



ООО «Иркутская Оценочная Компания»

г. Иркутск, ул. Поленова, д.1/1 оф.207

тел.65-95-41 e-mail:iok-irk@yandex.ru www.iok-irk.ru

Отчет

№ 3954/26

об оценке рыночной стоимости и величины арендной ставки для объекта оценки:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4, кадастровый номер: 38:18:030501:3297, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А;
2. 1949/7135 доли земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл. г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21 А, кадастровый номер 38:18:030501:172 от общей площади 950 кв. м.

Дата проведения оценки: 01 июля 2026 г.

Дата составления Отчета: 02 июля 2026 г.

Заказчик: ПАО «Сбербанк».

Оценщик: ООО Иркутская оценочная компания,
Место нахождения: г. Иркутск, ул. Поленова, д.1/1 оф.207.

г. Иркутск, 2026 г.



ООО «Иркутская Оценочная Компания»

г. Иркутск, ул. Поленова, д.1/1 оф.207
тел.65-95-41 e-mail:iok-irk@yandex.ru www.iok-irk.ru

22 апреля 2026г.

Сопроводительное письмо!

В соответствии с договором на проведение работ по оценке, специалистом **ООО «Иркутская Оценочная Компания»** была произведена оценка рыночной стоимости права собственности для объекта оценки:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4, кадастровый номер: 38:18:030501:3297, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А;
2. 1949/7135 доли земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл. г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21 А, кадастровый номер 38:18:030501:172 от общей площади 950 кв. м.

Настоящая оценка произведена по состоянию на 01 июля 2026 г. в целях определения рыночной стоимости и величины арендной ставки для объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными Стандартами оценки: Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)», Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО №II)»; Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО №III)»; Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО №IV)»; Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)»; Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО №VI)», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200; Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимого имущества (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета. Обращаем Ваше внимание, что части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Полученные результаты носят рекомендательный характер.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на **01 июля 2026 г.**, составляет (округленно) с учетом НДС:

14 010 000 (Четырнадцать миллионов десять тысяч) рублей,

или

35 941 (Тридцать пять тысяч девятьсот сорок один) руб. 51 коп. за 1 кв. м

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4 кадастровый номер: 38:18:030501:3297	11 630 000,00	29 835,81
1949/7135 доли земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл. г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21 А, кадастровый номер 38:18:030501:172 от общей площади 950 кв. м.	2 380 000	2 505,26

Величина арендной платы за право пользование 1 кв. м общей площади в месяц объектом недвижимости, расположенными по адресу: : Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А, на дату оценки – 01 июля 2026 года, составила, округленно без учета коммунальных и эксплуатационных расходов и с учетом НДС:

№	Наименование объекта	Арендная ставка за 1 кв. м в мес.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4 кадастровый номер: 38:18:030501:3297	525,00

Генеральный директор

ООО «Иркутская Оценочная Компания» _____

Е.А. Курылев

СОДЕРЖАНИЕ

1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	6
1.1.	Сведения о Заказчике	6
1.2.	Сведения об Исполнителе, юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор и сведения об Оценщике	6
1.3.	Информация о лицах, привлекаемых к проведению оценки.....	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
4.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
4.1.	Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	11
4.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	11
4.3.	Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	11
5.	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	12
5.1.	Основные определения и понятия для проводимой оценки.....	12
5.2.	Заявление (сертификат) качества оценки	13
5.3.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата	14
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.1.	Перечень документов и других источников информации, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
6.2.	Идентификация объекта оценки	16
6.3.	Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении оцениваемых объектов правами иных лиц	16
6.4.	Описание оцениваемых имущественных прав	17
6.5.	Описание местоположения и окружения объекта оценки.....	17
6.6.	Описание оцениваемых объектов недвижимости	21
6.7.	Основные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и на выбор методов расчета	23
7.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.1.	Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка	24
8.	АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	25
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	25
8.2.	Социально-экономическое положение Забайкальского края.....	31
8.3.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объекты	32
8.4.	Анализ ликвидности оцениваемого имущества	33
8.5.	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Чита.....	34
8.6.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	35
9.	ВЫБОР И ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	37
9.1.	Последовательность определения стоимости объекта оценки	37
9.2.	Принципиальные подходы к оценке недвижимого имущества (зданий, сооружений)	37
9.2.1.	Затратный подход	38
9.2.2.	Сравнительный подход.....	38
9.2.3.	Доходный подход.....	39
10.	ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	43
10.1.	Оценка с использованием сравнительного подхода	43
10.1.1.	Выявление сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка. Подбор объектов-аналогов для объекта оценки	43
10.1.2.	Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. Согласование данных по объектам-аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта	44
10.2.	Оценка с использованием доходного подхода	54

