём сделок по покупке офисов превысил на начало декабря 2024 года 710 тыс. кв. м – новый рекорд в истории офисного рынка. На

приобретения офисов конечными собственниками пришлось 84% объема сделок купли-продажи в 2024 г. Доля инвесторов в сделках по покупке офисов достигла соответственно 16% (более 110 тыс. кв. м).

Высокий спрос на покупку розничных офисов (размером до 500 кв. м) сохранялся на протяжении всего 2024 года. 93% от общего количества сделок по покупке офисов пришлось на розничные офисы размером до 500 кв. м. Общий объем сделок по покупке розничных офисов до 500 кв. м по итогам 2024 года составил свыше 113 тыс. кв. м (16% доля в общем объеме сделок купли-продажи). Это на 43% больше, чем в 2023 году (79 тыс. кв. м – объем сделок продажи до 500 кв. м в 2023 году).

77% сделок купли-продажи было заключено в объектах нового строительства, 23% - в существующих бизнес-центрах.

По итогам 2024 года объем сделок аренды упал на 14%. На сделки аренды в 2024 году пришлось порядка 1,2 млн кв. м, что на 14% ниже результата 2023 года. Уменьшение объемов аренды в этом году обусловлено фактическим отсутствием свободных готовых офисных помещений, а не тенденцией снижения спроса на аренду офисов.

На фоне критической нехватки готовых офисов арендаторы ускоряли принятие решений по реализации своих площадей, сокращая цикл сделки и забирая с рынка еще оставшиеся лоты с отделкой. При этом доля аренды офисов, требующих отделки, также увеличилась в 2 раза за год, составив 12%.

В прошлом 2023 г. мы отмечали рост сделок по расширению (почти в 3 раза к 2022 г.). В 2024 г. тенденция сохранилась - российский бизнес активно увеличивал свое присутствие на рынке. На долю сделок расширения пришлось 11% в общем объеме сделок аренды по итогам 2024 г. (в 2023 г. – 13%).

Лидерами в структуре арендного спроса в 2024 году стали компании отрасли «Недвижимость и строительство» с долей рынка 16%. Порядка половины сделок с компаниями данного сегмента пришлось на операторов гибких офисов, которые активно открывают новые площади на фоне дефицита классических офисов.

Помимо того, высокую активность в сделках по аренде офисов проявили компании «IT и телеком» (14%) и транспортно-логистические компании (13%).

В 2025 году объем новых сделок аренды и купли-продажи может составить 1,5 – 1,9 млн кв. м. Активность спроса в 2025 году будет ограничена нехваткой доступного предложения и жесткой денежно-кредитной политикой.

В 2024 г. объем нового строительства удвоился. На начало декабря 2024 г. уже построено 10 новых БЦ, совокупной площадью 445 тыс. кв. м. До конца года ожидается еще порядка 133 тыс. кв.м. По предварительным данным, по итогам 2024 года будет построено 578 тыс. кв. м офисов. Это в 2 раза больше, чем в 2023 году, когда было построено 280 тыс. кв. м.

46% от ожидаемого в 2024 г. объема приходится на один, крупнейший в истории офисного рынка, бизнес-центр – Moscow Towers, площади которого были реализованы еще до ввода объекта в эксплуатацию.

Доступно для аренды/покупки всего 16% площадей из объема нового строительства 2024 года. Большая часть объектов нового строительства уже реализована еще до ввода в эксплуатацию. На текущий момент доступно всего 16% площадей в новых бизнес-центрах 2024 года.

В 2025 году объем нового строительства офисов увеличится в 1,6 раза к объему 2024 года и достигнет порядка 926 тыс. кв. м (26 бизнес-центров). При этом на текущий момент 64% площадей из этого объема уже законтрактованы / сняты с рынка. 96% запланированных на 2025 год объектов – офисы класса А, 4% - класса В. 46% площадей в новом строительстве 2025 года реализуются в продажу, 37% - строительство под клиента (BTS), всего 15% - в аренду и 2% в аренду или продажу. В текущих экономических условиях девелоперы сохраняют планы по реализации объектов нового строительства посредством продажи. Это приводит к усилению дефицита офисов доступных для аренды.

В сегменте аренды офисов наблюдается усиление дефицита предложения, на фоне стабильного спроса и сохранения планов девелоперов по строительству новых офисных зданий для продажи. Общий объем доступных для аренды офисов сократился на 45% за год и не превышает 550 тыс. кв. м.

Динамика год к году по классам: +11% для Класа Prime, +13% для Класа А, +20% для Класа В+, +3,5% для Класа В-. Наиболее существенный рост ставки наблюдался в офисах класса В+, на долю которых пришлось порядка 44% арендного спроса в 2024 году.

В условиях возрастающего спроса на аренду доля свободных площадей снижается, что открывает возможность для собственников объектов коммерческой недвижимости повышать ставки аренды темпом выше инфляции. В 2025 г. средний рост запрашиваемой ставки аренды может составить порядка 20%.

Вместе с тем, в 2025 году ожидается выход на рынок аренды предложения из объектов нового строительства, на которые сильно повлиял рост себестоимости строительства. Это приведет к увеличению разницы между ставками аренды в существующих офисах и новых зданиях.

Рост спроса привел к сохранению роста уровня цен продаж кв. м офиса в 2024 году.

Средние цены продажи существующих офисов за год выросли на 6% в Классе А (до 312 тыс. руб. за кв. м без НДС) и на 7% в Классе В (до 218 тыс. руб. за кв. м без НДС).

В ответ на увеличение стоимости строительства наблюдается повышение цен на строящиеся объекты - с 2020 года цены удвоились. За прошедший год средняя стоимость офисов в строящихся объектах увеличилась на 11% до 358 тыс. руб. за кв. м (без НДС).

Дефицит готовых офисов лишь усиливает спрос на строящиеся объекты. Согласно данным за 2024 год, спрос сместился в пользу конечных покупателей – в 2024 году 60% спроса по покупке офисов пришлось на конечных собственников, против 40% в 2023 году. В 2024 году решающим фактором стал не только этап готовности объекта, а также престижное деловое расположение будущей недвижимости, рассматриваемое как важный вклад в стратегическое развитие бизнеса.

В 2025 году рост стоимости офисного объекта может составить в среднем 12% г/г.

Торговая недвижимость

Бренды. Иностранные бренды проявляют умеренный оптимизм относительно перспектив открытия на российском рынке. Так, в 2024 году, в России двери первых магазинов открыли 22 международных бренда – немногим меньше, чем годом ранее (2023 г. – 24 бренда). Новые игроки в основном являются выходцами из стран Азии (59%). При этом почти четверть (23%) вышедших брендов – европейские (в 2023 году – 17%) и представлены Италией, Францией, Германией. В основном открытия иностранных брендов происходят в торговых центрах Москвы и Санкт-Петербурга. В 2024 году покинули российский рынок, т.е. закрыли единственные торговые точки, 4 зарубежных бренда.

Планы по выходу на российский рынок на текущий момент анонсировали 13 международных брендов, среди них 10 игроков, специализирующихся на продаже одежды, обуви и аксессуаров. Примечательно, что 7 из 13 планирующих выход в Россию брендов – представители европейских стран.

Многие партнёры соблюдают конфиденциальность в процессе согласования сделок, что сокращает возможности прогнозирования выхода новых игроков. Однако ожидается, что в целом количество новых иностранных имён на российском рынке сохранится на уровне 2023-2024 гг. (до 25 брендов).

Ставки аренды. Несмотря на снижение доли свободных площадей (5,5% на конец 2024 г.), ставки аренды растут медленнее инфляции. При этом тенденция роста ставок характерна только для стабилизированных торговых центров, в то время как коммерческие условия в новых, выходящих на рынок, объектах сохраняются на уровне последних лет, приближаясь к ставкам в складских объектах. Более того, в действующих торговых центрах почти треть арендаторов по-прежнему используют скидки 15-25%. Всё это определяет сдержанный рост среднерыночного значения ставок аренды в торговых галереях.

Тренды на рынке розничной торговли. Рынок торговой недвижимости продолжает испытывать давление со стороны e-commerce.

Согласно прогнозу INFOline, доля онлайн продаж в розничном товарообороте растёт по всем категориям: так, к концу 2024 года в категории «Бытовая и компьютерная техника» она достигнет 67% (в 2023 г. – 61%), в категории «Детские товары» и «Косметика и парфюмерия» – 58%. В Fashion-сегменте доля онлайн также увеличивается – до 53% к концу 2024 г. (в 2023 г. – 42%).

Безусловно, тенденция перехода в онлайн сохранится: по прогнозу INFOline, к 2028 г. по целому ряду категорий их доля в товарообороте будет составлять около 80%. Всё это будет отражаться на объёмах физического присутствия в торговых центрах. В связи с чем магазины всё больше совмещают функции классического магазина, шоурума и точки получения заказов.

Конкуренция со стороны маркетплейсов и онлайн ритейла в целом, а также объектов инфраструктурного ритейла приведёт в ближайшие годы к перераспределению состава арендаторов торговых центров с увеличением роли досуговой составляющей.

Жёсткая денежно-кредитная политика также оказывает существенное сдерживающее влияние на планы по дальнейшему развитию компаний: торговые сети пересматривают планы по открытию новых точек.

Новое строительство.

Средний объём ввода как в Московском регионе, так и в России в целом сохраняется на низком уровне. Из-за переноса открытий ряда объектов, а также запланированного открытия торгового центра суперрегионального формата в составе ТПУ Селигерская оптимистичные оценки объема открытий за 2025 год находятся на уровне 777,3 тыс. кв. м в России, из которых 377,7 тыс. кв. м будет реализовано в Москве. Однако не исключён перенос ввода на более поздние сроки по ряду объектов, что отразится на общем показателе.

Источник - CRE <https://cre.ru/analytics/96964>

Названа средняя стоимость квадратного метра для покупки коммерческой недвижимости

В июне 2024 года россияне стали чаще продавать коммерческие объекты — на 11% по сравнению с январем 2024-го. Наиболее заметно за рассматриваемый период времени выросло предложение по продаже автосервисов (+24%) и зданий (+20%).

В то же время за пять месяцев выросло количество объявлений от россиян, продающих общепиты (столовые, кафе, рестораны) и торговые площади — на 15% и 14% соответственно. Офисы и здания свободного назначения бизнесмены стали выставлять на продажу на 9% чаще, склады — на 7%.

Если говорить о структуре предложения, то наибольшую долю по итогам мая 2024 года занимали объекты свободного назначения (46%). Доли торговых площадей и офисов в общем предложении составили 19% и 13% соответственно.

Средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в начале этого лета составляет 96,1 тыс. рублей. Традиционно наиболее дорогостоящие коммерческие объекты — торговые площади. По итогам этого мая цена 1 кв. м таких объектов составила 183,2 тыс. рублей.

Продажа «квадрата» офисов стоит 142,7 тыс. рублей, объектов свободного назначения — 100 тыс. рублей. Стоимость 1 кв. м общепитов и гостиниц в мае 2024-го остановилась на отметках 78,7 тыс. и 64,5 тыс. рублей соответственно.

Самые бюджетные объекты в категории коммерческой недвижимости — склады. «Квадрат» таких объектов стоит 15,8 тыс. рублей.

Источник: <https://iz.ru/1711622/2024-06-13/nazvana-sredniaia-stoimost-kvadratnogo-metra-dlia-pokupki-kommercheskoi-nedvizhimosti/>

Рынок промышленно-складской недвижимости Иркутской области

Спрос на существующую производственно-складскую недвижимость в регионе находится на низком уровне. Большинство промышленных комплексов, расположенных на востребованных территориях, однако их техническое состояние и оснащение практически не изменилось с советских времен и требует реконструкции и больших капитальных вложений.

Объекты, представленные на свободном рынке в подавляющем большинстве, не обладают высокой коммерческой привлекательностью и (или) потенциалом, сделки по купле-продаже подобных объектов носят единичный характер.

У девелоперов также отсутствует видение реального спроса, и они отдают предпочтение более доходным проектам, чем производственно-складская недвижимость. На срок окупаемости влияют не только потенциальные трудности с заполнением площадей, но и высокая стоимость реализации проекта из-за нехватки земельных участков с хорошей транспортной доступностью и их дороговизны.

Рынок недвижимости Иркутской области находится в стадии формирования. На невысокую активность рынка указывает узкая специализация риэлтерских фирм, отсутствие специализированных изданий, дающих аналитические обзоры состояния и развития рынка недвижимости. Незрелость рынка недвижимости и как следствие разнородность предложений привели к большому разбросу цен как на продажу, так и на аренду.

В городах области рынок недвижимости развивается только в тех районах и городах, где стабильно работают градообразующие и крупные предприятия.

Предложения носят единичный нерегулярный характер. На данный тип недвижимости предложения превышают спрос, согласно анализу рынка, ликвидность объектов производственно-складского назначения низкая, многие объекты предлагаются к продаже годами. Можно говорить о том, что в наибольшей степени спрос формируют инвестиционные компании, многие из которых пока только присматриваются к данному сегменту рынка недвижимости. Предложение в сегменте производственно-складской недвижимости представлено в основном производственными корпусами с демонтированным оборудованием и складами помещениями. Большинство таких помещений требует ремонта или основательной реконструкции.

Большинство предлагаемых складских помещений – перепрофилированные производственные

корпуса заводов (фабрик), не соответствующие современным стандартам, относимые к уровню класса С или Д. Складские комплексы класса А, В+ и В составляют на рынке менее 2%.

Также следует отметить, что как и в целом по России, в городах Иркутской области существует множество предприятий, которые с развалом СССР стали убыточными и в настоящее время не эксплуатируются либо имеют огромные невостребованные производственные площади. Та же ситуация и с землей - щедро выделенные в советское время земельные участки остаются невостребованными предприятиями в полном объеме и многочисленные заявления об отказе от земель, не участвующих в технологическом процессе, направляемые руководителями предприятий в местные земельные комитеты - тому подтверждение. Избыток промплощадок приводит к полному отсутствию рынка земель промназначения, поскольку нет необходимости приобретать "голый" земельный участок, когда рядом находится готовый и свободный производственный объект, причем его рыночная стоимость намного (до нескольких раз) ниже стоимости его строительства.

Одновременно, и стоимость земли не может быть велика в ситуации, когда существуют многочисленные "брошенные" производственные объекты и невостребованные земельные участки производственного назначения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты

Правила выбора объектов аналогов:

После проведения анализа рынка, из всего массива обнаруженных данных, оценщиком были отобраны объекты - аналоги для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Объекты-аналоги на продажу были отобраны по следующим критериям:

- объекты сравнения относятся к одному сегменту рынка с объектом оценки;
- достоверность и однозначность информации в объявлении о продаже;
- должна присутствовать информация о площади объекта;
- должна присутствовать информация о цене предложения;
- из выборки исключались предложения, не сопоставимые по характеристикам с объектом оценки.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений по состоянию на дату оценки (производственно-складская недвижимость в г. Братске)



Свободного назначения, 2000 м²
32 000 000 Р 16 000 Р за м²
 © Падунский район
 Отличное помещение для торговой, складской, офисной даже фермерской деятельности! 2016, 90 кв. М. +100 кв. М. Подвал. Здание находится рядом с Элегант-Падун (стритовый центр), рядом автомобильная дорога, подъезд к зданию с двух...
 20 июня 2018



Здание, 14800,2 м²
60 000 000 Р 4 054 Р за м²
 © **Опубликовано**
 © промышленный район ПТО, 140100
 Продается недвижимое имущество-1. Двухэтажное нежилое здание базы площадью 14 800,2 кв. М, кадастровый номер 38-34-000000-3110; адрес объекта- г. Братск, ПТО 14 01 01, №01; 2. Земельный участок общей площадью 41709 кв. М...
 26 декабря 2024



Производство, 2272 м²
15 500 000 Р 6 822 Р за м²
 © Промышленная улица, зона ВЛПК, 6
 Продается база. Здание и земля в собственности. 0л 15 квт, можно увеличить 1) Склад теплый с административным зданием 2271,8. 2) склад холодный 603м2. 3) гараж 274,5м2. 4) Территория 144,65 соток. Продажа от юр. Лица с НДС. Готовы...
 4 октября 2024



Производство
12 000 000 Р 1 000 Р за м²

Наличный партнер

В жилой район Гидростроитель. Бетонная ул., 9/5

Продам складские помещения, склад, транзитная база.

28 января 12:30



Склад, 42,2 м²
2 450 000 Р 58 057 Р за м²

В Индустриальный пр., 5А/б

В продаже складское помещение общей площадью 42,2 кв. м на территории ОП Элегант, практически на выезде. Географически удобная. Локация, комфортные подъездные пути для любого автотранспорта. Помещение в собственности. Внутри отделан.

14 августа 2024



Производственный комплекс 22 300 м²
320 000 000 Р 16 350 Р за м²

Наличный партнер Склад в покое

В ул. Кирова, 30

ID 22234. Более 300 производственных площадей на сайте компании Ives Group. Бесплатно подберем производственные площади в любом регионе РФ. Реализуем объекты по ценам собственников. Без комиссии. Продается производственный.

29 августа 2023



Свободного назначения
2 300 000 Р 31 944 Р за м²

В Коммунальная ул., 88/12

Срочная продажа! Цена фиксация! Размер 6х12, ворота металлические (листовой металл 3 мм) 4х4 м - утепленные, полы бетонные, стены плита керамзитобетон, высота 4,3 метра, мансардный этаж 6х9, стены пеноблок, пластиковое окно...

16 декабря 2024



Свободного назначения, 10200 м²
48 000 000 Р 4 706 Р за м²

В жилой район Энергетик, Юбилейная ул., 12

1. Производственной здание 201 метр кв. С отоплением и холодной водой. 2. Одноэтажное крупнопанельное здание-гараж с подсобными помещениями 715,8 метра кв. С отоплением и холодной водой. 21 Подсобные помещения без отопления 254.

19 июля 2021



Свободного назначения, 268 м²
10 500 000 Р 36 458 Р за м²

Наличный партнер Склад в покое

В ул. Жуковского, 52

Отличный вариант для вашего бизнеса! Дом 2-этажный на участке 600 м² земли. С отдельным входом на 2 этаж (удобно для офиса). Вблизи с федеральной трассой. 1 этаж жб плиты, 2 этаж каркасный (толщина утепления стен 200 мм). Установлен.

10 января 09:35



Склад, 6498 м²
3 898 800 Р 600 Р за м²

В Промышленная ул., 20/1

Продам или сдам складской комплекс площадью 6498 м², состоящий из 3х складов и административного здания. Комплекс расположен на собственной территории 8000 м². Отопление автономное, имеется собственная котельная. Рядо...

4 февраля 09:30





Готовый бизнес

9 000 000 Р 3 291 Р за м²

© жилой район Гидростроитель

Продам готовый бизнес – цех распиловки пиломатериалов. Хорошее расположение и транспортная развязка (рядом федеральная трасса). Цех – крупнопанельное здание 1964 г. Постройки, неотапливаемый, с высоким потолком. Кухня...

16 января 2020



Комплекс зданий, 2261 м²

8 203 500 Р 3 628 Р за м²

© промышленный район ПДО, 25

Артикул H342630. *. Центральное Агентство Залогового Имушества (ЦАЗИ) реализует: Комплекс зданий 2261 м², 2 земельных участка 5015 м² и 3034 м² в аренде. Текущее использование – производственное. *. Описание и...

19 декабря 2024



Склад, 320 м²

8 800 000 Р 27 500 Р за м²

© ул. Курчатова, 7/1

Ангар 20*16, теплый. Кадастр 38/34-012501/1656. Свет, вода, канализация. Есть бытовое помещение. Пол бетонный. Ул. Курчатова, 75. Удобный подъезд. Эл-во 20 квт. Земля в собственности.

23 сентября 2022

Источник: <https://www.avito.ru>

Ввиду того, что предложения к продаже отдельно стоящих зданий включают в себя также стоимость земельного участка, расположенного под ним, соответственно выведение стоимости 1 кв.м. без выделения стоимости участка в цене единого объекта недвижимости (ЕОН) не будет отражать диапазона цен на 1 кв.м. здания (улучшения на земельном участке).

Вывод: Анализируя данные, можно сделать следующие выводы о диапазоне цен на производственно-складскую недвижимость (ЕОН) в г. Братске:

Минимальная граница стоимости: 600 руб./кв.м.

Максимальная граница стоимости: 58 057 руб./кв.м.

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

В качестве обоснования диапазонов значений факторов, влияющих на спрос, предложение и цены недвижимости использовались данные СМИ, в том числе <http://www.rosrealt.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <https://statirelt.ru/>.

Оценщиком были проанализированы основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости:

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным.

Для упрощения процедур анализа факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице ниже приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица

Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя

	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики помещения, в т.ч. - Физическое состояние; - этаж расположения; - состояние отделки; и пр.

Передаваемые имущественные права (ограничения / обременения прав)

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением объекта, наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

При отсутствии в предложениях на продажу (объявлениях) прямого указания о составе прав на объекты, Оценщик исходил из предположения, что предлагаемые к продаже объекты принадлежат продавцам на праве собственности и не имеют каких-либо ограничений (обременений). Данный вывод был сделан Оценщиком на основании проведенного анализа рынка, в результате которого было выявлено, что для рынка являются типичным предложения на продажу объектов, принадлежащих владельцам на правах собственности без ограничений (обременений), а предложения на продажу объектов с иным видом права или с ограничениями (обременениями) не типичны, и такие особенности, при их наличии, как правило, указываются в предложениях.

Условия финансирования сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств, платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.)

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

– Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

– Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

Фактор на условия торго

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, объявленные цены объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения процессе реализации (заключения договора купли-продажи).

Ситуация на рынке недвижимости такова, что цена сделки может значительно отличаться от цены предложения. Случается, что продавец нуждается в срочной продаже и продает по той цене, которую ему готов заплатить покупатель «прямо сейчас» - эта цена может сильно отличаться от заявленной и всецело зависит от покупателя.

Величина корректировки приведена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.



Таблица 483. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,6%	10,6% 22,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,6%	10,3% 20,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,4% 22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,6%	14,3% 28,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,8% 21,2%

Фактор на масштаб (площадь) сделки

Диапазон значений поправок на площадь колеблется в зависимости от площади объекта оценки и площади объектов сравнения. Чем больше площадь оцениваемого объекта, тем меньше удельный показатель рыночной стоимости.

Диапазон может значительно колебаться от -40% до + 40% от эталонного. В случае если площади объекта оценки и объекта сравнения будут колебаться разнонаправлено от эталонного, то поправка может достигать +/- 80 % и более, однако в данном случае корректней будет подобрать более близкие по своим значениям объекты сравнения.

Фактор местоположения

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

Величина данной поправки может достигать +/- 50% и более.

Резюме: Как правило, указанные выше факторы, являются основными ценообразующими характеристиками при расчете рыночной стоимости объекта, рассматриваемого сегмента рынка. Но в каждом конкретном случае, в зависимости от сегмента рынка недвижимости, есть факторы, которые оказывают влияние в большей, или в меньшей степени.

Основные выводы:

1. Основными ценообразующими факторами являются локальное местоположение, площадь, назначение;
2. На основании проведенного анализа общей политической, экономической и социальной обстановки в РФ и Иркутской области не выявлены тенденции способные снизить потребительскую ценность оцениваемых объектов в течение ближайшего времени.
3. Для рынка недвижимости характерен большой разброс цен предложений, что объясняется, по мнению специалистов, стихийностью рынка, а также отсутствием у собственников четкого понимания относительно реальной стоимости недвижимости.
4. В качестве обоснования диапазонов значений ценообразующих факторов использовались данные СМИ и сайты, размещенные в сети интернет.
5. При проведении анализа рынка, оценщик исходил из принципа достаточности.

РАЗДЕЛ 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех методов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются четыре основных критерия:

- Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования имущества, которые разрешены законодательными актами.
- Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.
- Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В соответствии с разделом 4 ФСО № 7 анализ наиболее эффективного состоит в следующем:

12. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

.....

19. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.»

Принимая во внимание:

- целевое (разрешенное) назначение и текущее использование объектов оценки по данным визуального осмотра,
- перспективы развития района, в котором расположены объекты,
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости.

Оценщиком был сделан вывод: Из рассматриваемых, финансово оправданных, физически возможных и юридически допустимых вариантов использования, максимальная эффективность будет достигаться при использовании объектов оценки в текущем качестве.

В соответствии с характеристиками оцениваемых помещений и цели данного Отчета, оценка стоимости будет произведена для помещений в состоянии «как есть».

Вывод: таким образом, максимальная эффективность будет достигаться при использовании оцениваемого имущества по текущему назначению: здание и земельные участки производственно-складского назначения.

РАЗДЕЛ 11. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ

11.1. Понятия рыночной стоимости

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

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

11.1.1. Используемые термины и определения, утвержденные Федеральными стандартами оценки

Общие понятия оценки в соответствии с ФСО I, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200:

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.

11.2. Этапы проведения оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с Разделом I «Основные этапы процесса оценки» ФСО III:

Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

11.3. Подходы к оценке

Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200:

1. 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.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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.

3. 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. 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.

Выбор подходов и методов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Обоснование использования (отказа) подходов к оценке здания

Объекты оценки не являются узкоспециализированными объектами, на рынке достаточное количество данных, необходимых для применения сравнительного подхода к оценке.

В результате проведенной аналитической работы и полученной информации по объектам оценки был сделан расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода.

- Сравнительный. Использован Метод сравнительного анализа продаж, поскольку рынок продаж нежилой недвижимости достаточно развит и в распоряжении оценщика имеется достаточно достоверной информации о продаже объектов сравнения.

Отказ от использования доходного подхода

Доходный подход не применялся, поскольку нет точной и достоверной информации, позволяющей спрогнозировать доходы, которые способно приносить оцениваемое имущество, и связанные с ним расходы, которые бы соответствовали критериям однозначности и сопоставимости. Данные о фактических доходах и расходах от эксплуатации оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату оценки отсутствуют;

Использовать информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик не имеет оснований. Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения доходного подхода

Отказ от использования затратного подхода

Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке объекта недвижимости; сложностью определения рыночной стоимости прав на земельный участок, под объектом оценки и относящийся к оцениваемому объекту недвижимости в виду его частичной застройки и отсутствием предложений свободных земельных участков в местах плотной городской застройки; субъективные экспертные шкалы или

устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Кроме того, в условиях, когда рынок подобных объектов хорошо развит, всякая необходимость применения затратного подхода отсутствует, поскольку в таких условиях затратный подход может негативно повлиять на итоговый результат оценки.

В связи с вышесказанным оценщик счел обоснованным отказаться от использования доходного и затратного подходов при оценке недвижимости.

РАЗДЕЛ 12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

12.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

Можно выделить четыре основных этапа оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов.

На втором этапе собирается необходимая информация по объектам аналогам. Далее собранная информация анализируется, и каждый объект аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Оценщик должен убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым.

Вся собранная о сделках информация подлежит проверке. Оценщик должен внимательно относиться к слишком поспешным сделкам, или, когда субъекты сделки находятся в родственных отношениях.

Третий этап. Определяются элементы и единицы сравнения. К элементам сравнения можно отнести следующие:

- вещные права на объект оценки;
- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и др.);
- экономические характеристики;
- отклонения от целевого использования;
- наличие движимого имущества.

По элементам сравнения проводится сопоставление оцениваемого объекта с аналогами.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Расчет и внесение поправок

Все вносимые поправки классифицируются на процентные (коэффициентные) и стоимостные (денежные). Стоимостные можно разделить на вводимые к цене единицы сравнения аналога и к цене аналога в целом.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене сопоставимого вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий. К процентным поправкам относятся поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки – это денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка, 1 м²). Они изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого, отрицательная поправка вносится, если оцениваемый объект хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, относятся поправки на качественные характеристики.

К стоимостным поправкам относят так же денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта аналога в целом. Они изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта аналога в целом, относятся поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Существует несколько методов определения необходимых поправок:

- метод парных продаж;
- экспертный метод;
- статистические методы.

Расчет и внесение поправок осуществляется на основе принципа вклада. Корректируется только проданный объект (аналог) для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

В нашем случае объект оценки относится к активному сегменту рынка продаж производственно-складской недвижимости, поэтому будет обосновано применить при оценке объекта **Метод сравнения продаж**.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Перечень аналогов и их характеристики, для расчета стоимости объектов оценки, представлены в таблице ниже. В качестве основного показателя сравнения аналогов в данном случае принята рыночная стоимость (цена) по сравнимым объектам.

Таблица

Характеристика объектов сравнения

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
1) Местоположение	Братск, Промышленная улица, зона БЛПК, 6	Братск, Овражная улица, 49А	Братск, промышленный район П 21
1.2. земельный участок, площадь	14 465	н/у	6 184
2) конструктивные особенности объекта, в том числе:			
2.1. идентификация объекта;	Продается база. Здание и земля в собственности. Эл 15 кВт, можно увеличить 1) Склад теплый с административным зданием 2271,8 2) склад холодный 603м2 3) гараж 274,3м2. 4) Территория 144,65 соток Продажа от юр.лица с НДС Готовы рассмотреть аренду	Продам 2 нежилых помещения (гараж, стояночный бокс) можно склад или под производство 1020 и 576 кв. м. Бывший АТЦ СИБТЕПЛОМАШ. На фото много ворот - 1020 кв.м. 4 000 000 руб С одним воротами 576кв.м. 2 300 000 руб. Газ в доль гаража. Торг. Документы готовы.	Продаем ★ 2 капитальные здания: здание цеха 38:34:000000:4725 (714 м2)(здание склад бетонный)Бойлерную. 38:34:022301:519 (274 м2) 2 этажаВысота потолков 4 м. ★участок 0,6 гаКадастровый номер 38:34:022301:1645Весь в бетонной площадке. ★ участок 0,5 га назначение жд тупик (Протяженность 600 метров) Собственность. Жд путь зарегистрирован. Рельсы отсутствуют! На электричество поданы заявки. Ждем ту. До участков идет асфальтная дорога. Все в собственности. Документы готовы. Наличный /безналичный расчет. Возможен Обмен на квартиру., коммерческую недвижимость, автомобиль. Подойдет под разные виды деятельности От гаражей , производства.

			Склады . Производственная база.
2.2. площадь объекта, кв.м.;	3 149,1	1 596,0	851,9
Источник информации	https://www.avito.ru/bratsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2272_m_4658211510	https://onrealty.ru/bratsk/kypit-proizvodstvo/80903571	https://www.avito.ru/bratsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_bazu_s_zhd_tupik_om_v_padune_3535897963
Итог сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Дата экспозиции	14.02.2025г.	21.12.2024г.	16.11.2024г.
Цена всего объекта, руб.	15 500 000	6 300 000	3 500 000
Цена 1 кв.м. руб.	4 922	3 947	4 108

Объекты-аналоги:

www.avito.ru/bratsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2272_m_4658211510

Statrict - продажа... Предоставление св... Иркутск стат Публичная кадастр... Публичная када

Главная > ... > Продам > Производственное помещение

Производство, 2272 м²

15 500 000 ₽ ~
6 822 ₽ за м²
История цены

Добавить избранное Сравнивать Добавить заметку



Позвонить через Авито
Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Кирилл
Частное лицо
На Авито с мая 2012

Подписаться на продавца



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 2272 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить

Отопление: автономное

Тип сделки: продажа

[www.avito.ru/bratsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2272_m_4658211510](#)

[Statrileit - продажа...](#)
[Предоставление св...](#)
[Иркутск стат](#)
[Публичная кадастр...](#)
[Публичная кад](#)

Расположение

Иркутская обл., Братск, Промышленная улица, зона Б/ПК, 6 [Показать карту](#)

15 500 000 Р

6 822 Р за м²

[История цены](#)

Описание

Продается база. Здание и земля в собственности. Эл 15 кВт, можно увеличить

- 1) Склад тёплый с административным зданием 2271,8
- 2) склад холодный 603м2
- 3) гараж 274,3м2.
- 4) Территория 144,65 соток

Продажа от юрлица с НДС
Готовы рассмотреть аренду

О здании

Готовности: **в эксплуатации**

Тип здания: административное здание

Парковка: **в здании, бесплатная, подходит для грузового транспорта**

№ 4658211510 - 14 февраля в 14:50 - 892 просмотра (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Позвонить через Авито](#)

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Кирилл

[onrealty.ru/bratsk/kypit-proizvodstvo/80903571](#)

[11566 - Входящие...](#)
[Statrileit - продажа...](#)
[Предоставление св...](#)
[Иркутск стат](#)
[Публичная кадастр...](#)
[Публичная кадастр...](#)

Иркутская область, Братск, Овражная улица, 49А

добавлено 21 декабря в 11:28

[ОПИСАНИЕ](#) [НА КАРТЕ](#) [ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ](#) [СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#) [ПОЖАЛОВАТЬСЯ](#) [В ИЗБРАННОЕ](#)

[АРХИВ](#)

1/14

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь: 1020 м²

ЦЕНА

2 300 000 Р

[Рассчитать ипотеку](#)

КВАРТАЛ МОНС

Время меняться. Обменяй квартиру на новую

Пользователь

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

ОПИСАНИЕ

Продам 2 нежилых помещения (гараж, стояночный бокс) можно склад или под производство 1020 и 576 кв. м. Бывший АТЦ СИБТЕПЛОМАШ. Но фото много ворот - 1020 кв.м. - 4 000 000 руб. С одним воротами 576 кв.м. 2 300 000 руб. Газ в доли гаража. Тор. с. Документы готовы.

АрхивОценщика.рф

Продам базу с жд тупиком в Падуне

Адрес: Иркутская обл., Братск
 Координаты объекта: [lat:58.312106320196, lng:101.67923079872501]

Характеристики объекта

Этаж	1	Тип здания	двухэтаж
Площадь(м)	4	Тип парковки	на улице
Отопление	нет	Электрическая мощность	15

Дополнительно

Дата объявления	16.11.2024	Тип предложения	продана
Дата предложения	16.11.2024	Пользователь	Николай

Категория: промышленная недвижимость
 Источник: Авито

ID на источнике: 3533897963

URL: https://www.avito.ru/irkutsk/komerciya_nedvizhimost/prodam_bazu_s_jd_tupikom_y_padune_3533897963

Площадь: 714 кв.м

Цена: 3 500 000₽ / 4 902₽ кв. м



Посмотреть скриншот

Продать 2 капитальные здания (здание цеха 38:34:000000:4725 (714 м2) здание склад бетонный (бойлерная 38:34:022301:519 (274 м2) 2 этажа высота потолков 4 м. Участок 0,5 га назначение жд тупик (Протяженность 600 метров) Собственность: Жд пути зарегистрированы. Плоско отсутствуют! На участке пазары газоны. Ждем тупик. До участка идет асфальтная дорога. Все в собственности. Документы готовы. Наличный / безналичный расчет. Возможен обмен на квартиру, коммерческую недвижимость, автомобиль. Подходит под разные виды деятельности от гаражей, производства. Склады. Производственная база. За отдельную оплату предлагаем: 1) Продажи погрузочных кранов для погрузки вагонов 2 шт. и фото Самовозовое вопросы по телефону. Возможна рассрочка! индивидуальные условия Первоначальный взнос плюс количество месяцев последующих взносов! Адекватно цену уточняйте в сообщениях. Или по телефону.

Здание: 38:34:022301:519

Здание: 38:34:000000:4725

Земельный участок: 38:34:022301:1645

Информация	Сервисы	Объекты	Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости		Здание	
Дата присвоения		01.07.2011	
Кадастровый номер		38:34:022301:519	
Кадастровый квартал		38:34:022301	
Адрес		Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Братск, город Братск, промышленный район П 21, строение 3/3	
Наименование		Бойлерная	
Назначение		Нежилое	
Площадь общая		137,5 кв. м	
Статус		Ранее учтенный	
Форма собственности		Частная	
Кадастровая стоимость		729 322 руб.	
Удельный показатель кадастровой стоимости		5 304,16 руб./ кв. м	
Количество этажей (в том числе подземных)		2	
Количество подземных этажей		1	
Материал стен		Кирпичные	
Завершено строительство		1985 г.	

Информация	Сервисы	Объекты	Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости		Здание	
Дата присвоения		12.12.2013	
Кадастровый номер		38:34:000000:4725	
Кадастровый квартал		38:34:022301	
Адрес		Российская Федерация, Иркутская область, городской округ город Братск, город Братск, П 21 59 01 00	
Наименование		Нежилое здание - холодный приельсовый склад	
Назначение		Нежилое	
Площадь общая		714,4 кв. м	
Статус		Ранее учтенный	
Форма собственности		Частная	
Кадастровая стоимость		12 560 988,01 руб.	
Удельный показатель кадастровой стоимости		17 582,57 руб./ кв. м	
Количество этажей (в том числе подземных)		1	
Количество подземных этажей		0	
Материал стен		Железобетонные	
Завершено строительства		1985 г.	

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		16.10.2023		
Кадастровый номер		38:34:022301:1645		
Кадастровый квартал		38:34:022301		
Адрес		Российская Федерация, Иркутская область, город Братск, П 21 59 00 00		
Площадь уточненная		6 184 кв. м		
Площадь долевой долевой		-		
Площадь		-		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		Для размещения производственной базы		
Форма собственности		Частная		
Кадастровая стоимость		2 538 037,28 руб.		
Удельный показатель кадастровой стоимости		410,42 руб./кв. м		

При оценке были внесены следующие корректировки, отражающие различия между аналогами и объектом оценки.

Относительные корректировки

Объем передаваемых прав

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений (отсутствие права распоряжением,

наличие сервитута) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

По всем объектам-аналогам отчуждается право собственности. Правовой статус оцениваемого объекта и объектов сравнения сопоставим, в связи с этим корректировка по данному элементу сравнения отсутствует.

Условия финансирования.

Расчеты между участниками сделки могут производиться различным образом: наличные или безналичные средства, возврат или передача долгов третьей стороны, бартер и т.д. Корректировка на условия продажи должна отражать наличие специфических нетипичных отношении между продавцом и покупателем. Например, родственные отношения, ограниченность времени у продавца, финансовые связи между дочерней и головной фирмой и т.п.

В рассматриваемом случае условия финансирования для объекта оценки и объектов сравнения одинаковые – реализация за денежные средства. Корректировка не вносится.

Поправка на местоположение

Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его стоимость. Поправка на местоположение вводится в случае, если сопоставимые объекты выбраны в пределах разных территориально-экономических зон.

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Братске, корректировка не требуется.

Дата продажи.

Поправка на дату продажи должна отражать фактическое изменение покупательной способности денежных средств на рынке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости показал, что с даты экспозиции объектов сравнения до даты оценки не произошло каких-либо значительных изменений цен на рынке недвижимости. Корректировка не вносится.