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	67
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	70
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Документы оценщика.</u>	
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ №2. Фотографии.</u>	
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ №3. Копии предоставленной документации.</u>	
<u>ПРИЛОЖЕНИЕ №4. Информация об аналогах.</u>	

1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

1.1. Сведения о Заказчике

ЗАКАЗЧИК	Юридическое лицо Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Место нахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19. Почтовый адрес: г. Иркутск, ул. Нижняя Набережная, 10, Адрес для направления письменной корреспонденции: г. Иркутск, ул. Нижняя Набережная, 10, Телефон 88007070070, вн. 50102737 эл. почта: ddshemetova@sberbank.ru , БИК: 042520607; ИНН: 7707083893 КПП: 380843001; ОГРН: 1027700132195 Корр. счёт: 30101810900000000607 В отделении по Иркутской области Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации
----------	---

1.2. Сведения об Исполнителе, юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор и сведения об Оценщике

ОЦЕНЩИК и компания, с которой заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Иркутская Оценочная Компания» Юридический адрес: г. Иркутск, м-н Приморский 5-22 Фактический адрес: г. Иркутск, ул. Поленова 1/1, оф.207 ИНН 3812087307 / КПП 381201001 р/с 40702810300210012666 Новосибирский филиал ПАО «МТС-Банк» г. Новосибирск к/с 30101810200000000847 БИК 045003847 ОГРН 106381200800600 от 09.02.2006г. Полис обязательного страхования гражданской ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4891R/776/50009/25 от 13 августа 2025 г., срок действия с «19» сентября 2025 г до «18» сентября 2026 г. Страховая сумма 30 000 000 рублей. ООО «Иркутская Оценочная Компания» является членом некоммерческого партнерства «Российской коллегии оценщиков» №38788 от июля 2006 г. Оценщик ООО «Иркутская Оценочная Компания» Курылев Евгений Александрович - Генеральный директор ООО «Иркутской Оценочной Компании». Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» и включен в реестр оценщиков 28 апреля 2008 г. за регистрационным № 01599, выписка №0431 от 30.06.2016 года из реестра саморегулируемой организации оценщиков. Полис обязательного страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности ОАО «АльфаСтрахование» №4891R\776\500005\25 от 09 июня 2025 г., срок действия с «03» июля 2025 г. до «02» июля 2026 г. Страховая сумма 3 000 000 рублей. Диплом о профессиональной переподготовке МРЦПК ИрГТУ серия ПП №433844 от 30 июня 2005 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
---	--

1.3. Информация о лицах, привлекаемых к проведению оценки

Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Нет
---	-----

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 50005622692 от 12 марта 2026 г., заключенный между ООО «Иркутская Оценочная Компания» (Исполнитель) и ПАО «Сбербанк» (Заказчик)
Объекты оценки	- Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4, кадастровый номер: 38:18:030501:3297, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А; 1949/7135 доли земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл. г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21 А, кадастровый номер 38:18:030501:172 от общей площади 950 кв. м.
Местонахождение объекта оценки	Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности на объекты недвижимого имущества
Правообладатель	ПАО «Сбербанк»
Цель оценки и вид стоимости	Оценка рыночной стоимости нежилого помещения и оценка рыночной стоимости ежемесячной величины арендной платы за временное владение и пользование нежилым помещением (право пользования 1 м² объекта аренды в течение одного платежного периода, одного месяца), с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценочной деятельности	Оценка производится в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	Дата оценки: 01 июля 2026г. ; Предполагается сделка с объектом оценки, участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники), предполагаемым использованием объекта является наиболее эффективное использование, добровольная сделка в типичных условиях
Основания для установления предпосылок стоимости	Информация о предпосылках стоимости получена от Заказчика
Спец. допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное: нет ; Спец. допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации: нет ; Иные существенные допущения: нет ; Ограничения оценки: нет	
Особенности, степень детализации и период осмотра	нет
Указание на форму составления отчета об оценке	В электронном виде и на бумажном носителе.
Предполагаемое использование (пределы применения) результатов оценки и связанные с этим ограничения	Настоящий Отчёт достоверен лишь в полном объёме и для указанных в нём цели
Дата проведения оценки (дата определения стоимости)	01 июля 2026г.
Дата составления отчета	02 июля 2026г.