Некоммерческая организация

Ассоциация

развития рынка недвижимости

СтатРиелт

ОГРН 1150300050510 от 24.03.2014 года, ИНН 530402819, КПП 530403001
Адрес: 602000 г. Нижний Новгород, ул. Пискарева, в. 77/18, оф. 25, Салон: www.statrealty.ru, E-mail: statrealty@statrealty.ru, сайт: www.statrealty.ru

№ 122 от 03.08.2023 года

На № 32877/23 от 27.07.2023

О применении индексов изменения рыночных цен
объектов недвижимости

В Областное ГБУ «Центр государственной кадастровой
оценки объектов недвижимости» МНО Иркутской области
665835, г. Ангарск, пр-т Карла Маркса, стр. 101
Тел. (3955) 586-900

Примеры расчета

индексов изменения рыночных цен (стоимости) объектов недвижимости

1. Дата оценки: 14.02.2023 года,
Дата аналога: 06.04.2021 года.

Для наглядности удобнее разложить все даты сравниваемых объектов и индексы на числовой оси.

Пример учета индексов



Первый индекс (после самой ранней из сравниваемых дат 06.04.2021 года) – 01.07.2021 нужно исключить, поскольку не известно, как изменилась рыночная цена с 06.04.2021 до 01.07.2021.

Тогда общий индекс изменения рыночной цены (или стоимости) равен произведению всех полугодических индексов данного вида недвижимости, находящихся в промежутке между сравниваемыми датами.

то есть, индексов: 01.07.2021, 01.01.2022, 01.07.2022, 01.01.2023, исключая первый индекс 01.07.2021 (т. е. остаются индексы на даты: 01.01.2022, 01.07.2022, 01.01.2023 – это полные периоды, индексы которых мы можем взять в расчет), умноженных на полугодические поправочные территориальные коэффициенты.

$$I_{\text{общ}} = (I_{01.01.2022} * K_{01.01.2022}) * (I_{01.07.2022} * K_{01.07.2022}) * (I_{01.01.2023} * K_{01.01.2023})$$

Индексы изменения рыночных цен (в рублях) объектов коммерческой недвижимости

(С уточнениями от 22.07.2022 года, 25.01.2023 года, 02.05.2023 года, 15.07.2024 года, связанными с введением в расчеты скидок на торг с учетом низкой ликвидности на рынке некоторых объектов)

Анализ рыночных цен объектов коммерческой недвижимости показал, что индексы изменения рыночных цен за временной период зависят:

1. от видов объектов коммерческой недвижимости и
2. от их территориального расположения.

1. По видам коммерческой недвижимости индексы изменения рыночных цен разделены на: продаваемые и арендуемые торговые, офисные, складские и производственные объекты.

Индексы изменения рыночных цен объектов коммерческой недвижимости за временной период без учета местоположения рассчитаны на каждое полугодие по данным опубликованным в сети-интернет объявлений о продаже и аренде объектов в Российской Федерации за прошедшие 6 месяцев.

КОММЕРЧЕСКИЕ									
Дата	ПРОДАЖА				АРЕНДА				Дата публикации
	Торговые помещения и здания (торговые, общественные, спортивные, станций, объектов неопределенного назначения)	Офисные помещения и здания (административные, производственные, складские, образовательные, культурно-развлекательные)	Складские помещения и здания	Производственные помещения и здания	Торговые помещения и здания (торговые, общественные, спортивные, станций, объектов неопределенного назначения)	Офисные помещения и здания (административные, производственные, складские, образовательные, культурно-развлекательные)	Складские помещения и здания	Производственные помещения и здания	
01.01.2025	1,06	1,04	1,05	1,05	1,05	1,03	1,04	1,05	22.01.2025
01.07.2024	1,10	1,08	1,10	1,11	1,09	1,06	1,09	1,09	15.07.2024
01.01.2024	1,04	1,05	1,05	1,04	1,03	1,04	1,04	1,03	23.01.2024
01.07.2023	1,04	1,02	1,06	1,03	1,03	1,01	1,05	1,02	22.07.2023

Источник: <https://statrelt.ru/indeksy/2408-indeksy-izmeneniya-rynochnykh-tsen-v-rublyakh-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti>

На торг.

Как правило, объекты выставаются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между продавцом и покупателем. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке недвижимости не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам.

Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя с продавцом и зависит от цены сделки, от характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

Величина корректировки принята на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024 и равна -16,6% (принята корректировка на неактивном рынке, т.к. зданиям требуется ремонт).

ИН	СПРАВОЧНИК	ОЦЕНЩИКА	НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
	ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.		

Таблица 483. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,6%	10,6% - 22,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,6%	10,3% - 20,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	11,4% - 22,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,6%	14,3% - 28,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,8% - 21,2%

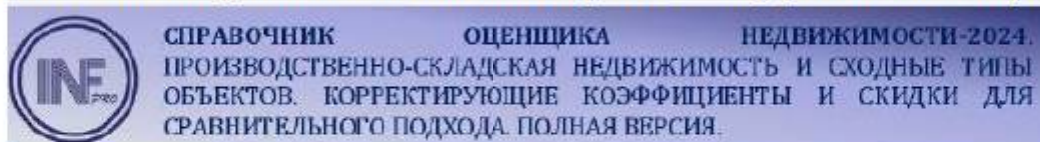
Поправка на масштаб (площадь)

Размер корректировки был рассчитан исходя из общей площади объекта оценки.

Объекты-аналоги имеют площади, отличающиеся от площади объекта оценки. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка рассчитана по данным «Справочника оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2024.



Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, доверительный интервал

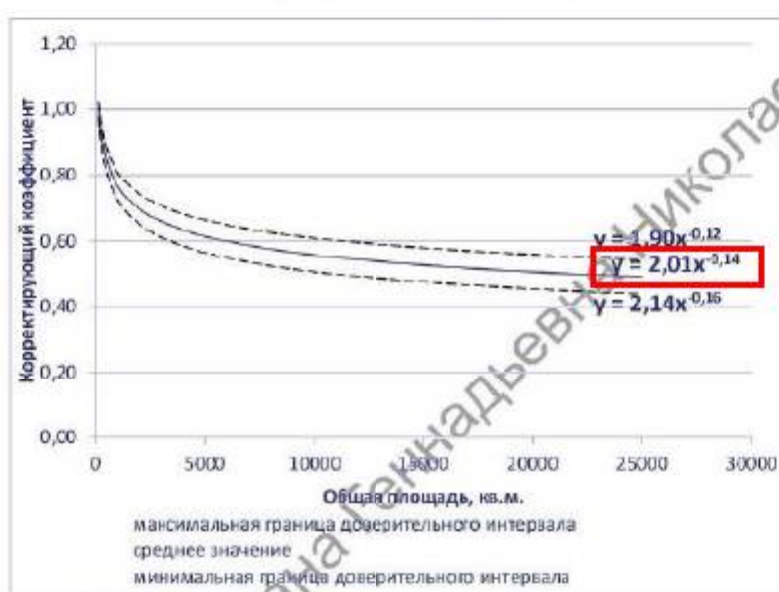


Рис. 71. Зависимость удельной цены производственно-складского объекта от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.
Доверительный интервал.

$$K_S = 2,01 \times S^{-0,14}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь, кв.м.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{00}}{C_{0A}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_S – размер корректировки на площадь;

C_{00} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости здания на размер его площади для объекта оценки;

C_{0A} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости здания на размер его площади для объекта-аналога.

Корректировка на земельный участок

В качестве аналогов взяты Единые объекты недвижимости, т.е. объекты капитального строительства расположенные на земельных участках.

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта, от разрешенного использования участков не выявлены. Расхождения результатов незначительны.

2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий.

В связи с вышесказанным необходимо откорректировать стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) на стоимость земельного участка.

Корректировка осуществлялась следующим способом.

- объекты сравнения продаются ЕОН. Для определения стоимости земельного участка был использован метод выделения.

Метод выделения позволяет выполнить оценку земельных участков при отсутствии или ограниченном объеме рыночной информации по продажам свободных земельных участков на освоенных территориях.

В методе выделения рыночная стоимость земельного участка равна разности рыночной стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН — земельный участок и улучшения на нем) и стоимости улучшений земельного участка:

$$PC_{\text{з.у.}} = PC_{\text{ЕОН}} - PC_{\text{ул.}}$$

где $PC_{\text{з.у.}}$ — рыночная стоимость земельного участка, руб.;

$PC_{\text{ЕОН}}$ — рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб.;

$PC_{\text{ул.}}$ — стоимость улучшений, руб.

Согласно методики, стоимость земельного участка равна произведению рыночной стоимости ЕОН и наиболее вероятной доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. В некоторых источниках этот метод именуется модифицированным методом выделения:

$$PC_{\text{з.у.}} = PC_{\text{ЕОН}} \cdot d,$$

где d — доля стоимости земельного участка в стоимости ЕОН, %.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости определена на основании данных, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2024, под ред. Лейфера Л.А. и равна 25%.

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. ТЕКУЩИЕ И ПРОГНОЗНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА ДЛЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	---

Таблица 102. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,75	0,65	0,86
2. Специализированные высокклассные складские объекты	0,78	0,68	0,88
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,79	0,69	0,89
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,75	0,65	0,86
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,75	0,64	0,86

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного существенного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

При выполнении расчетов в качестве удельного показателя стоимости (единицы сравнения) использовалась стоимость 1 кв.м., как наиболее типичная для аналогичных объектов. Обоснование выбора единицы сравнения приведено в разделе Отчета.

Средневзвешенная величина скорректированных цен аналогов дает представление о рыночной стоимости объекта оценки, полученной методом прямого сравнительного анализа продаж.

Веса к аналогам расставлялись методом субъективного взвешивания с общим правилом: чем больше применяется отличных от нуля поправок (более отличный от объекта оценки аналог), тем меньше весовой коэффициент.

Существует ряд расчетных методов (на самом деле единицы) для назначения весовых коэффициентов результатам скорректированных цен аналогов. Во всех методах выполняется правило: «чем больше поправок, тем меньше весовой коэффициент». Необходимо заметить, что поправки назначаются (рассчитываются исходя из качеств/характеристик аналогов), а применяются к их ценам, которые в силу субъективности продавцов, по определению, не могут быть абсолютно адекватными. В связи с этим Оценщик счел объективным присвоить всем объектам сравнения одинаковые веса.

Таблица

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект оценки
Местоположение	Братск, Промышленная улица, зона БЛПК, 6	Братск, Овражная улица, 49А	Братск, промышленный район П 21	Иркутская область, г. Братск, П 21
Общая площадь кв.м.	3 149,10	1 596,00	851,90	3 572,40*
Стоимость, руб.	15 500 000	6 300 000	3 500 000	оценка
Стоимость 1 кв.м., руб.	4 922	3 947	4 108	
Поправка на торг	-16,60%	-16,60%	-16,60%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	4 105	3 292	3 426	
Поправка на площадь (объем сделки)	-1,75%	-10,67%	-18,18%	
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	4 033	2 941	2 803	
Вес, %	33,33%	33,33%	33,33%	100%
Стоимость 1 кв.м. единого объекта оценки, руб.				3 259
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.				11 642 452
Стоимость земельного участка, руб.				2 910 613
Стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.				183
Стоимость объектов капитального строительства, руб.				8 731 839
Стоимость 1 кв.м. объекта капитального строительства, руб.				2 444

*принята общая площадь ОКС, т.к. объекты оценки представляют собой единый имущественный комплекс

Расчет стоимости объектов оценки:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округл), руб.
1	Производственный цех, назначение: нежилое, общая площадь: 379,1 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01, кадастровый номер: 38:34:022301:583	379,1	2 444	926 520	930 000

2	Контора, назначение: нежилое, общая площадь: 206,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 01 00, кадастровый номер: 38:34:022301:570	206,9	2 444	505 664	510 000
3	Производственный корпус, назначение: нежилое, общая площадь: 2022,8 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00, кадастровый номер: 38:34:022301:569	2022,8	2 444	4 943 723	4 940 000
4	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №3), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00; кадастровый номер: 38:34:022301:288	146,6	2 444	358 290	360 000
5	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00; кадастровый номер: 38:34:021401:297	146,6	2 444	358 290	360 000
6	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь: 523,8 кв.м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 02 00; кадастровый номер: 38:34:000000:3695	523,8	2 444	1 280 167	1 280 000
7	Нежилое здание-арочный склад металлический (Секция №1), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 04 00; кадастровый номер: 38:34:000000:197	146,6	2 444	358 290	360 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 2924 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:277	2924	183	535 092	540 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 1537 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 01 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1037	1537	183	281 271	280 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 11487 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 112 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1036	11487	183	2 102 121	2 100 000
	ИТОГО			11 649 430	11 660 000

РАЗДЕЛ 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объектов недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости объекта оценки

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

В настоящем Отчете расчет стоимости был произведен только с использованием сравнительного подхода. Затратный и доходный подходы не использовались. Мотивированный отказ приведен в Разделе 11.

Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость ЗП, руб.	вес ЗП	Стоимость СП, руб.	вес СП	Стоимость ДП, руб.	вес ДП	Стоимость, руб. (округленно)
1	Производственный цех, назначение: нежилое, общая площадь: 379,1 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01, кадастровый номер: 38:34:022301:583	Не применялся	0	930 000	1	Не применялся	0	930 000
2	Контора, назначение: нежилое, общая площадь: 206,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 01 00, кадастровый номер: 38:34:022301:570	Не применялся	0	510 000	1	Не применялся	0	510 000
3	Производственный корпус, назначение: нежилое, общая площадь: 2022,8 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00, кадастровый номер: 38:34:022301:569	Не применялся	0	4 940 000	1	Не применялся	0	4 940 000
4	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №3), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00, кадастровый номер: 38:34:022301:288	Не применялся	0	360 000	1	Не применялся	0	360 000
5	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00, кадастровый номер: 38:34:021401:297	Не применялся	0	360 000	1	Не применялся	0	360 000
6	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь: 523,8 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 02 00, кадастровый номер: 38:34:000000:3695	Не применялся	0	1 280 000	1	Не применялся	0	1 280 000
7	Нежилое здание-арочный склад металлический (Секция №1), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21	Не применялся	0	360 000	1	Не применялся	0	360 000

№ п/п	Наименование	Стоимость ЗП, руб.	вес ЗП	Стоимость СП, руб.	вес СП	Стоимость ДП, руб.	вес ДП	Стоимость, руб. (округленно)
	01 04 00; кадастровый номер: 38:34:000000:197							
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 2924 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:277	Не применялся	0	540 000	1	Не применялся	0	540 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 1537 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 01 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1037	Не применялся	0	280 000	1	Не применялся	0	280 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 11487 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 112 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1036	Не применялся	0	2 100 000	1	Не применялся	0	2 100 000

РАЗДЕЛ 14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик проанализировал стоимость объектов оценки, используя сравнительный подход.

Основываясь на фактах, предположениях и ограничениях, применяемых в настоящем отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

Рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки, составляет:

11 660 000 (Одиннадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Производственный цех, назначение: нежилое, общая площадь: 379,1 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01, кадастровый номер: 38:34:022301:583	930 000
2	Контора, назначение: нежилое, общая площадь: 206,9 кв.м., адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 01 00, кадастровый номер: 38:34:022301:570	510 000
3	Производственный корпус, назначение: нежилое, общая площадь: 2022,8 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00, кадастровый номер: 38:34:022301:569	4 940 000
4	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №3), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00; кадастровый номер: 38:34:022301:288	360 000
5	Нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00; кадастровый номер: 38:34:021401:297	360 000
6	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей, назначение: нежилое, общая площадь: 523,8 кв.м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 02 00; кадастровый номер: 38:34:000000:3695	1 280 000
7	Нежилое здание-арочный склад металлический (Секция №1), назначение: нежилое, общая площадь: 146,6 кв.м., адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 04 00; кадастровый номер: 38:34:000000:197	360 000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 2924 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:277	540 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 1537 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 01 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1037	280 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения производственной базы, общая площадь: 11487 кв.м., адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 112 00 00, кадастровый номер: 38:34:022301:1036	2 100 000
	ИТОГО	11 660 000

РАЗДЕЛ 15. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Мы, оценщики, выполнившие данную работу, подтверждаем на основании наших знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете были произведены в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI) утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; Федеральным стандартом оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года №327.
- нами произведена персональная инспекция объекта.

Алфёрова Елизавета Валерьевна

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Русская провинция»



/М.П. Ногин/

РАЗДЕЛ 16. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

Научная литература

1. Генри С Харрисон. Оценка недвижимости: Пер. с англ.: М., 1994 г.
2. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995 г.
3. Кузин Н.Я. Рыночный подход к оценке недвижимости зданий и сооружений. М., 1998 г.
4. Крашенинников П. В. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». -М., 1999 г.
5. Киндеева Е.А. и др. Сделки с недвижимостью. – М., 2000 г.
6. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М., 1998 г.
7. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. – М., 1998 г.
8. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000 г.
9. Чешев А.С. Земельный городской кадастр. -М., 2000 г.
10. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.
11. Я.К. Колде. Практикум по теории вероятностей и математической статистике. Москва, Высшая школа, 1991.
12. П.В. Новицкий, И.А. Зограф. Оценка погрешностей результатов измерений. –Л. Энергоатомиздат. Ленинградское отделение. 1985.

Нормативные и правовые акты

13. Гражданский кодекс РФ от 21.10.1994 г. Части 1, 2.
14. Земельный кодекс Российской Федерации. –М., 2001 г.
15. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
16. Федеральные стандарты оценки:
Федеральные стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI) утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога» (ФСО № 9), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 года №327;
17. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р;

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный проезд, д. 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2535
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagornyy proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2535
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2715664664

**страхования гражданской ответственности организаций,
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июня 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» декабря 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Русская провинция» Юридический адрес 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, 72-4 ОГРН 023801005975; ИНН 3808682049
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2025г. по 24 часа 00 минут 31.12.2025г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2023 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей Лимиты ответственности согласно договору страхования № 922/2715664664 от 06 декабря 2024г.
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы.
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования № 922/2715664664 от 06 декабря 2024г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования № 922/2715664664 от 06 декабря 2024г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование. Договор страхования гражданской ответственности № 922/2715664664 от 06 декабря 2024г. Правила страхования.
Представитель страховщика:	Представитель Страховщика: Машутина Л.И. Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

САО «РЕСО-Гарантия»
Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а
Тел. 8 (3852) 582-119
Директор
О.В. Бусева
М.П. (подпись)

Страхователь:

ООО «Русская провинция»
Генеральный директор
М.П. (подпись)
Пегин М.П.

ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-233-072032/24

«27» мая 2024

г. Иркутск

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Алферова Елизавета Валерьевна Паспортные данные: 2519 672776, выдан ГУ МВД России по Иркутской области, дата выдачи: 27.05.2019 Адрес регистрации: Иркутская область, Иркутский район, п. Западный, ул. Видная, д.12; E-mail: elyzaveta2002@yandex.ru ; Тел.: 8(924)-631-99-98
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Петинских, 12 стр.2. Филиал СПАО «Ингосстрах» в Иркутской области, Юридический адрес: 664025, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Российская, д.12 E-mail: office@irkutsk.ingos.ru ; Тел.: 8(3952)286-044 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «22» июня 2024 года по «21» июня 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока неовой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей. 4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 2 550 (две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 22.06.2024 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
10. УВЕДОМЛЕНИЯ:	10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда с факта, которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Алферова Елизавета Валерьевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

Лицензий специалист.

по Доверенности № 1188355-600/24 от 01.02.2024

От Страхователя:

/Алферова Е.В./

От Страховщика:

/Макарина В.В./



АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка № 0566
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или иного юридического лица)

"Русская провинция"

о том, что

Алферова Елизавета Валерьевна

(Ф.И.О. члена)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о членстве члена в саморегулируемой организации (ссылка))

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включена в реестр членов "15" апреля 2008 года за регистрационным № 01568.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате:

(выписка о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выданной аттестат организации	Сведения об аннулировании
039787-1	27.06.2024	до 27.06.2027	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

(либо: выписанные записки/сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации (ссылка))

Данные сведения предоставлены по состоянию на "3" июля 2024 года.

Дата составления выписки "3" июля 2024 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039787-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Алферовой Елизавете Валерьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «РДЦФН» (ИНН 77-07-00101) - АИ-1844-011

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Финанс публично-правовой компании «Росреестр» по Иркутской области
налогоплательщик органов регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.01.2025, поступившего на рассмотрение 22.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18114648			
Кадастровый номер:		38:34:000000:197	
Номер кадастрового квартала:		38:34:000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.03.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1723; Кадастровый номер 38:34:000000:0:1015	
Местоположение:		Иркутская обл, г Иркутск, П 21 01 04 00	
Площадь, м2:		146,6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое здание-арочный склад металлический (Сенция №1)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1989	
Кадастровая стоимость, руб:		450724,63	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		38:34:022301:1036	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для законления разделов: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости; 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Плетен Кирилл Викторович	

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18114648			
Кадастровый номер:		38:34:000000:197	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: bmc@ldbmc.ru, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 21 офис 14
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:34:000000:197-38/123/2020-2 25.11.2020 03:52:10
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.02.2024 08:10:58
	номер государственной регистрации:		38:34:000000:197-38/364/2024-17
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлено
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России, № 1383620605/9838(144455/23/98038-ИП), выдан 12.01.2024, СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Здание		Здание
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4		
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18114648		
Кадастровый номер:		38:34:000000:197
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	10.11.2023 04:27:52
	номер государственной регистрации:	38:34:000000:197-38/115/2023-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2023 не установлено
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 24 ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 3849084158, ОГРН: 1213800023304
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статья 15, 19 Закона), выдан 05.05.2023
		п.2.1 ст.73 Налогового Кодекса РФ, выдан 31.07.1998
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 809800310A1580457711225908E780 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.05.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Здание		Здание
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4		
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18114648		
Кадастровый номер:		38:34:000000:197
6	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Провохиражения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 809800310A1580457711225908E780 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.05.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.01.2025, поступившего на рассмотрение 22.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18122482			
Кадастровый номер:		38:34:022301:583	
Номер кадастрового квартала:		38:34:022301	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 237; Инвентарный номер 25:414:001:010257010; Условный номер 38:34:022301:0058:25:414:001:010257010	
Местоположение:		Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01	
Площадь, м2:		379,1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Производственный цех	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1989	
Кадастровая стоимость, руб:		3234242,37	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		38:34:022301:1036	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Плетан Кирилл Викторович	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат ключей электронной подписи Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2024 по 28.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18122482			
Кадастровый номер:		38:34:022301:583	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: hmc@ltdhmc.ru, обл. Иркутская, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 21, офис 14
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:34:022301:583-38/123/2020-2 25.11.2020 03:59:29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.02.2024 09:18:32	
	номер государственной регистрации:	38:34:022301:583-38/364/2024-17	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России, № 1383620605/9838 (144455/23/98038-ИП), выдан 12.01.2024, СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат ключей электронной подписи Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2024 по 28.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18122482			
Кадастровый номер:		38:34:022301:583	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	10.11.2023 08:06:34	
	номер государственной регистрации:	38:34:022301:583-38/115/2023-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2023 не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 24 ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 3849084158, ОГРН: 1213800023304	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	п.2.1 ст.73 Налогового Кодекса РФ, выдан 31.07.1998	
		Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статьи 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВД-001/2023-52060066, выдан 09.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80F80D510A1023045077122596C8300 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2004 по 28.10.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Здание		Лист № 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18122482			
Кадастровый номер:		38:34:022301:583	
6	Занесенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Провохиризации и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80F80D510A1023045077122596C8300 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2004 по 28.10.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18122482			
Кадастровый номер:		38:34:022301:583	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Федеральное государственное учреждение «Росреестр» по Иркутской области
 федеральное государственное учреждение «Росреестр» по Иркутской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.01.2025, поступившего на рассмотрение 22.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18117159	
Кадастровый номер:	38:34:022301:1036
Номер кадастрового квартала:	38:34:022301
Дата присвоения кадастрового номера:	06.06.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Иркутская область, г. Братск, П 21 112 00 00
Площадь, м2:	11487 +/- 38
Кадастровая стоимость, руб:	3746255.31
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	38:34:000000:197, 38:34:021401:297, 38:34:022301:288, 38:34:022301:569, 38:34:022301:570, 38:34:022301:583
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения производственной базы
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Плетен Кирилл Викторович

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18117159			
Кадастровый номер:		38:34:022301:1036	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: bmc@ldbmc.ru, 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 21, офис 14
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:34:022301:1036-38/123/2020-2 25.11.2020 03:21:33
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.02.2024 09:32:38
	номер государственной регистрации:		38:34:022301:1036-38/364/2024-17
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации СОСН по Иркутской области ГМУ ФССП России, № 1383620605/9838 (144455/23/98038-ИП), выдан 12.01.2024, СОСН по Иркутской области ГМУ ФССП России
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 80F808C1E1A02B4457711237596E7B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2004 по 30.10.2025		
полное наименование должности				
				инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18117159			
Кадастровый номер:		38:34:022301:1036	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		данные отсутствуют
5.2	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		10.11.2023 10:07:04
	номер государственной регистрации:		38:34:022301:1036-38/115/2023-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.11.2023 не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: bmc@ldbmc.ru, 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 21, офис 14
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		п.2.1 ст.73 Налогового Кодекса РФ, выдан 31.07.1998
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статьи 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВД-001/2023-52068412, выдан 09.11.2023
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		данные отсутствуют

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 80F808C1E1A02B4457711237596E7B0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2004 по 30.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ				
				ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18117159	
Кадастровый номер:	38:34:022301:1036
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правомытязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 80F800C1E1A02B64587F1E25796C8F80 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.08.2023 по 18.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18117159			
Кадастровый номер:		38:34:022301:1036	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2024, поступившего на рассмотрение 10.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299568819			
Кадастровый номер:		38:34:021401:297	
Номер кадастрового квартала:		38:34:021401	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.03.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1724; Кадастровый номер 38:34:000000:0:1018	
Местоположение:		Иркутская обл., г. Иркутск, П 21 01 05 00	
Площадь, м2:		146,6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое здание-аренный склад металлический (Секция №2)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1989	
Кадастровая стоимость, руб:		450724,63	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		38:34:022301:1036	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Плетан Кирилл Викторович	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат ключа электронной подписи Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Этап			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299568819			
Кадастровый номер:		38:34:021401:297	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: hmc@hdmc.ru, обл. Иркутская, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 21, офис 14
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:34:021401:297-38/123/2020-2 25.11.2020 03:28:49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		11.12.2024 05:02:34
	номер государственной регистрации:		38:34:021401:297-38/365/2024-31
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Приюбрежного ОСП г. Иркутск ГУФССП России по Иркутской области, № 843336152/3816 (90860/24/38016-ИП), выдан 10.12.2024, Приюбрежное ОСП г. Иркутск ГУФССП России по Иркутской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат ключа электронной подписи Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

		Здание		Лист 3
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299568819				
Кадастровый номер:		38:34:021401:297		
5.2	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	12.02.2024 09:01:18		
	номер государственной регистрации:	38:34:021401:297-38/64/2024-17		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России, № 1383620605/9838 (144455/23/98038-ИП), выдан 12.01.2024, СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России		
5.3	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
	вид:	Ипотека в силу закона		
	дата государственной регистрации:	10.11.2023 10:05:23		

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание		Лист 4	
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299568819			
Кадастровый номер:		38:34:021401:297	
	номер государственной регистрации:	38:34:021401:297-38/115/2023-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2023 не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 24 ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 3849084158, ОГРН: 1213800023304	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	п.2.1 ст.73 Налогового Кодекса РФ, выдан 31.07.1998	
		Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статьи 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВД-001/2023-52052143, выдан 09.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

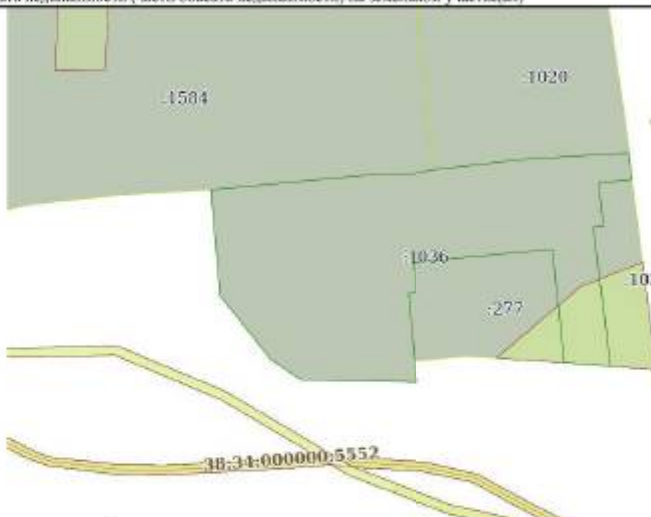
полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2- 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299568819		
Кадастровый номер:		58:34:021401:297
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правомытязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8098005101A02B045879122596C8B60 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2023 по 31.12.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299568819			
Кадастровый номер:		38:34:021401:297	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8098005101A02B045879122596C8B60 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2023 по 31.12.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2024, поступившего на рассмотрение 10.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299590908			
Кадастровый номер:		38:34:022301:569	
Номер кадастрового квартала:		38:34:022301	
Дата присвоения кадастрового номера:		01.07.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 6808; Инвентарный номер 731	
Местоположение:		Иркутская область, г. Братск, П 21 01 03 00	
Площадь, кв.м:		2022,8	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Производственный корпус	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1989	
Кадастровая стоимость, руб:		17318040,38	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		38:34:022301:1036	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Плетен Кирилл Викторович	

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299590908			
Кадастровый номер:		38:34:022301:569	
1	Провообладатель (привообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: hr@lhdbrsc.ru , 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 21, офис 14
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:34:022301:569-38/123/2020-2 25.11.2020 04:02:59
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		11.12.2024 05:02:34
	номер государственной регистрации:		38:34:022301:569-38/165/2024-31
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережного ОСП г. Иркутск ГУФССП России по Иркутской области, № 843336152/3816 (90860/24/38016-ИП), выдан 10.12.2024, Правобережное ОСП г. Иркутск ГУФССП России по Иркутской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2- 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299590908		
Кадастровый номер:		38:34:022301:569
5.2	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:	12.02.2024 09:12:24
	номер государственной регистрации:	38:34:022301:569-38/64/2024-17
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России, № 1383620605/9838 (144455/23/98038-ИП), выдан 12.01.2024, СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.3	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	10.11.2023 04:15:52

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 80F80DC1E1A23B458771E25796B7E0 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 28.10.2025	инициала, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2- 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299590908		
Кадастровый номер:		38:34:022301:569
	номер государственной регистрации:	38:34:022301:569-38/115/2023-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2023 Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 24 ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 3849084158, ОГРН: 1213800023304
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	п.2.1 ст.73 Налогового Кодекса РФ, выдан 31.07.1998
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статьи 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВД-001/2023-52052497, выдан 09.11.2023
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

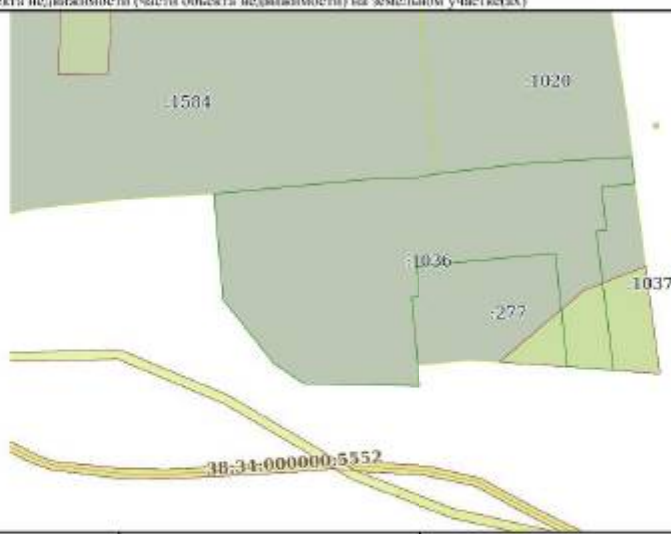
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 80F80DC1E1A23B458771E25796B7E0 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 28.10.2025	инициала, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2- 4	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299590908		
Кадастровый номер:		38:34:022301:569
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правомытязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8098005101A2E2B6458791225900F890 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2023 по 31.12.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299590908			
Кадастровый номер:		38:34:022301:569	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8098005101A2E2B6458791225900F890 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.09.2023 по 31.12.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Федеральное публичное-правовое агентство «Росреестр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2024, поступившего на рассмотрение 10.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299565448			
Кадастровый номер:	38:34:000000:3695		
Номер кадастрового квартала:	38:34:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 731; Условный номер 38:34:022301:01:25:414-001:010042460		
Местоположение:	Иркутская область, г.Братск, П.21 01 02 00		
Площадь, м2:	523,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое здание - теплая стоянка для 10 автомобилей		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1989		
Кадастровая стоимость, руб:	4992536,84		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	38:34:022301:1037		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Поетан Кирилл Викторович		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 809F00321A123545671123567890 Имя: ФЕДОРОВА СВЛАДА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Действителен с 01.05.2024 по 31.12.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299565448			
Кадастровый номер:	38:34:000000:3695		
1	Провоизводитель (привоизводители):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: hr@hdbmc.ru , 664003, Иркутская область, г.Иркутск, ул. Ленина, д 21, офис 14
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:34:000000:3695-38/123/2020-2 25.11.2020 04:07:54
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		11.12.2024 05:02:34
	номер государственной регистрации:		38:34:000000:3695-38/365/2024-31
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережного ОСП г. Иркутск ГУФССП России по Иркутской области, № 843336152/3816 (90860/24/38016-ИП), выдан 10.12.2024, Правобережное ОСП г. Иркутск ГУФССП России по Иркутской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 809F00321A123545671123567890 Имя: ФЕДОРОВА СВЛАДА ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Действителен с 01.05.2024 по 31.12.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2- 4
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299565448	
Кадастровый номер:	38:34:000000:3695
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2 вид:	Запрещение регистрации
дата государственной регистрации:	12.02.2024 09:05:21
номер государственной регистрации:	38:34:000000:3695-38/364/2024-17
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России, № 1383620605/9838 (144455/23/98038-ИП), выдан 12.01.2024, СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.3 вид:	Ипотека в силу закона
дата государственной регистрации:	10.11.2023 03:18:21

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8087805121425864587112259082880 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2- 4
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299565448	
Кадастровый номер:	38:34:000000:3695
номер государственной регистрации:	38:34:000000:3695-38/115/2023-14
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2023 не установлено
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 24 ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 3849084158, ОГРН: 1213800023304
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статья 15, 19 Закона), выдан 05.05.2023
	п.2.1 ст.73 Налогового Кодекса РФ, выдан 31.07.1998
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 8087805121425864587112259082880 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2- 4
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299565448	
Кадастровый номер:	38:34:000000:3695
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
11	Правовпритязания и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 80880031E1A2E2B64587F1E2598C8890 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299565448	
Кадастровый номер:	38:34:000000:3695
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:900	Условные обозначения:

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 80880031E1A2E2B64587F1E2598C8890 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2024, поступившего на рассмотрение 10.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1		Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 6	
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299581400			
Кадастровый номер:		38:34:022301:277	
Номер кадастрового квартала:		38:34:022301	
Дата присвоения кадастрового номера:		18.01.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00.	
Площадь, м2:		2924 +/- 19	
Кадастровая стоимость, руб:		1267992,6	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для размещения производственной базы	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Плетан Кирилл Викторович	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2-4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299581400			
Кадастровый номер:		38:34:022301:277	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: hmc@hdbmc.ru, офис Иркутская, г Иркутск, ул Ленина, д 21, офис 14
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:34:022301:277-38/123/2020-2 25.11.2020 03:27:08
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	11.12.2024 05:02:34	
	номер государственной регистрации:	38:34:022301:277-38/365/2024-31	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережного ОСП г. Иркутск ГУФССП России по Иркутской области, № 843336152/3816 (90860/24/38016-ИП), выдан 10.12.2024, Правобережное ОСП г. Иркутск ГУФССП России по Иркутской области	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299581400			
Кадастровый номер:		38:34:022301:277	
5.2	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.02.2024 09:29:24	
	номер государственной регистрации:	38:34:022301:277-38/364/2024-17	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлено	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России, № 13836200605.9838(144455/23-98038-ИП), выдан 12.01.2024, СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России	
5.3	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	10.11.2023 10:04:41	

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299581400			
Кадастровый номер:		38:34:022301:277	
	номер государственной регистрации:	38:34:022301:277-38/115/2023-14	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2023 не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 24 ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 3849084158, ОГРН: 1213800023304	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	п.2.1 ст.73 Налогового Кодекса РФ, выдан 31.07.1998	
		Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статьи 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВН-001/2023-52069278, выдан 09.11.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2- 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299581400			
Кадастровый номер:		38:34:022301:277	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правовые требования и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 80980031141023045877112579687860 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.06.2004 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299581400			
Кадастровый номер:		38:34:022301:277	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Мушкетеры обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 80980031141023045877112579687860 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 07.06.2004 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Федеральное публичное-правовое агентство «Росреестр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2024г. поступившего на рассмотрение 10.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299578865			
Кадастровый номер:		38:34:022301:1037	
Номер кадастрового квартала:		38:34:022301	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.06.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местонахождение:		Иркутская область, г. Братск, П 21 01 00 00	
Площадь, м2:		1537 +/- 14	
Кадастровая стоимость, руб:		666827,45	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		38:34:000000:3695	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		для размещения производственной базы	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Плетан Кирилл Викторович	

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 8097000370142581645877112259002P800 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.05.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299578865			
Кадастровый номер:		38:34:022301:1037	
1	Привладелец (привладелец):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: hr@hdbnc.ru , 664008, г. Иркутск, ул. Ленина, 21, оф. 14
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:34:022301:1037-38/123/2020-2 25.11.2020 03:25:30
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		11.12.2024 05:02:34
	номер государственной регистрации:		38:34:022301:1037-38/365/2024-31
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережного ОСП г. Иркутск ГУФССП России по Иркутской области, № 843336152/3816 (90860/24/38016-ИП), выдан 10.12.2024, Правобережное ОСП г. Иркутск ГУФССП России по Иркутской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 8097000370142581645877112259002P800 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.05.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