Срок проведения оценки	01 июля 2026г. – 02 июля 2026г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	См. п. 5.3. настоящего Отчета
Нормативная база, применяемые стандарты и методики оценки	• Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ, от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 N 167-ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 07.06.2013 N 113-ФЗ, от 02.07.2013 N 185-ФЗ, от 23.07.2013 N 249-ФЗ, от 12.03.2014 N 33-ФЗ, от 04.06.2014 N 143-ФЗ, от 23.06.2014 N 171-ФЗ, от 21.07.2014 N 225-ФЗ, от 31.12.2014 N 499-ФЗ, от 08.03.2015 N 48-ФЗ, от 08.06.2015 N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ, от 13.07.2015 N 224-ФЗ, от 29.12.2015 N 391-ФЗ, от 26.04.2016 N 111-ФЗ, от 02.06.2016 N 172-ФЗ, от 23.06.2016 N 221-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ, от 29.07.2017 N 274-ФЗ, от 03.08.2018 N 312-ФЗ, от 28.11.2018 N 451-ФЗ, от 18.03.2020 N 66-ФЗ, от 31.07.2020 N 269-ФЗ, от 11.06.2021 N 170-ФЗ, от 02.07.2021 N 351-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 28.07.2012 N 144-ФЗ, Постановлением Конституционного Суда РФ от 05.07.2016 N 15-П). • Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (с изменениями и дополнениями); • Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200; • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200; • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200; • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200; • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200; • Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)», утвержден приказом от 25.09.2014 г. №611; • Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден приказом от 01.06.2015 г. № 328; • СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 Основополагающий (базовый) стандарт, утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов - оцен-

	щиков» Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года; • СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года; • СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015. Цель оценки и виды стоимости, утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года; • СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015. Требования к отчету об оценке, утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов - оценщиков» Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года.
Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	Федеральные стандарты оценки (ФСО №I – VI, ФСО №7, ФСО №10), являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.
Размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности: согласно действующего законодательства; Сведения о независимости: Исполнитель работ настоящим подтверждает информацию о том, что Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, выступает в качестве независимого консультанта и обладает всеми признаками независимости в соответствии со ст. 16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». Итоговая величина стоимости: указывается в российских рублях, в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам, интервал значений не предусмотрен. Количество стоимостей, определенных Оценщиком должно соответствовать количеству объектов оценки с итоговым формированием общей стоимости всего оцениваемого имущества единым значением.	
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки: представлен в разделе 3 настоящего отчета; Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки): нет; Специфические требования к отчету об оценке: отсутствуют; Необходимость определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки: нет. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов: не требуется.	
Заказчик поручает произвести оценку недвижимого имущества с учетом приведенной ниже информации о допущениях: • информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации объектов оценки (при наличии таких активов): нет; ▪ допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых объектов оценки: нет; ▪ допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка: нет; ▪ допущение об объектах оценки как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса: нет; ▪ допущение об оценке объектах оценки как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса: нет; ▪ допущение об оценке объектах оценки при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов: нет.	

3. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

№ п/п	Данные, использованные при проведении оценки объекта оценки	Источники получения данных
1	Архитектурно-строительные, объемно-планировочные, конструктивные характеристики, данные о техническом состоянии объекта оценки; идентификационные номера	• Фотоматериалы. • Устная информация, полученная от Заказчика.
2	Данные для анализа правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц	• Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2025-218244781 от 01.12.2025 г.; • Копия Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости №КУВИ-001/2026-781190009 от 09.06.2026 г. • Устная информация, полученная от Заказчика.
3	Данные о балансовой стоимости	• Данные не предоставлены Заказчиком;
4	Данные для анализа рынка	• Данные сайтов в сети Интернет: https://www.avito.ru/, https://cian.ru/ и др.
5	Данные, используемые при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	• Данные сайтов, указанных в п.4 настоящей таблицы. • Устная информация, полученная от Заказчика.
6	Данные, используемые при расчете рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	• Данные сайтов, указанных в п.4 настоящей таблицы. • Устная информация, полученная от Заказчика.

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

4.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Объектом оценки в рамках настоящей работы объекты недвижимости:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4, кадастровый номер: 38:18:030501:3297, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А;
2. 1949/7135 доли земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл. г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21 А, кадастровый номер 38:18:030501:172 от общей площади 950 кв. м.

4.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

<i>Подход к оценке</i>	<i>Полученный результат, руб.</i>	<i>Удельный вес</i>
затратный подход		
сравнительный подход	14 660 000	0,600
доходный подход	13 040 000	0,400
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки , руб., с НДС	14 012 000	---
Округленно, руб.	14 010 000	---

4.3. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Вывод:

Величина рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А, на дату оценки – 01 июля 2026 года, составила, округленно с учетом НДС:

14 010 000 (Четырнадцать миллионов десять тысяч) рублей,

или

35 941 (Тридцать пять тысяч девятьсот сорок один) руб. 51 коп. за 1 кв. м

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4 кадастровый номер: 38:18:030501:3297	11 630 000	29 835,81
1949/7135 доли земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл. г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21 А, кадастровый номер 38:18:030501:172 от общей площади 950 кв. м.	2 380 000	2 505,26

Величина арендной платы за право пользование 1 кв. м общей площади в месяц объектом недвижимости, расположенными по адресу: : Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А, на дату оценки – 01 июля 2026 года, составила, округленно без учета коммунальных и эксплуатационных расходов и с учетом НДС:

№	Наименование объекта	Арендная ставка за 1 кв. м в мес.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4 кадастровый номер: 38:18:030501:3297	525,00

5. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

5.1. Основные определения и понятия для проводимой оценки

В настоящем отчете (далее Отчет) использованы следующие термины и определения:

Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Международный комитет по стандартам оценки признает следующие четыре типа имущества: недвижимое имущество, движимое имущество, бизнес и финансовые интересы.

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество¹.

Цена является термином, обозначающим денежную сумму, предлагаемую или уплаченную за объекты оценки или его аналог. Продажная цена является историческим фактом вне зависимости от того, была ли она открыто объявлена или держится в тайне. В силу финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца уплаченная за товары или услуги цена может не соответствовать стоимости, которую могли бы приписать этим товарам или услугам другие лица.

Затраты – это денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объекты оценки.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Рынок представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних на них ограничений. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров (услуг), а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным, национальным или международным.

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатель и продавец товара или услуги, доступных для их приобретения. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки.

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

¹ Ст. 130 Гражданского кодекса РФ [1].

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объекты-аналог – объекты, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица (единицы) сравнения – как правило, фактор, порождаемый двумя компонентами, который отражает точные различия между объектами имущества и облегчает анализ, - например, цена квадратного метра, или отношение цены имущества к чистому доходу, который оно приносит (мультипликатор чистого дохода/ценность за годы).

Аренда – договорное соглашение, по которому права пользования передаются от титульного собственника имущества (именуемого землевладельцем или арендодателем) в обмен на обещание другого лица выплачивать арендную плату, как это предписано в договоре аренды. На практике права и обязанности сторон могут быть сложными и зависеть от конкретных условий договоров.

Международный комитет по стандартам оценки признает следующие типы аренды: аренда земли, аренда оборота (или интереса) и следующие типы арендой платы: рыночная арендная плата, договорная арендная плата (проходящая арендная плата), арендная плата от оборота (арендная плата участия).

Рыночная арендная плата – расчетная денежная сумма, за которую имущество или пространство в пределах имущества было сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке на надлежащих условиях между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая заинтересованная сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. Если условия аренды меняются от тех, которые рынок посчитал бы надлежащими, т.е. рыночной нормой, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, также бы изменилась, как отражение этих условий.