		Земельный участок		Лист 3
		вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2:		Всего листов раздела 2-4:	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВД-001/2024-299578865				
Кадастровый номер:		38:34-022301:1037		
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
		сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Ипотека в силу закона		
	дата государственной регистрации:	10.11.2023 10:07:19		
	номер государственной регистрации:	38:34-022301:1037-38/115/2023-14		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.11.2023 не установлен		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 24 ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 3849084158, ОГРН: 1213800023304		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	п.2.1 ст.73 Налогового Кодекса РФ, выдан 31.07.1998		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:			
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:			
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00000001010238459701257884E660 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИЧЕСКОГО И КЛИМАТИЧЕСКОГО НАБЛЮДЕНИЯ РЕГИСТРАЦИЯ В КАДАСТРЕ И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 02.06.2020 по: 26.10.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
--	--	-------------------	--

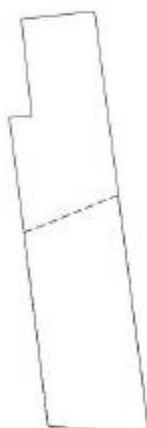
		Земельный участок		Лист 1
		вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299578865				
Кадастровый номер:		38:34-022301:1037		
5.1	вид:	Запрещение регистрации		
	дата государственной регистрации:	12.02.2024 09:35:55		
	номер государственной регистрации:	38:34-022301:1037-38/364/2024-17		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлено		
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России, № 1383620605/9838(144455/23/98038-ИП), выдан 12.01.2024, СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об упрощающем залоге и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют			
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:				
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:				

[illegible]

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2- 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299578865			
Кадастровый номер:		38:34:022301:1037	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правовые требования и сведения о наличии поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 809780C11A1C3B1458771122596C7F60 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.05.2004 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299578865			
Кадастровый номер:		38:34:022301:1037	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:900		Словесное обозначение:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: 809780C11A1C3B1458771122596C7F60 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.05.2004 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Федеральное публичное-правовое агентство «Росреестр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.01.2025, поступившего на рассмотрение 22.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18119948			
Кадастровый номер:		38:34:022301:288	
Номер кадастрового квартала:		38:34:022301	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.03.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 1725; Кадастровый номер 38:34:000000:0:1047	
Местоположение:		Иркутская обл, г Братск, П 21 01 06 00	
Площадь, м2:		146,6	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое здание - прочный склад металлический (Секция №3)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1989	
Кадастровая стоимость, руб:		1245855,18	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		38:34:022301:1036	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Погост Кирилл Викторович	

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 80880821242804587712259002880 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18119948			
Кадастровый номер:		38:34:022301:288	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: bmc@bldbmc.ru, обл Иркутская, г Иркутск, ул Ленина, д 21, офис 14
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:34:022301:288-38/123/2020-2 25.11.2020 03:54:33
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.02.2024 09:09:13
	номер государственной регистрации:		38:34:022301:288-38/364/2024-17
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России, № 1383620605/9838 (144455/23/98038-ИП), выдан 12.01. 2024, СОСП по Иркутской области ГМУ ФССП России
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 80880821242804587712259002880 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18119948	
Кадастровый номер: 38:34:022301:288	
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2 вид:	Ипотека в силу закона
дата государственной регистрации:	10.11.2023 05:44:16
номер государственной регистрации:	38:34:022301:288-38/15/2023-14
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2023 не установлено
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 24 ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 3849084158, ОГРН: 1213800023304
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статья 15, 19 Закона), выдан 05.05.2023
	п.2.1 ст.73 Налогового Кодекса РФ, выдан 31.07.1998
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 808800311A1E2B64587F11225900E880 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18119948	
Кадастровый номер: 38:34:022301:288	
6. Заполненное в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11. Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 808800311A1E2B64587F11225900E880 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
23.01.2025г. № КУВН-001/2025-18119948			
Кадастровый номер:		38:34:02301:288	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 804F00C161A0258A97F127586E7B00 Владелец: ФГБУ РАЙОНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Республики Казахстан с 07.05.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Иркутской области
государственное учреждение «Роскадастр» по Иркутской области

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.12.2024, поступившего на рассмотрение 10.12.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Размер 1. Диск 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299593752			
Кадастровый номер:	38:34:022301:570		
Номер кадастрового квартала:	38:34:022301		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 6808; Инвентарный номер 731		
Местоположение:	Российская Федерация, Иркутская область, город Братск, П 21 01 01 00		
Площадь, м2:	206.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Контора		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1989		
Кадастровая стоимость, руб:	2919636.25		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	38:34:022301:1036		
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 уточненные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (подземного этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Плетен Кирилл Викторович		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
		Сертификат: 80F0BCE181A03394957E125962F800		
ПОЛНОЕ НАИМенование должности		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		ИННОВЕНТЫ, ФАМИЛИЯ
		Идентификатор: 87-86305-Exp-76-18-7073		

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

Сведения о зарегистрированных правах

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299593752			
Кадастровый номер:		38:34:022301:570	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Байкальская металлургическая компания", ИНН: 3808204508, ОГРН: 1183850016712, контактная информация: bmc@bmc.ru, 664003, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ленина, д. 21, офис 14
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38:34:022301:570:38/123/2020-2 25.11.2020 04:05:49
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		11.12.2024 05:02:34
	номер государственной регистрации:		38:34:022301:570:38/365/2024-31
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя Правобережное ОСП г. Иркутск ГУФСИН России по Иркутской области, № 843336152/3816 (90860/24/38016-ИП), выдан 10.12.2024, Правобережное ОСП г. Иркутск ГУФСИН России по Иркутской области
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 3

Этапе			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299593752			
Кадастровый номер:		38:34:022301:570	

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:		Запрещение регистрации
	дата государственной регистрации:		12.02.2024 09:15:03
	номер государственной регистрации:		38:34:022301:570:38/364/2024-17
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Не определено
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации СОСР по Иркутской области ГМУ ФССП России, № 1383620605/9838 (144455/23/98038-ИП), выдан 12.01.2024, СОСР по Иркутской области ГМУ ФССП России
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.3	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		10.11.2023 03:24:00

полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2-4
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299593752	
Кадастровый номер:	38:34:022301:570
номер государственной регистрации:	38:34:022301:570-38/115/2023-14
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.11.2023 Срок действия не установлен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 24 ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ, ИНН: 3849084158, ОГРН: 1213800023304
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	п.2.1 ст.73 Налогового Кодекса РФ, выдан 31.07.1998
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Заявление о внесении изменений в ЕГРН (статьи 33, 39, 40, 41, 43, 47, 53 Закона), № КУВД-001/2023-52058596, выдан 09.11.2023
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809800311A1E2B64587F11225900E880 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2-4
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299593752	
Кадастровый номер:	38:34:022301:570
6. Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8. Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11. Правовые акты и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 809800311A1E2B64587F11225900E880 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 30.10.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
11.12.2024г. № КУВН-001/2024-299593752			
Кадастровый номер:		38:34:022301:570	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(х)			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат ключа электронной подписи Должник: ФИЛД РАЙОНА СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должностное лицо: 37.06.2024 г. № 78.18.7073	инициалы, фамилия

Российская Федерация
Иркутская область
Администрация города Братска

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ГОРОДА БРАТСКА
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

город Братск

жилой район

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ *контора*

№ _____ по улице (пер.) П 21 01 01 00

ГОД ПОСТРОЙКИ 1989

Инвентарный номер	731				
Номер в реестре					
Кадастровый номер					
	38	34			731-01
	А	Б	В	Г	Д

Паспорт составлен по состоянию на 13. 02. 2002 года

I. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

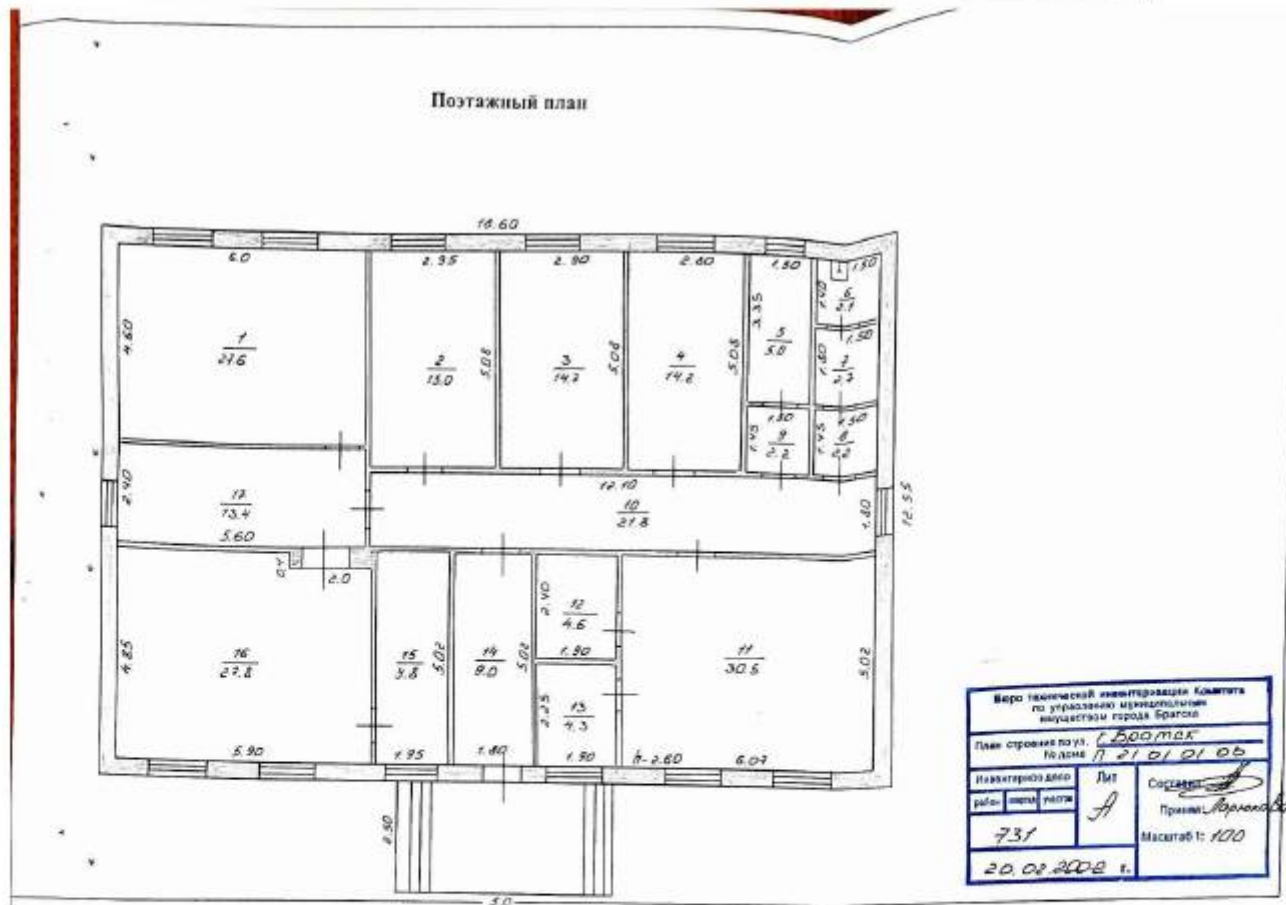
№№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, долевая)
1	2	3	4

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв. м)

Площадь участка				Незастроенная площадь									
По докумен- там	По фактичес- кому пользо- ванию	в том числе		твёрдые покрытия			площадки (обор.)		грунт	под зелеными насаждениями			
		застроенная	незастроен.	проезда	трогуара	прочие	детские	спортивные		придомовый сквер	газон с деревь- ями	газоны, цвет- ники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		303,7											

III. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литера по плану	Наименование	По наружному обмеру			Характеристика конструктивных элементов				
		длина, м	ширина, м	площадь кв. м.	фунда- мент	стены	перекры- тия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Неиспользуемое здание	18.6	12.55	233.4	бетон	кирпич	бетон	асфальт	бетон
	крыльцо	5.0	2.5	12.5					



Приложение к техническому паспорту на здание (строение)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

расположенного в городе (другом поселении) г. Торжок
по ул. (пер.) П 21 01 01 00

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Назначение помещений	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь	В т. ч. площадь		Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещений, общего пользования	Самостоятельно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
							основная	подсобная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А	1		1	основная		27.6	27.6		2.6			
			2	основная		15.0	15.0		4			
			3	основная		14.7	14.7		4			
			4	основная		14.2	14.2		4			
			5	подсобная		5.0		5.0	4			
			6	подсобная		2.1		2.1	4			
			7	подсобная		2.7		2.7	4			
			8	подсобная		2.2		2.2	4			
			9	подсобная		2.2		2.2	4			
			10	подсобная		21.8		21.8	4			
			11	основная		30.5	30.5		4			
			12	подсобная		4.6		4.6	4			
			13	подсобная		4.3		4.3	4			
			14	подсобная		9.0		9.0	4			
			15	подсобная		9.8		9.8	4			
			16	основная		27.8	27.8		4			
			17	основная		13.4	13.4		4			
				Итого:		206.9	143.2	63.7				

[illegible]

IV. НАЗНАЧЕНИЕ, ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ И СТОИМОСТЬ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

ЗДАНИИ И СООРУЖЕНИЯ			
Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2002 года
A	Нежилое здание - контора	20	38800
	(куб. متر: Тридцать восемь тысяч восемьсот)		

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

[illegible]

Особые отметки

Паспорт выдан «20» 02 2002 года

Исполнители

Начальник БТИ

(Ларюкова Л. Ф.)

Российская Федерация
Иркутская область
Администрация города Братска

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ГОРОДА БРАТСКА
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

город Братск

жилой район

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

тепловая стоянка для 10 автомобилей

№ _____ по улице (пер.) П 21 01 02 00

ГОД ПОСТРОЙКИ 1989

Инвентарный номер	731				
Номер в реестре					
Кадастровый номер					
	38	34			731-02
	А	Б	В	Г	Д

Паспорт составлен по состоянию на 13 02 2002 года

1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

[illegible]

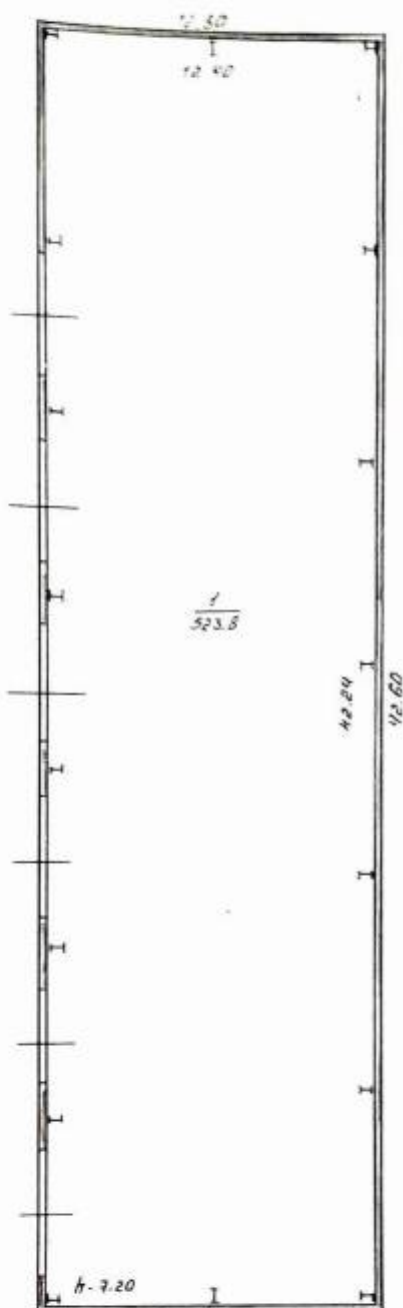
II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв. м)

[illegible]

III. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

Поэтажный план



Всего трудовых инвестиций			
по укрупненным нормам			
инвестиции города Братск			
План строительства		г. Братск	
№ документа		П 21.01.02.00	
Инвестиционный	№	Ин	Ин
№	№	№	№
731	5	Ин	Ин
20.08.2008г.		Ин	

[illegible]

IV. НАЗНАЧЕНИЕ, ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ И СТОИМОСТЬ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

[illegible]

Особые отметки

Паспорт выдан « 20 » 02 200 2 года

Исполнитель

Исполнитель Григорьев С.Н.

Начальник БТИ _____ (Ларюкова Л. Ф.)

Российская Федерация
Иркутская область
Администрация города Братска

КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ
ГОРОДА БРАТСКА
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

город Братск

жилой район

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

производственный корпус из пенобетона

№ _____ по улице (пер.) П 21 01 03 00

ГОД ПОСТРОЙКИ 1989

Инвентарный номер	731				
Номер в реестре					
Кадастровый номер					
	38	34			731 - 03
	А	Б	В	Г	Д

Паспорт составлен по состоянию на 13 02 2002 года

1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

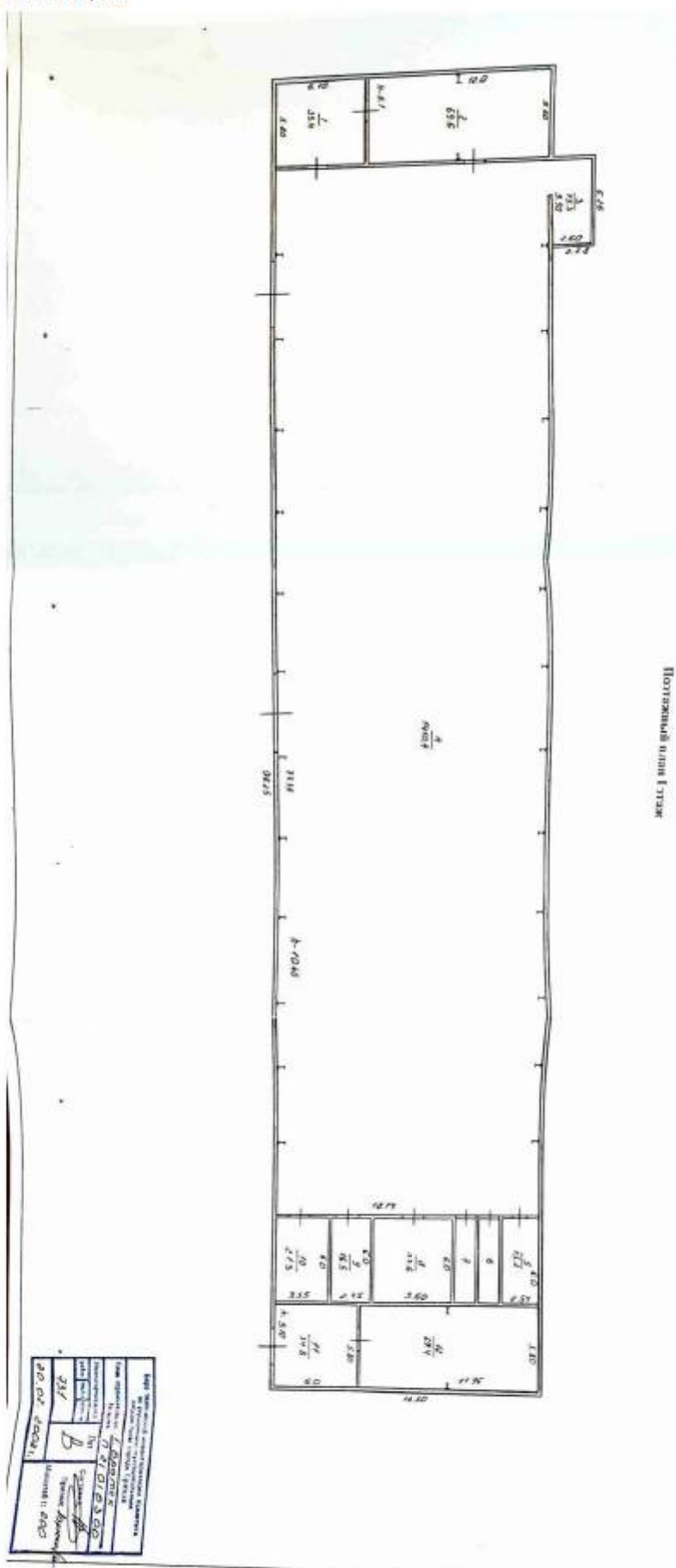
[illegible]

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв. м)

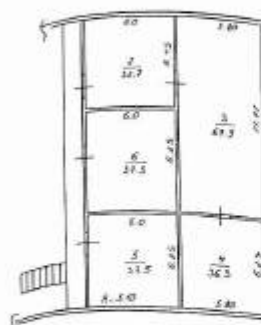
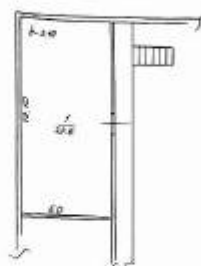
[illegible]

III. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

[illegible]



Полтавський план II тиж.

[illegible]

Применяется в соответствии с требованиями к документам, используемым в качестве доказательств

ЭКСПЛИКАЦИЯ к поэтажному плану здания (строения)

расположенного в городе (другом поселении) г. Бирючий,
по ул. (пер.) П 21 01 03 00

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер комнаты	Наименование помещений	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь	И т. ч. площадь:		Высота помещений по конструктивным особенностям (по проекту)	Площадь помещений, занятых под лестничные марши, площадки, входы и выходы	Площадь помещений, занятых под технические помещения	Площадь помещений, занятых под технические помещения	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
В	1		1	основная		35.4	35.4		10.4				
			2	основная		69.6	69.6		5.1				
			3	подсобная		15.3		15.3	5.1				
			4	основная		1410.4	1410.4		10.4				
			5	подсобная		15.2		15.2	5.1				
			6	подсобная		8.4		8.4	*				
			7	подсобная		8.4		8.4	*				
			8	основная		33.6	33.6		*				
			9	основная		16.5	16.5		*				
			10	основная		21.3	21.3		*				
			11	основная		34.8	34.8		*				
			12	основная		62.4	62.4		*				
				Итого по 1 эт:		1738.3	1691.0	47.3					
	2		1	подсобная		72.6		72.6	5.1				
			2	подсобная		32.7		32.7	*				
			3	подсобная		67.9		67.9	*				
			4	подсобная		36.3		36.3	*				
			5	подсобная		37.5		37.5	*				
			6	подсобная		37.5		37.5	*				
				Итого по 2 эт:		284.5		284.5					
				Итого по зданию:		2022.8	1691.0	337.8					

[illegible]

IV. НАЗНАЧЕНИЕ, ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ И СТОИМОСТЬ
ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

[illegible]

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛАГАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

№№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	План земельного участка	1:500	1	
2	Технический паспорт здания, строения		2	
3	Потажный план здания	1:200	1	
4	Экспликация к поэтажному плану здания		1	
5	Вкладыш		1	

Особые отметки

Паспорт выдан « 20 » 02 200 2 года

Исполнитель


 Larionova L. F.

Начальник БТИ

(Ларюкова Л. Ф.)

Инвентарное дело № 1723

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ -
ОБЛАСТНОЕ БТИ"

ФИЛИАЛ ОГУП "ОЦТИ - ОБЛАСТНОЕ БТИ"
ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ПО ГОРОДУ БРАТСКУ И БРАТСКОМУ РАЙОНУ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
(здание)

Наименование: **нежилое здание - арочный склад металлический**
(Секция №1)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости
Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 04 00

Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата»
по Иркутской области

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр
объектов капитального строительства

«10» 03 20 10 г.

и ему присвоен инвентарный номер 1015

кадастровый номер 58:34:000000:0:1015

Денис Денисов
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на 24 февраля 2010г.
дата обследования объекта

Паспорт выдан _____ 2010 г.

Директор филиала
ОГУП "ОЦТИ-Областное БТИ"
Центр технической инвентаризации
по городу Братску и Братскому району



Денис Денисов Л.М. Барков

I. Регистрация права собственности
(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности
24.02.2010г.	ООО "СПЕЦСТРОЙМОНТАЖ"	Договор купли-продажи производственных зданий; от 01.10.2001г.	целое

II. Экспликация земельного участка

_____ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	прочая
		151,9			

III. Благоустройство здания

_____ кв.м.

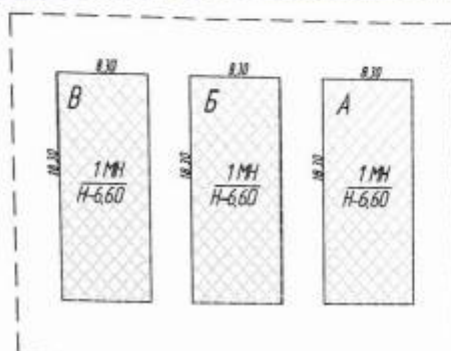
кв.м.

III. Благоустройство здания														
водоснабжения	канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабж.	Ванны			Газо снабжение		Электро снабжение	Лифты шт.	
		от ТЭЦ	от групповой квартальной	от собственной котельной	электро отопление		с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
												146,6		

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
нежилого здания - арочный склад металлический (Секция №1),
находящиеся по адресу:
Российская Федерация, Иркутская обл., г.Братск, П 21 01 04 00
М 1:1500

Федеральное государственное учреждение «Иркутская кадастровая палата»
 по Иркутской области

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр
 объектов капитального строительства
 «10» 03 2010 г.
 в силу государственного инвентарного номера 1015
 кадастровый номер 38:54:000000:0:1015
Денис Демитьев ТБ
 (Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)



Перечень объектов

- А - арочный склад металлический (Секция №1)
 В - арочный склад металлический (Секция №2)
 Д - арочный склад металлический (Секция №3)

Ситуационный план нежилого здания – арочный склад металлический (Секция №1) Адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г.Братск, П 21 01 04 00				
Чертил	О.Н. Сименко	<i>Сименко</i>	Лист	Листов
Проверил	Е.А. Турчина	<i>Турчина</i>	2	6
Директор	Л.М. Барков	<i>Барков</i>	Масштаб	
Дата	26 февраля 2010г.		Филиал ОГЭП "ОЦТИ - Областное БТИ"	
			Центр технической инвентаризации	
			по городу Братску и Братскому району	

№ п/п	Условные обозначения	Наименование
1		Здание металлического склада
2		Адрес: ул.Косовая, 100

№	Условные обозначения	Наименование
1		Арочный склад
2		Арочный склад

5

НЕЖИЛОВ

НЕЖИЛОВ

нежилое
нежилое отдельностоящее, металлическое 1-но этажное здание

3

6

1

2

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера А Год постройки 1989 Число этажей 1

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

Группа капитальных работ											
№	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес по таблице	Поправка к удельному	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	% износа к стр.гр. 7х8	Тех.изм.	
										износ в %	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты и земляные работы		бетонный ленточный	трещины в швах	23	1	23	25	5,8		
2	Стены	а. надземные и их наружная отделка	металлический профлист, кирпич	выветривание швов	20	1	20	20	4,0		
		б. внутренние перегородки									
3	Перекрытия	Чердачные									
		Междуетажные									
		Надподвальные									
4	Крыша		металлический профлист	ослабление отдельных креплений	35	1	35	20	7,0		
5	Полы		бетонные	отдельные мелкие выбоины	7	1	7	15	1,1		
6	Проемы	Оконные									
		Дверные	металлические	уплотнительные прокладки изношены	9	1	9	20	1,8		
7	Внутренняя отделка										
8	Сан. и электротехнические работы	Отопление			3	1	3	20	0,6		
		Водопровод									
		Канализация									
		Горячее водоснабжение									
		Ванны									
		Электроосвещение	проводка открытая	частичная потеря эластичности							
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция									
		Лифты									
9	Разные работы										
Итого					97		97	20,2			

Процент износа приведенных к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр.11)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 21 \%$$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Кровля								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Внутренние электротехнические устройства								
Прочие работы								
Итого								

VIII. Исчисление восстановительной стоимости здания и его частей

[illegible]

IX. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Питера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климат. Район	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			Длина, м	ширина, высота, м									

X. Общая стоимость (в руб)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстанови тельная	Действи тельная	Восстанови тельная	Действи тельная	Восстанови тельная	Действи тельная	Восстанови тельная	Действи тельная
2009	1241714	980854					1241714	980854
	Действительная стоимость в ценах 2009 года составляет девятьсот восемьдесят тысяч восемьсот пятьдесят четыре рубля							

Исполнил Синченко О.Н.
 Проверил Турчина Е.А.
 Директор Барков Л.М.
 Дата 26.02.2010

XI. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" "	"200 г.	" "	"200 г.	" "	"200 г.
Обследовал						
Проверил						
Директор						

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

1 этаж

нежилого здания - арочный склад металлический (Секция №1),
находящиеся по адресу:

Российская Федерация, Иркутская обл., г.Братск, П 21 01 04 00

М 1:200



Лист А
Н-6,60

Поэтажный план нежилого здания - арочный склад металлический (Секция №1) Адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г.Братск, П 21 01 04 00					
Чертил	В.Н. Синченко	<i>Синченко</i>	Лист	Листов	Масштаб
Проверил	Е.А. Турчина	<i>Турчина</i>	5	6	1:200
Директор	А.М. Баржаев	<i>Баржаев</i>	Филиал ОГЭП "ОЦТИ - Областное БТИ" Центр технической инвентаризации по городу Братску и Братскому району		
Дата	26 февраля 2012г.				

Приложение к техническому
паспорту на здание (строение)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 04 00

по адресу:

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Назначение помещений	Формула подсчета площадей помещений	Общая полезная	Основная	Вспомогательная	Внутренняя высота помещений
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	1	1	основное	18,10*8,10	146,6	146,6		6,50
Итого по зданию:					146,6	146,6		

Инвентарное дело № 1724

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ -
ОБЛАСТНОЕ БТИ"

ФИЛИАЛ ОГУП "ОЦТИ - ОБЛАСТНОЕ БТИ"
ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ПО ГОРОДУ БРАТСКУ И БРАТСКОМУ РАЙОНУ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
(здание)

Наименование: **нежилое здание - арочный склад металлический**
(Секция №2)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости
Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00

Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Иркутской области	
Сведения об объекте учета введены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства	
«10» 03	2010 г.
в ему присвоен инвентарный номер 1018	
кадастровый номер 38:34:002000:0:1018	
<i>Денис Денисов</i>	
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)	

Паспорт составлен по состоянию на 24 февраля 2010г.
дата обследования объекта

Паспорт выдан _____ 2010 г.

Директор филиала
ОГУП "ОЦТИ-Областное БТИ"
Центр технической инвентаризации
по городу Братску и Братскому району



Л.М. Барков Л.М. Барков

I. Регистрация права собственности
(реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности
24.02.2010г.	ООО "СПЕЦСТРОЙМОНТАЖ"	Договор купли-продажи производственных зданий, от 01.10.2001г.	целое

II. Экспликация земельного участка

_____ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
		151,9			

III. Благоустройство здания

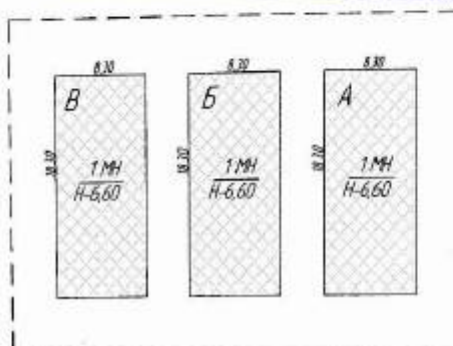
кв.м.

водоснабжение	канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабж.	Ванны				Газо снабжение		Лифты шт.	
		от ТЭЦ	от групповой квартирной	от собственной котельной	электро отопление		с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом	Электро снабжение	пассажирские	грузовые
												146,6		

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
нежилого здания - арочный склад металлический (Секция №2),
находящиеся по адресу:
Российская Федерация, Иркутская обл., г.Братск, П 21 01 05 00
М 1:1500



Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата»
 по Иркутской области
 Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр
 объектов капитального строительства
 «10» 03 2010 г.
 и ему присвоен инвентарный номер 1018
 кадастровый номер 38:34:000000:0:1018
Венчикова Т.В.
 (Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)



Перечень объектов:

- А – арочный склад металлический (Секция №1)
 В – арочный склад металлический (Секция №2)
 Д – арочный склад металлический (Секция №3)

Ситуационный план нежилого здания - арочный склад металлический (Секция №2)					
Адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г.Братск П 21 01 05 00					
Чертил	О.Н. Симченко	<i>Симченко</i>	Лист	Листов	Масштаб
Проверил	Е.А. Турчина	<i>Турчина</i>	2	6	1:500
Директор	Л.М. Баржаб	<i>Баржаб</i>	Филиал ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ" Центр технической инвентаризации по городу Братску и Братскому району		
Дата	26 февраля 2010г.				

№/п	Содержание изменений	Наименование
1		Данные не соответствуют
2	б	Адрес: Иркутская область, г.Братск П 21 01 05 00

к/п	Условные обозначения	Назначение
1		Здание, инвентаризация
2		Листовая площадка, арочный склад железобетонный

5

5

5

5

5

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера Б Год постройки 1989 Число этажей 1
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки простая

№	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес по таблице	Поправка к удельному	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	% износа к стр.гр.7х8	Тех.изм.	
										износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты и земляные работы		бетонный ленточный	трещины в швах	23	1	23	25	5,8		
2	стены	а. надземные и их наружная отделка	металлический профлист, кирпич	выветривание швов	20	1	20	20	4,0		
		б. внутренние перегородки									
3	Перекрытия	Чердачные									
		Междуэтажные									
		Надподвальные									
4	Крыша		металлический профлист	ослабления отдельных креплений	35	1	35	20	7,0		
5	Полы		бетонные	отдельные мелкие выбоины	7	1	7	15	1,1		
6	проемы	Оконные		уплотнительные прокладки изношены	9	1	9	20	1,8		
		Дверные	металлические								
7	Внутренняя отделка										
8	Сан. и электротехнические работы	Отопление		частичная потеря эластичности	3	1	3	20	0,6		
		Водопровод									
		Канализация									
		Горячее водоснабжение									
		Ванны									
		Электроосвещение	проводка открытая								
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция									
Лифты											
9	Разные работы										

Процент износа приведенных к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр.11)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 21 \%$$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Кровля								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Внутренние электротехнические устройства								
Прочие работы								
Итого								

VIII. Исчисление восстановительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.) на					Стоимость измерителя	Количество, объем, площадь	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. Стоимость в руб.
						удел. вес	клим. район	областной группировка капитальности	Поправочный коэффициент по видам/благотворительности	2009					
Б	нежилое здание - арочный склад металлический (Секция №2)	9	110	м3	11.3	0.73	1.11		1.00	135.26	1238	1003	1241714	21	980854
Итого по зданию:													1241714		980854

IX. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климат. Район	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			Длина, м	ширина, высота, м									

X. Общая стоимость (в руб)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстанови тельная	Действи тельная	Восстанови тельная	Действи тельная	Восстанови тельная	Действи тельная	Восстанови тельная	Действи тельная
2009	1241714	980854					1241714	980854
	Действительная стоимость в ценах 2009 года составляет девятьсот восемьдесят тысяч восемьсот пятьдесят четыре рубля							

Исполнил

Синченко О.Н.

Проверил

Турчина Е.А.

Директор

Барков Л.М.

Дата

26.02.2010г.

XI. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " "200 г	" " "200 г.	" " "200 г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

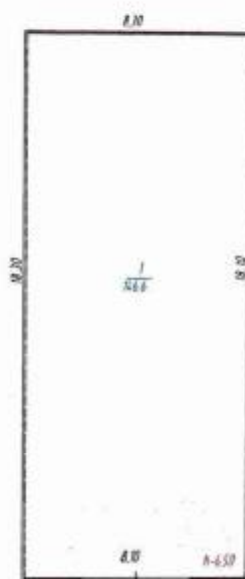
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

I этаж

нежилого здания - арочный склад металлический (Секция №2),
находящиеся по адресу:

Российская Федерация, Иркутская обл., г.Братск, П 21 01 05 00

М 1:200



Лит Б
Н-6.60

Поэтажный план нежилого здания - арочный склад металлический (Секция №2) Адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г.Братск, П 21 01 05 00					
Чертил	О.Н. Синченко	Сектор	Лист	Листов	Масштаб
Проверил	Е.А. Тучина	Рис.	5	6	1:200
Директор	Л.М. Баранов	Инженер	Филиал ОГЭП "ОЦТИ - Областное БТИ" Центр технической инвентаризации по городу Братску и Братскому району		
Дата	26 февраля 2010г.				

8

Приложение к техническому
паспорту на здание (строение)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 05 00

по адресу:

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Назначение помещений	Формула подсчета площадей помещений	Общая полезная	Основная	Вспомогательная	Внутренняя высота помещений
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Б	1	1	основное	18,10*8,10	146,6	146,6		6,50
Итого по зданию:					146,6	146,6		

Инвентарное дело № 1725

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ -
ОБЛАСТНОЕ БТИ"

ФИЛИАЛ ОГУП "ОЦТИ - ОБЛАСТНОЕ БТИ"
ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ПО ГОРОДУ БРАТСКУ И БРАТСКОМУ РАЙОНУ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

(здание)

Наименование: **нежилое здание - арочный склад металлический**
(Секция №3)

Адрес (местоположение) объекта недвижимости
Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00

Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата»
Иркутской области

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр
объектов капитального строительства

«19» 03 2010 г.

и ему присвоен инвентарный номер 1044

кадастровый номер 11:34 000000 0:1044

М.П. Иоркшинов Н.В.

(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на 24 февраля 2010г.
дата обследования объекта

Паспорт выдан _____ 2010 г.

И.о.директора филиала
ОГУП "ОЦТИ-Областное БТИ"
Центр технической инвентаризации
по городу Братску и Братскому району



Г.П. Исакова

I. Регистрация права собственности
(реестровый № _____)

Фонд

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности
24.02.2010г.	ООО "СПЕЦСТРОЙМОНТАЖ"	Договор купли-продажи производственных зданий; от 01.10.2001г.	целое

II. Экспликация земельного участка

_____ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
		151,9			

III. Благоустройство здания

кв.м.