Договорная арендная плата (проходящая арендная плата) – определенная в данном соглашении об аренде. Данная контрактная арендная плата может быть равной рыночной арендной плате.

5.2. Заявление (сертификат) качества оценки

Подписавший данный отчет Оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Использованные факты соответствуют действительности, в пределах тех сведений, которыми Оценщики располагали на момент оценки.
2. Все материалы, выводы и заключения Отчета действительны в пределах допущений и ограничительных условий, приведенных далее в Отчете.
3. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предположениями, существующими ограничительными условиями и допущениями, являющимися частью Отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщиков.
4. Оплата услуг Исполнителя никак не связана с величиной стоимости объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или с какими-то ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному Отчету.
5. У Оценщиков нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности относительно объекта оценки, являющегося предметом Отчета, или какой бы то ни было предвзятости в отно-

шении вовлеченных сторон.

6. Оценщики лично произвели визуальный осмотр оцениваемого имущества. Никто, кроме Оценщиков, подписавших Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и никто не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании.

5.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения, ограничительные условия и пределы применения полученного результата

Заявление (сертификат) качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем цели и задачах. Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом Отчета.

2. Оценщики основываются на терминологии, понятийном аппарате, руководствах и применениях Федеральных стандартов оценки (ФСО №I-VI), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности».

3. Право собственности, а также другие имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается, как свободное от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

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

5. Оценщики исходят из того, что информация, предоставленная Заказчиком оценки и третьими лицами, является достоверной и полной.

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, полученные от Заказчика и под ответственность Заказчика, считаются достоверными. В настоящей работе не проводилась аудиторская, финансовая или иная проверка предоставленной Заказчиком информации.

7. После подписания Сторонами Акта сдачи-приемки выполненных работ по Договору об оценке, в рамках которого выполнен настоящий Отчет, Заказчик несет ответственность за достоверность информации (в том числе представленной Оценщику в устной форме), источником которой он указан в настоящем Отчете об оценке. При этом, информация, полученная от Заказчика в виде письменных материалов, не удостоверенных подписью должностных лиц и печатью предприятия, обозначена в Отчете об оценке как информация, полученная от Заказчика.

8. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

9. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несёт ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.

11. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

12. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по оцениваемому объекту, а также информацию и полное описание методик, анализа и расчетов, являю-

щихся интеллектуальной собственностью Оценщика. Все обзорные материалы включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.

13. Мнение Оценщика относительно величины рыночной объекта оценки, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости оцениваемого имущества.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и является документом доказательственного значения.

15. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом Оценщик имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат;

По тексту настоящего Отчета могут быть сделаны иные допущения, ограничения и пределы применения полученного результата.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов и других источников информации, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При составлении Отчета были использованы следующие документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №КУВИ-001/2025-218244781 от 01.12.2025 г.;
2. Копия Выписки из ЕГРН об объектах недвижимости №КУВИ-001/2026-78119009 от 09.06.2026 г.;
3. Фотоматериалы.
4. Устная информация, полученная от Заказчика.

Копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, технического паспорта здания и иных документов и источников информации, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в **Приложении 2** к Отчету.

6.2. Идентификация объекта оценки

Оцениваемые помещения являются недвижимым имуществом, поскольку имеют признаки, перечисленные в п.1 ст.130 Гражданского кодекса РФ [1, 2].

Оцениваемое имущество представляет собой:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4, кадастровый номер: 38:18:030501:3297, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А;
2. 1949/7135 доли земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл. г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21 А, кадастровый номер 38:18:030501:172 от общей площади 950 кв. м.

6.3. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении оцениваемых объектов правами иных лиц

➤ Здания и помещения.

Объекты оценки являются недвижимым имуществом, поскольку имеют признаки, перечисленные в п.1 ст.130 Гражданского кодекса РФ [1, 2].

В соответствии со ст.219 Гражданского кодекса РФ, право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с п.2 ст.218 Гражданского кодекса РФ, право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. Иные основания приобретения прав собственности на имущество предусмотрены Гражданским кодексом и законодательством РФ.

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

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

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

Согласно информации полученной из документов, в рамках настоящей работы оценивается право собственности ПАО «Сбербанк» на объекты недвижимости:

1. Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4, кадастровый номер: 38:18:030501:3297, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А;
2. 1949/7135 доли земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл. г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21 А, кадастровый номер 38:18:030501:172 от общей площади 950 кв. м.

6.4. Описание оцениваемых имущественных прав

На основании вышеизложенного, а так же с учетом целей и задач оценки, в настоящем Отчете оценивается:

- **рыночная стоимость права собственности на помещение / 1 кв. м помещения;**
- **величина арендной ставки за право пользования объектом недвижимости в месяц / 1 кв. м объекты оценки.**

6.5. Описание местоположения и окружения объекты оценки

Объекты оценки расположен в г. Усть-Кут Иркутской области. Ниже (в табл.6.1.) приведена сводная характеристика местоположения оцениваемых объектов.

Усть-Кут — город (с 1954) в России, административный центр Усть-Кутского района Иркутской области. Расположен в 510 км севернее Иркутска в центральной части области в месте слияния рек Лены и Куты.

Одно из первых русских поселений в Восточной Сибири. Основан в 1631 году как Усть-Кутский острог. Долгое время являлся местом политической ссылки. В 1974 году объявлен отправной точкой всесоюзной комсомольской стройки — Байкало-Амурской магистрали. Крупный Осетрово-Ленский транспортный узел на пересечении железнодорожных, речных, воздушных и автомобильных путей. Включает порт Осетрово, в прошлом крупнейший речной порт в СССР. Перевалка грузов на Север. Лесозаготовка, добыча углеводородов. Развита туризм с оздоровительными целями (санатории с лечебными грязями).

Усть-Кут расположен в центральной части Иркутской области в верхнем течении реки Лены у места впадения в неё реки Куты. Город застроен преимущественно по левобережью Лены и Куты. Протяжённость с запада на восток по прямой линии — около 28 км; по руслам рек — около 34 км (исключая село Туруку).

Расстояние от Усть-Кута до Иркутска: по железной дороге — 1385 км (по линии Усть-Кут — Тайшет — Иркутск); по автомобильным дорогам — 973 км (Усть-Кут — Братск — Тулун — Иркутск); прямым воздушным путём — 510 км.

Город сильно вытянут вдоль рек Лены и Куты. Его длина по руслам рек составляет 34 км, в то время как максимальная ширина застройки не превышает 3 км.

Административно город не разделён, но фактически Усть-Кут состоит из множества микрорайонов и посёлков. Это разделение прочно закрепилось в городском обиходе и используется как на бытовом, так и на официальном уровне.

Центральные микрорайоны: Лена и Речники. Здесь находится большинство социальных, культурных объектов и сосредоточена большая часть населения. Остальные микрорайоны и посёлки находятся как ниже, так и выше по течению Лены, застроены преимущественно по левому берегу. Правобережная часть небольшая и состоит из двух микрорайонов. Жилые кварталы перемежаются с территориями промышленного назначения и брошенными недостроенными объектами городского значения. Принято отдельно выделять старую часть города — бывшее село Усть-Кут, которое в настоящее время известно как микрорайон «старый Усть-Кут». Застройка здесь преимущественно одноэтажная деревянная. Сохранились исторические здания, не входящие в перечень объектов культурного наследия.

Экономика Усть-Кута основана на добыче природных ресурсов, лесном хозяйстве и деятельности предприятий транспортного узла «железная дорога — порт».

Основные предприятия города:

в нефтегазовом комплексе: ООО «УКНГ» (Ранее ОАО «УстьКутНефтегаз» — дочернее предприятие ООО «Иркутская нефтяная компания», филиал компании «Иркутск-Терминал» в Усть-Куте (нефтебаза), ООО «Ленский транзит»;

в транспортном комплексе: Осетровский речной порт, Верхнеленское речное пароходство, ОАО «Алроса-Терминал», предприятия ВСЖД.

в лесном комплексе: ООО «ТИМБЕР ТРАНС», ООО «Леналессервис», ЗАО «Велес», ОИК-5.