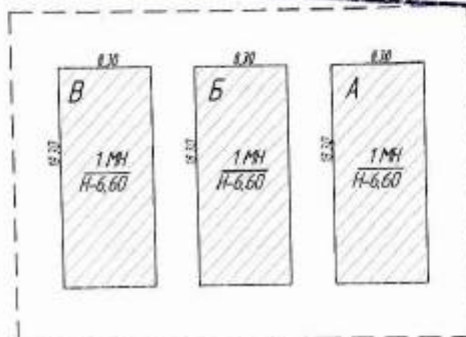
водоснабжение	канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабж.	Ванны			Газо снабжения		Электро снабжение	Лифты шт.	
		от ТЭЦ	от групповой квартирной	от собственной котельной	электро отопление		с центральным горячим водоснабжением с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизо ванное	жидким газом	пассажирские		грузовые	
											146,6			

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
нежилого здания - арочный склад металлический (Секция №3),
находящиеся по адресу:
Российская Федерация, Иркутская обл., г.Братск, П21 01 06 00
М 1:1500



Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата»
 по Иркутской области

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр
 объектов капитального строительства
 «19» 06 2010 г.
 и ему присвоен инвентарный номер 1044
 кадастровый номер 11:14:000000:0:1044
 МП *Ирокинкова Н.В.*
 (Подпись, Ф.И.О. руководителя территориального органа)



Перечень объектов

- А – арочный склад металлический (Секция №1)
 Б – арочный склад металлический (Секция №2)
 В – арочный склад металлический (Секция №3)

Ситуационный план нежилого здания - арочный склад металлический (Секция №3)					
Адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г.Братск, П 21 01 06 00					
Чертеж	О.Н. Сименко	<i>Сименко</i>	Лист	Листов	Масштаб
Проверил	Е.А. Турчина	<i>Турчина</i>	2	6	1:1500
Исполнитель	Г.П. Исакова	<i>Исакова</i>	Филиал ОГНП "ОЦТИ" - Областное БТИ		
Дата	26 февраля 2010г.		Центр технической инвентаризации по городу Братску и Братскому району		

п/п	Жесткие обозначения	Наименование
1		Здание металлического склада
2		Линия раздела между участками

IV. Общие сведения

Hilary Mantel

Pharmacokinetic parameters

ROTHRODONTID MOUT (MOLIPROCTH)

FACTORS INVOLVED

Discussion

Journal of Management Education, Vol. 30 No. 6, December 2006
DOI: 10.1177/0095687406292306
© The Author(s) 2006

H

9

4

1

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера В Год постройки 1989

Число этажей 1

Группа капитальности II

Вид внутренней отделки

простая

отделки простая											
№	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес по таблице	Поправка к удельному	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	% износа к стр.гр.7х8	Тех.изм.	
										износ в %	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	элементы	строению
1	Фундаменты и земляные работы		бетонный ленточный	трещины в швах	23	1	23	25	5,8		
2	стены	а. надземные и их наружная отделка	металлический профлист, кирпич	выветривание швов	20	1	20	20	4,0		
		б. внутренние перегородки									
3	Перекрытия и	Чердачные									%
		Междуэтажные									
		Надподвальные									
4	Крыша		металлический профлист	ослабление отдельных креплений	35	1	35	20	7,0		
5	Полы		бетонные	отдельные мелкие выбоины	7	1	7	15	1,1		
6	проемы	Оконные									
		Дверные	металлические	уплотнительные прокладки изношены	9	1	9	20	1,8		
7	Внутренняя отделка										
8	Сан. и электротехнические работы	Отопление			3	1	3	20	0,6		
		Водопровод									
		Канализация									
		Горячее водоснабжение									
		Ванны									
		Электроосвещение	проводка открытая	частичная потеря эластичности							
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция									
Лифты											
9	Разные работы										

Процент износа приведенных к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр.11)}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = 21 \%$$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер.	Удельный вес по таблице	Потребное	Удельный вес с погр	Литер.	Удельный вес по таблице	Потребное	Удельный вес с погр
Фундамент								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Кровля								
Полы								
Прёмы								
Отделочные работы								
Внутренние электротехнические устройства								
Прочие работы								
Итого								

VIII. Исчисление восстановительной стоимости здания и его частей

[illegible]

IX. Ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправка на климат. Район	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			Длина, м	ширина, высота, м									

X. Общая стоимость (в руб)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2009	1241714	980854					1241714	980854
	Действительная стоимость в ценах 2009 года составляет девятьсот восемьдесят тысяч восемьсот пятьдесят четыре рубля							

Исполнил Синченко О.Н.
 Проверил Турчина Е.А.
 И.о.директора Исакова Г.П.
 Дата 26.02.2010г.

XI. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" "	"200 г.	" "	"200 г.	" "	"200 г.
Обследовал						
Проверил						
Директор						

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

1 этаж

нежилого здания - прочный склад металлический (Секция №3),
находящийся по адресу:

Российская Федерация, Иркутская обл., г.Братск, П 21 01 06 00

М 1:200



Лист В
Н-6,60

Поэтажный план нежилого здания - прочный склад металлический (Секция №3) Адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г.Братск, П 21 01 06 00					
Чертил	О.Н. Сивченко	<i>Сивченко</i>	Лист	Листов	Масштаб
Проверил	Е.А. Турчина	<i>Турчина</i>	5	6	1:200
И.о.директора	Г.П. Исакова	<i>Исакова</i>	Филиал ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ" Центр технической инвентаризации по городу Братску и Братскому району		
Дата	26 февраля 2010г.				

Российская Федерация

Иркутская область

Приложение к техническому
паспорту на здание (строение)**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

к поэтажному плану здания (строения)

Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 06 00

по адресу:

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Назначение помещений	Формула подсчета площадей помещений	Общая полезная	Основная	Вспомогательная	Внутренняя высота помещений
1	2	3	4	5	6	7	8	9
В	1	1	основное	18,10*8,10	146,6	146,6		6,50
Итого по зданию:					146,6	146,6		

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ»
ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

ОТДЕЛЕНИЕ
ПО БРАТСКОМУ РАЙОНУ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ

Здание производственного цеха

расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, город Братск,
П 21 01 07 01
ГОД ПОСТРОЙКИ 1989

Инвентарный номер	25:414:001:010257010					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	38	34	02 23 01	00 58	25:414:001:010257010	
Условный номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

*Директор Отделения по Братскому району филиала
ФГУП «Ростехинвентаризация»
по Иркутской области.

Барков Л.М.

Паспорт составлен по состоянию на 07.02.2005 г



I. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

№№ п/п	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, анкета)
1	2	3	4

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв.м)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
23971	23971	627,4			

III. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ (кв. м)

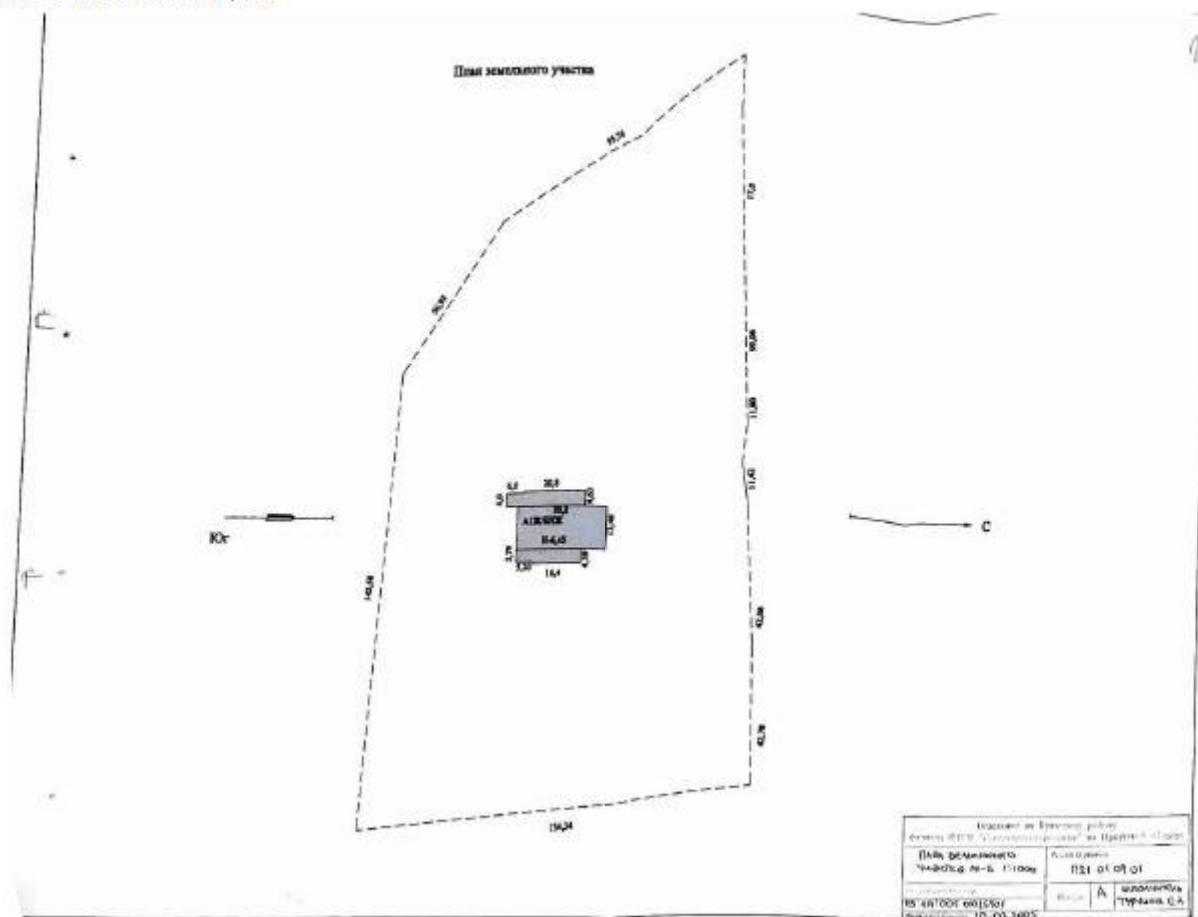
водопровод	канализация	Отопление			Ванны			Газоснабжение		электроснаб- жение	Лифты		электрошлн- ты	стационарн- ые
		от ТЭЦ и (квартираль- ный)	от АГВ	печное	от центрального зонового горячего водоснаб- жения	газовыми плитами	дровяным и ислонкам	централи- зованное	жидким газом		пассажир- ские	грузовые		
										379,1				

IV. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Назначение: **производственный цех** Использование: **По назначению**

V. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Формула подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м ²)	Высота (м)	Объем (м ³)
A	Нежилое здание	$30,80 \times 13,48$	415,2	6,43	2670
	пандус	$21,6 \times 4,39 - (5,2 \times 0,6) + 26,8 \times 4,63 - (6,0 \times 0,6)$	212,2		



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение физического износа

Литера А Год постройки 1989 Число этажей: 1 Группа капитальности: III Вид внутренней отделки: простая

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Текущее изменение	
									Инос. в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	бетонный ленточный	Волосные трещины	10	1	10	10	1,0		
2	а) Стены	Ж/бетонные панели	Выветривание раствора в стыках	31	1	31	20	6,2		
	б) перегородки									
3	Перекрытие	Железобетонное	Волосные трещины	13	1	13	15	0,65		
4	Крыша	шифер	Ослабление креплений	6	1	6	25	0,3		
5	Полы	Бетонные	сколы	5	1	5	25	0,25		
6	оконные	1-е глухие	хорошее	12	1	12	20	2,4		
	дверные	ворота дощатые	Полотна осели							
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и эк. Строительные работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроосвещение	Проводка скрытая	4	1	4	20	0,8		
		радио								
		телефон								
		телевидение								
		ванны								
		горячее								
		водоснабжение								
		лифты								
		тепловое отопление								
9	Прочие работы	Пандус бетонный	хорошее	16	1	16	10	1,6		
			ИТОГО:			97		13		

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = \frac{13}{97} \cdot 100 = 13\%$

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Текущее наименование	
									Износ по α_a	α_a износа к строению
1	Фундамент								10	11
2	а) Стены и наружная отделка б) перегородки									
3	Перекрытия									
4	Крыша									
5	Полы									
6	оконные дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно и электротехнические работы	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		электроснабжение								
		радио								
		телефон								
		телевидение								
		ванны								
		горячее								
		водоснабжение								
		лифты								
		печное отопление								
9	Прочие работы									

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)} * 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение износа

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущее значение	
									Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	а) Стены и наружная отделка									
	б) перегородки									
	Перекрытия									
4	Крыша									
5	Полы									
6	оконные									
	дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	отопление									
	водопровод									
	канализация									
	электроосвещение									
	радио									
	телефон									
	телевидение									
	ванны									
	горячее									
	водоснабжение									
	лифты									
	печное отопление									
9	Прочие работы									

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \cdot 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера	Удельный вес по Таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента	литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения	литера	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения
Фундамент												
Стены и перегородки												
Перекрытие												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
% износа 10%					итого	100	x		итого	100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэф.) на				Стоимость измерителя с поправками	Количество измерителя (м ³ , м ²)	Восстановительная стоимость руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
						объем	Группа капитальности	климатический район	несоответствие применяемых строительных материалов	коэффициент по распоряжению губернатора				
A	Нежилое здание	9	60	м ³							2670	329817	13	286940

XI. Техническое описание служебных пристроек

[illegible]

XII. Исчисление стоимости служебных пристроек

[illegible]

ХІІІ. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

XIV. Общая стоимость, руб.

В ценах каждого года	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановите льная	действитель ная	восстанови тельная	действительная	действи тельная	восстановите льная	восстановите льная	действительная
2005	329817	286940					329817	286940

Паспорт выдан 10.02. 2005г.

Исполнитель

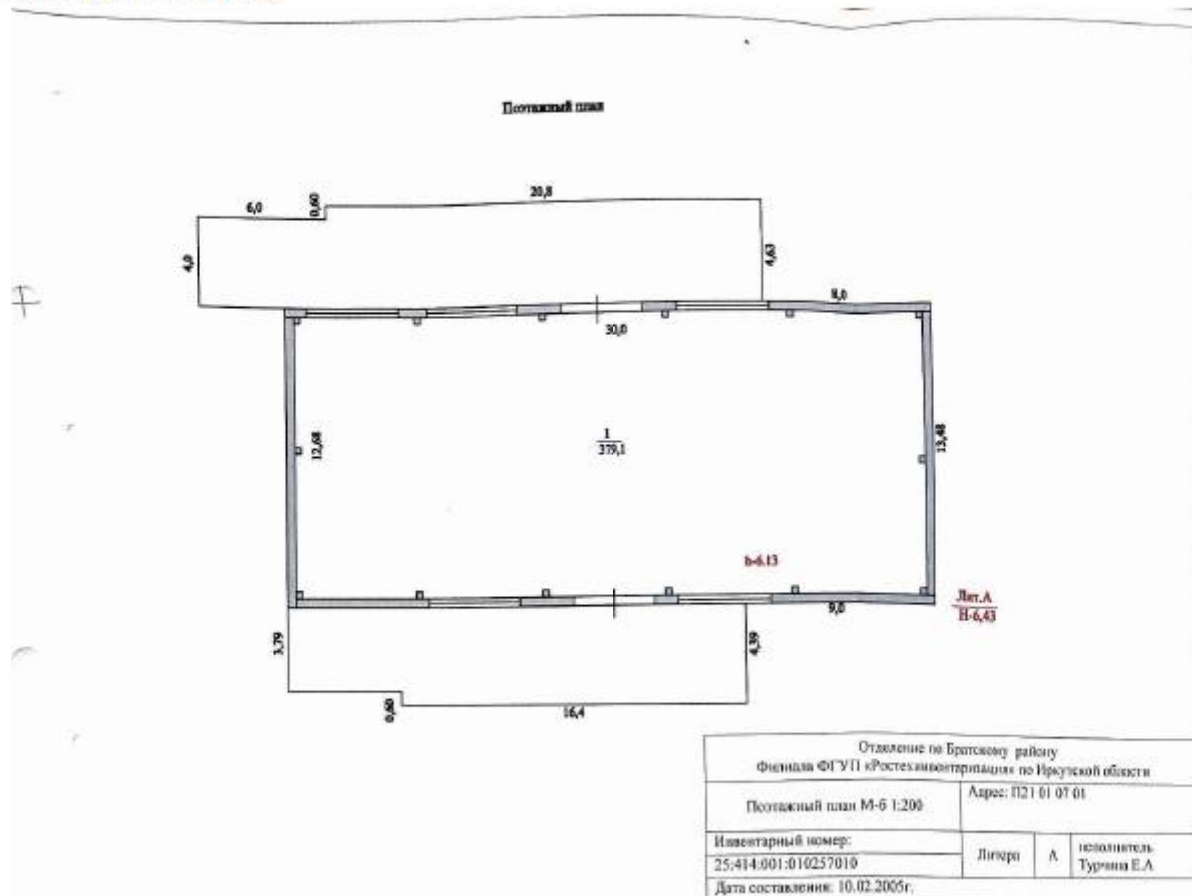
Турчина Е. А.

Директор Отделения по Братскому району филиала
ФГУП «Ростехинвентаризация»
по Иркутской области.

Барков Л.М.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена на	“ ” _____ 200_ г.	“ ” _____ 200_ г.	“ ” _____ 200_ г.
Исполнил			
Проверил			
Уполномоченное лицо ФГУП “Ростехинвентаризация”			



расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 07 01

[illegible]

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ	Номер документа № 1	Дата составления 31 января 2025 г.
-----------------------------	------------------------	---------------------------------------

Основные средства: ООО «Байкальская металлургическая компания»
Местонахождение: 664003, Иркутская обл., г Иркутск, ул Тимирязева, 18, 31

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы и бухгалтерно и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.
Лично(и), ответственную(ые) за сохранность основных средств:

Конкурсный управляющий


подпись

Плетен К.В.
расшифровка подписи

Проведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на 31 января 2025 г.

№ п/п	Наименование, назначение и яркая характеристика объекта	Инвентарный номер	Год выпуска (постройки, ввода, приобретения)	Фактическое наличие на 31 января 2025 г		По балансу на 31 января 2025 г		Примечание
				Кол-во	Стоимость всего, руб.	Кол-во	Стоимость всего, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Здания								
1	Здание, кадастровый номер: 38:34:022301:583; назначение объекта: Здание нежилое; площадь: 379,1 кв. м.; адрес: Иркутская область, г Братск, П 21 01 07 01; вид права: Собственность (индивидуальная); дата государственной регистрации: 25.11.2020; номер государственной регистрации: 38:34:022301:583-38/123/2020-2; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2020/1, выдан 16.11.2020	237	1989	1шт.	3 234 242,37	—	—	—
2	Здание, кадастровый номер: 38:34:022301:570; назначение	6808	1989	1шт.	2 919 636,25	—	—	—

	объекта: Здание нежилое; площадь: 206,9 кв. м.; адрес: Российская Федерация, Иркутская область, г. Братск, П 21 01 01 00; вид права: Собственность (индивидуальная); дата государственной регистрации: 25.11.2020; номер государственной регистрации: 38:34:022301:570-38/123/2020-2; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2020/1, выдан 16.11.2020							
3	Здание, кадастровый номер: 38:34:022301:569; назначение объекта: Здание нежилое; площадь: 2022,8 кв. м.; адрес: Иркутская область, г Братск, П 21 01 03 00; вид права: Собственность (индивидуальная); дата государственной регистрации: 25.11.2020; номер государственной регистрации: 38:34:022301:569-38/123/2020-2; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого	6808	1989	1шт.	17 318 040,38	—	—	—
4	Здание, кадастровый номер: 38:34:022301:288; назначение объекта: Здание нежилое; площадь: 146,6 кв. м.; адрес: Иркутская обл., г Братск, П 21 01 06 00; вид права: Собственность (индивидуальная); дата государственной регистрации: 25.11.2020; номер государственной регистрации:	1725	1989	1шт.	1 245 855,18	—	—	—

	38:34:022301:288-38/123/2020-2; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2020/1, выдан 16.11.2020						
5	Здание, кадастровый номер: 38:34:021401:297; назначение объекта: Здание нежилое; площадь: 146,6 кв. м.; адрес: Иркутская обл., г. Братск, П 21 01 05 00; вид права: Собственность (индивидуальная); дата государственной регистрации: 25.11.2020; номер государственной регистрации: 38:34:021401:297-38/123/2020-2; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2020/1, выдан 16.11.2020	1724	1989	Изм.	450 724,63	—	—
6	Здание, кадастровый номер: 38:34:000000:3695; назначение объекта: Здание нежилое; площадь: 523,8 кв. м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 02 00; вид права: Собственность (индивидуальная); дата государственной регистрации: 25.11.2020; номер государственной регистрации: 38:34:000000:3695-38/123/2020-2; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2020/1, выдан 16.11.2020	731	1989	Изм.	4 992 536,84	—	—
7	Здание, кадастровый номер: 38:34:000000:197; назначение объекта: Здание нежилое	1723	1989	Изм.	450 724,63	—	—

	площадь: 146,6 кв. м.; адрес: Иркутская обл., г. Братск, П 21 01 04 00; вид права: Собственность (индивидуальная); дата государственной регистрации: 25.11.2020; номер государственной регистрации: 38:34:000000:197-38/123/2020-2; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2020/1, выдан 16.11.2020						
Итого по группе:					30 611 760,28	0	
Земельный участок							
8	Земельный участок, кадастровый номер: 38:34:022301:277; назначение объекта: Земельный участок; площадь: 2924 кв. м.; адрес: Иркутская область, город Братск, П 21 89 00 00; вид права: Собственность (индивидуальная); дата государственной регистрации: 25.11.2020; номер государственной регистрации: 38:34:022301:277-38/123/2020-2; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2020/1, выдан 16.11.2020			Изм.	1 267 992,60	—	—
9	Земельный участок, кадастровый номер: 38:34:022301:1037; назначение объекта: Земельный участок; площадь: 1537 кв. м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 01 00 00; вид права: Собственность (индивидуальная); дата			Изм.	666 827,45	—	—

	государственной регистрации: 25.11.2020; номер государственной регистрации: 38:34:022301:1037-38/123/2020-2; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2020/1, выдан 16.11.2020							
10	Земельный участок, кадастровый номер: 38:34:022301:1036; назначение объекта: Земельный участок; площадь: 11487 кв. м.; адрес: Иркутская область, г. Братск, П 21 112 00 00; вид права: Собственность (индивидуальная); дата государственной регистрации: 25.11.2020; номер государственной регистрации: 38:34:022301:1036-38/123/2020-2; основание государственной регистрации: Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 2020/1, выдан 16.11.2020			Лист	3 746 255,31	—	—	—
	Итого по группе:				5 681 075,36		0	

Итого по описи: 36 292 835,64 руб.

Количество порядковых номеров: 10

Общее количество единиц фактически: 10

На сумму фактически: 36 292 835,64 руб.

Стоимость инвентаризируемых объектов указана кадастровая, балансовая стоимость на дату проведения инвентаризации не известна.

Конкурсный управляющий ООО «Байкальская металлургическая компания»



подпись

Плетан К.В.
расшифровка подписи

Главный бухгалтер ООО «Байкальская металлургическая компания»



подпись

Плетан К.В.
расшифровка подписи

Все основные средства, выше перечисленные в настоящей инвентаризационной описи с № 10 по № 10, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензии к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем).

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:




подпись

Плетан К.В.
расшифровка подписи


подпись

Плетан К.В.
расшифровка подписи



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761

<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

о признании должника банкротом
и об открытии конкурсного производства

г. Иркутск

Дело № А19-2389/2024

02 ноября 2024 года

Резолютивная часть решения объявлена 31 октября 2024 года

Решение в полном объеме изготовлено 02 ноября 2024 года

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Чигринской М.Н., при
ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Черепановой И.И.,

рассмотрев в судебном заседании отчет временного управляющего общества с
ограниченной ответственностью «Байкальская Металлургическая Компания» Плетана
Кирилла Викторовича о результатах процедуры наблюдения,

по делу по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Глобал
Интеллект Сервис Сибирь» (ИНН 3805730848, ОГРН 1173850005702) о признании
общества с ограниченной ответственностью «Байкальская Металлургическая Компания»
(ОГРН 1183850016712, ИНН 3808204508, адрес: 664003, г. Иркутск, ул. Тимирязева, дом
18, помещ. 31) несостоятельным (банкротом),

при участии в судебном заседании:

лица, участвующие в деле – не явились, извещены,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Глобал Интеллект Сервис Сибирь»
(ООО «ГИСС») 05.02.2024 обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с
заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Байкальская
Металлургическая Компания» (ООО «Байкальская Металлургическая Компания»)
несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 09.02.2024 заявление
ООО «ГИСС» о признании ООО «Байкальская Металлургическая Компания»

несостоятельным (банкротом) принято к производству, назначено судебное заседание по проверке.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 21.05.2024 в отношении должника введена процедура банкротства - наблюдение, временным управляющим утвержден арбитражный управляющий Плетан Кирилл Викторович (Плетан К.В., временный управляющий).

Срок процедуры банкротства – наблюдение истёк.

Временный управляющий ООО «Байкальская Металлургическая Компания» Плетан К.В., надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, представил в материалы дела отчет об итогах проведения наблюдения, ходатайство о признании должника несостоятельным (банкротом) и открытии процедуры конкурсного производства.

От Ассоциации СОАУ «Меркурий» представлена кандидатура арбитражного управляющего Плетана К.В. с информацией о соответствии указанной кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, отзывы и ходатайства в арбитражный суд не направили; о времени и месте судебного разбирательства уведомлены надлежащим образом в соответствии с положениями части 1 статьи 123, части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

ООО «Байкальская Металлургическая Компания» зарегистрировано в качестве юридического лица 30.05.2018 Межрайонной ИФНС России № 17 по Иркутской области за основным государственным регистрационным номером 1183850016712.

ООО «Байкальская Металлургическая Компания» состоит на налоговом учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 20 по Иркутской области; юридическому лицу, как налогоплательщику, присвоен идентификационный номер налогоплательщика 3808204508.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц основным видом деятельности общества является торговля оптовая неспециализированная (ОКВЭД 46.90). Лицом, имеющим право без доверенности действовать от имени ООО «Байкальская Металлургическая Компания», ООО «УК «МЕТ-ИНЖИНИРИНГ», генеральный директор: Кимура Галина Викторовна.

Из отчета временного управляющего и представленных документов следует, что за время проведения в отношении ООО «Байкальская Metallургическая Компания» процедуры наблюдения временным управляющим выполнены следующие мероприятия: направлены уведомления в регистрирующие органы о введении процедуры наблюдения в отношении должника, о последствиях введения процедуры наблюдения; опубликовано сообщение о введении в отношении должника процедуры наблюдения в газете «Коммерсантъ» № 90(7780) от 25.05.2024, в «Единый федеральный реестр сведений о банкротстве» сообщение № 14397786 от 16.05.2024, проведен анализ финансового состояния должника; проведена проверка наличия (отсутствия) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства; сформирован реестр требований кредиторов; проведено первое собрание кредиторов.

С целью выявления имущества должника временным управляющим направлены запросы в регистрирующие органы.

Согласно ответу ГУ МЧС России по Иркутской области от 21.02.2024 за ООО «Байкальская Metallургическая Компания» имущество не зарегистрировано.

Как следует из выписки из ЕГРН Филиала ППК «Роскадастр» от 11.09.2024, ООО «Байкальская Metallургическая Компания» принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

- нежилое здание с кадастровым номером 38:34:000000:197, местоположение: Иркутская обл., г. Братск, П 21 01 04 00;
- нежилое здание с кадастровым номером 38:34:000000:3695, местоположение: Иркутская обл., г. Братск, П 21 01 02 00;
- нежилое здание с кадастровым номером 38:34:021401:297, местоположение: Иркутская обл., г. Братск, П 21 01 05 00;
- земельный участок с кадастровым номером 38:34:022301:1036, местоположение: Иркутская обл., г. Братск, П 21 112 00 00;
- земельный участок с кадастровым номером 38:34:022301:1037, местоположение: Иркутская обл., г. Братск, П 21 01 00 00;
- земельный участок с кадастровым номером 38:34:022301:277, местоположение: Иркутская обл., г. Братск, П 21 89 00 00;
- нежилое здание с кадастровым номером 38:34:022301:288, местоположение: Иркутская обл., г. Братск, П 21 01 06 00;
- нежилое здание с кадастровым номером 38:34:022301:569, местоположение: Иркутская обл., г. Братск, П 21 01 03 00;

- нежилое здание с кадастровым номером 38:34:022301:570, местоположение: Иркутская обл., г. Братск, П 21 01 01 00;

- нежилое здание с кадастровым номером 38:34:022301:583, местоположение: Иркутская обл., г. Братск, П 21 01 07 01.

По данным Службы Гостехнадзора Иркутской области от 13.06.2024, за ООО «Байкальская Металлургическая Компания» зарегистрирован погрузчик фронтальный, государственный регистрационный знак 4420AE38, марка HZM XC500, дата регистрации 14.12.2020.

Согласно ответу ОТН и РАМТС ГИБДД МУ МВД России «Иркутское» от 19.06.2024 за ООО «Байкальская Металлургическая Компания» зарегистрировано транспортное средство «TOYOTA LAND CRUISER 300», г/н E888OC38, 2021 г.в, является предметом лизинга.

Отделением фонда пенсионного страхования Российской Федерации по Иркутской области представлен ответ, из которого следует, что у ООО «Байкальская Металлургическая Компания» отсутствуют граждане, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда и здоровью работников, с приложением отчетности. По состоянию на 24.06.2024 за ООО «БАЙКАЛЬСКАЯ МЕТАЛЛУРГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ» имеется задолженность по страховым взносам, пеням и штрафам на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет 7 703,86 руб. (в том числе недоимка - 8 312,95 руб., пени - 2 390,91 руб., штрафы - 0,00 руб.).

МИФНС №17 по Иркутской области представила сведения о банковских счетах из информационного ресурса «Банковские и лицевые счета» по состоянию на 24.07.2024; - информацию из представленной ООО «БАЙКАЛЬСКАЯ МЕТАЛЛУРГИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ» ИНН 3808204508.

В соответствии со статьями 16, 67 Закона о банкротстве временным управляющим сформирован реестр требований кредиторов ООО «Байкальская Металлургическая Компания», согласно которому требования кредиторов первой очереди – отсутствует, требования кредиторов второй очереди - 5 587 544,90 руб., требования кредиторов третьей очереди – 251 953 041,47 руб.

В силу пункта 1 статьи 70 Закона о банкротстве анализ финансового состояния должника проводится в целях определения стоимости принадлежащего должнику имущества для покрытия судебных расходов, расходов на выплату вознаграждения арбитражным управляющим, а также в целях определения возможности или

невозможности восстановления платежеспособности должника в порядке и сроки, которые установлены настоящим Федеральным законом.

Согласно представленному анализу финансового состояния ООО «Байкальская Металлургическая Компания», выполненному временным управляющим должника на основании нормативно-правовых актов, регламентирующих деятельность должника, ответов регистрирующих органов, временным управляющим сделаны выводы о том, что невозможно восстановить платежеспособность должника. Целесообразно предложить собранию кредиторов и Арбитражному суду введение процедуры конкурсного производства. Средств должника достаточно для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

По результатам проведенной проверки наличия (отсутствия) признаков преднамеренного банкротства временным управляющим указал, что был проведен анализ значений и динамики коэффициентов, характеризующих платежеспособность должника, и сделок должника необходимо сделан вывод о наличии признаков преднамеренного банкротства ООО «Байкальская металлургическая компания», об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства.

По результатам анализа оснований оспаривания сделок ООО «Байкальская Металлургическая Компания» временным управляющим сделан вывод о наличии оснований для оспаривания сделок должника.

Согласно пункту 1 статьи 75 Закона о банкротстве арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

К исключительной компетенции собрания кредиторов относится принятие решений о выборе арбитражного управляющего или саморегулируемой организации, из членов которой арбитражным судом утверждается арбитражный управляющий (пункт 2 статьи 12 Закона о банкротстве).

Первым собранием кредиторов от 18.10.2024 приняты решения:

- принять к сведению отчет временного управляющего;
- не образовывать комитет кредиторов;
- избрать представителем собрания кредиторов Поликша Елену Валерьевну, представитель ФНС России по доверенности;
- не привлекать реестродержателя;

- обращение в Арбитражный суд с ходатайством о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства;
- не предъявлять дополнительных требований к кандидатуре арбитражного управляющего;
- выбрать саморегулируемую организацию, из членов которой арбитражный суд утверждает арбитражного управляющего - Ассоциация СОАУ «Меркурий»;
- определить периодичность проведения последующих собраний кредиторов ООО «БМК» не реже 1 раза в 3 месяца;
- включить в повестку дня собрания кредиторов дополнительный вопрос: «Принять решение об отражении в составе иных сведений о ходе конкурсного производства, подлежащих отражению в каждом отчете конкурсного управляющего о своей деятельности и о ходе конкурсного производства, сведения о достаточности оставшегося имущества для погашения расходов по делу о банкротстве в соответствии с тринадцатым абзацем п. 2 ст. 143 Закона о банкротстве»;
- принять решение об отражении в составе иных сведений о ходе конкурсного производства, подлежащих отражению в каждом отчете конкурсного управляющего о своей деятельности и о ходе конкурсного производства, сведения о достаточности оставшегося имущества для погашения расходов по делу о банкротстве в соответствии с тринадцатым абзацем п. 2 ст. 143 Закона о банкротстве.

Решения, принятые первым собранием кредиторов 18.10.2024, на дату рассмотрения отчета временного управляющего не оспорены и недействительными не признаны.

В соответствии с пунктом 1 статьи 75 Закона о банкротстве в случае, если иное не установлено указанной статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

Таким образом, по общему правилу при наличии решения первого собрания кредиторов должника о выборе последующей процедуры банкротства арбитражный суд принимает соответствующий судебный акт о последующей процедуре банкротства на основании такого решения.

Согласно финансовому анализу, проведенному временным управляющим, в связи с невозможностью восстановить платежеспособность должника. Целесообразность введения процедуры конкурсного производства. Достаточностью имущества должника

для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему.

В рассматриваемом случае первым собранием кредиторов ООО «Байкальская Металлургическая Компания» принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Поскольку первым собранием кредиторов принято решение об открытии в отношении должника конкурсного производства, достаточных доказательств возможности восстановления платежеспособности должника в материалах дела не представлено, предусмотренная Законом о банкротстве банковская гарантия не представлена, обязательства должником не исполнены перед кредиторами в течение трех месяцев с момента наступления даты их исполнения, размер кредиторской задолженности в совокупности превышает два миллиона рублей, у суда отсутствуют правовые основания для введения в отношении должника финансового оздоровления либо внешнего управления. В связи с чем, арбитражный суд, руководствуясь статьями 3, 6, 53, 75 Закона о банкротстве, считает возможным признать ООО «Байкальская Металлургическая Компания» несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника конкурсное производство.

При этом суд считает необходимым указать, что в силу пункта 1 статьи 146 Закона о банкротстве в случае, если в отношении должника не вводились финансовое оздоровление и (или) внешнее управление, а в ходе конкурсного производства у конкурсного управляющего появились достаточные основания, в том числе основания, подтвержденные данными финансового анализа, полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена, конкурсный управляющий обязан созвать собрание кредиторов в течение месяца с момента выявления указанных обстоятельств в целях рассмотрения вопроса об обращении в арбитражный суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению. В соответствии с пунктом 5 статьи 53 Закона о банкротстве в случаях, предусмотренных указанным Федеральным законом, по ходатайству собрания кредиторов или конкурсного управляющего арбитражный суд вправе вынести определение о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению.

Также суд считает необходимым указать, что учредители ООО «Байкальская Металлургическая Компания» не лишены возможности погасить всю задолженность в порядке статей 125, 113 Закона о банкротстве.

Открытие в отношении должника конкурсного производства также не исключает и возможности прекращения производства по делу на основании седьмого абзаца пункта 1

статьи 57 Закона о банкротстве в случае удовлетворения требований всех кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, а также возможности утверждения мирового соглашения (пункт 1 статьи 150, статья 154 Закона о банкротстве).

В соответствии с частью 4 статьи 45 Закона о банкротстве не позднее чем в течение девяти дней с даты получения определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих направляет в арбитражный суд, заявителю (собранию кредиторов или представителю собрания кредиторов) и должнику информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона, способом, обеспечивающим доставку в течение пяти дней с даты направления, либо представляет кандидатуру арбитражного управляющего, а также при необходимости информацию о наличии допуска арбитражного управляющего к государственной тайне.

Выбранной на первом собрании кредиторов должника Ассоциацией СОАУ «Меркурий» представлена кандидатура арбитражного управляющего Плетана Кирилла Викторовича (ИНН: 381911921350, Регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих: 19887, адрес: 664049, Россия, Иркутск 49, а/я 16) и информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона о банкротстве.

Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьями 45, 65 Закона о банкротстве считает возможным утвердить конкурсным управляющим ООО «Байкальская Металлургическая Компания» арбитражного управляющего Плетана К.В.

Государственная пошлина в размере 6 000 руб. на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит взысканию с ООО «Байкальская Металлургическая Компания» в доход федерального бюджета.

Решение выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи. При наличии у арбитражного суда доказательств получения лицами, участвующими в деле, настоящего р, в том числе в случаях, предусмотренных частью 4 статьи 123 АПК РФ, все последующие судебные акты по делу, выполненные в форме электронного документа, направляются лицам, участвующим в деле, посредством их размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет» по адресу: <https://kad.arbitr.ru/>. По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии судебных актов, выполненных в форме электронного документа, на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления

соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьями 45, 53, 124 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

признать общество с ограниченной ответственностью «Байкальская Металлургическая Компания» (ОГРН 1183850016712, ИНН 3808204508, адрес: 664003, г. Иркутск, ул. Тимирязева, дом 18, помещ. 31) несостоятельным (банкротом), открыть в отношении него конкурсное производство сроком до 28.04.2025.

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Байкальская Металлургическая Компания» арбитражного управляющего Плетана Кирилла Викторовича.

Утвердить конкурсному управляющему общества с ограниченной ответственностью «Байкальская Металлургическая Компания» Плетану Кириллу Викторовичу вознаграждение в размере 30 000 рублей ежемесячно, определив источником его выплаты имущество должника.

После завершения мероприятий, выполняемых в ходе конкурсного производства, конкурсный управляющий обращается в арбитражный суд с ходатайством о завершении конкурсного производства и представляет отчет о результатах проведения конкурсного производства, с приложением документов, предусмотренных статьей 147 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», доказательства уведомления кредиторов и уполномоченные органы о направлении отчета в суд.

В соответствии с пунктом 3 статьи 124 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 «О несостоятельности (банкротстве)» вопрос о продлении срока конкурсного производства рассматривается арбитражным судом в порядке, установленном пунктом 2 статьи 60 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции Федерального закона от 29.05.2024 № 107-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статью 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Адрес для направления корреспонденции: 664011, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 36А, кабинет 316 А, телефон специалиста 261-739, канцелярия 261-709, факс 261-761.

Информацию о движении дела, включая сведения об объявленных перерывах, а также времени и месте рассмотрения дела, можно получить на официальном сайте Арбитражного суда Иркутской области www.irkutsk.arbitr.ru.

С даты принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Байкальская Металлургическая Компания» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Решение подлежит немедленному исполнению, может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Иркутской области в течение месяца со дня его принятия.

Судья

М.Н. Чигринская

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 14.06.2024 4:11:13 Кому выдана Чигринская Мария Николаевна