Основные отрасли промышленности: добыча полезных ископаемых, деревообработка, теплоэнергетика. Большая часть добываемых природных ресурсов экспортируется в другие регионы России и Китай. Ассортимент продукции, выпускаемой в городе, мал — преимущественно пиломатериалы. Кроме того, для потребительских нужд горожан выпускают продукцию предприятия пищевой промышленности: хлебозавод, частные пекарни, молокозавод.

В секторе малого бизнеса действует большое количество предприятий. Основные виды деятельности малого бизнеса: оптовая и розничная торговля (47 % общей выручки МСП), транспортные услуги (23 %).

На начало 2017 года в городе зарегистрировано 862 объекта потребительского рынка. Среди них: 661 торговая точка, включая магазины федеральных и региональных сетей — "Сеть Техники", «Евросеть», "DNS", "Связной", "Светофор", "Fix Price", Фасоль, Хлеб-соль, местные торговые сети - "Алко", "Народный", "Терция", "Триумф" и прочие, 58 пунктов общественного питания, 139 объектов бытового обслуживания.

Усть-Кут — центр Осетрово-Ленского транспортного узла, крупнейшего в Восточной Сибири. Здесь пересекаются железнодорожные и водные пути сообщения. Имеется аэропорт, способный принимать магистральные самолёты. Обеспечен круглогодичный выход на федеральную сеть автодорог. В центре города, на автодублёре БАМа, расположен один из немногих мостов через Лену.

Усть-Кут находится на Восточно-Сибирской железной дороге. Основная железнодорожная станция — Лена. Кроме неё, в городе расположены: грузопассажирские станции: Усть-Кут, Якурим, Лена-Восточная; исключительно грузовые станции: Лена-Перевалка, Портовая, Якурим-Перевалка (в едином технологическом процессе с портом Осетрово).

Аэропорт Усть-Кут расположен в десяти километрах к северу от города. Регулярные авиарейсы выполняются до Иркутска и Красноярска. Раз в месяц совершается авиарейс до Ижевска. Транспортное сообщение между аэропортом и городом осуществляется такси и личным автомобилем.

Крупный речной порт Осетрово на реке Лене (в том числе занимается обслуживанием северного завоза). Летом осуществляется паромное сообщение до Ленска, время в пути три дня. Пассажирское сообщение вниз по Лене до Пеледуй. Осуществляется теплоходами типа «Полесье».

Дорожная сеть, связывающая Усть-Кут с другими населёнными пунктами, слабо развита. Город находится на строящейся федеральной автодороге А331 «Виллой» (бывшая Р419), призванной обеспечить выход на М53 «Байкал». Реализация планов по дальнейшему строительству позволит связать Усть-

Кут с северными территориями Иркутской области и Якутией (Ленск, Мирный, Якутск). Единственный автомобильный мост через Лену был сдан в 1989 году.

На восток от Усть-Кута параллельно БАМу проходит автодорога до Звёздного и, формально, до Северобайкальска (фактически сквозное движение по автодороге крайне затруднено ввиду её плохого состояния).

Зимой из Усть-Кута на север в Мирный проходит автомобильный зимник, соединяющий с федеральной сетью автодорог труднодоступные районы Иркутской области и Якутии. Широко используются и другие зимники.

Городская улично-дорожная сеть. Центральные улицы города имеют асфальтовое покрытие, часть периферийных — бетонное. Остальные без покрытия. Имеется обьездная автомобильная дорога для транспорта, следующего транзитом.

В Усть-Куте по состоянию на 2021 год действуют семь автобусных городских маршрутов: № 1, 4, 5, 6, 7, 10, 13. Маршрутная сеть охватывает практически весь город. Работают междугородные маршруты до Иркутска, Братска, Тулуна. Круглогодично частными микроавтобусами выполняются рейсы до Киренска. Автовокзала нет — в качестве автостанции используется площадь перед железнодорожным вокзалом станции Лена.

На территории города действует около 40 дошкольных учреждений. Основное общее образование можно получить в 10 школах и одном лицее Среднее профессиональное можно получить в ЧУ ПО ИГТК (Г. Усть-Кут), УИВТ, Усть-кутский промышленный техникум.

Численность населения г. Усть-Кут Иркутской области по данным сайта RGEX составляет 40 783 человека.²

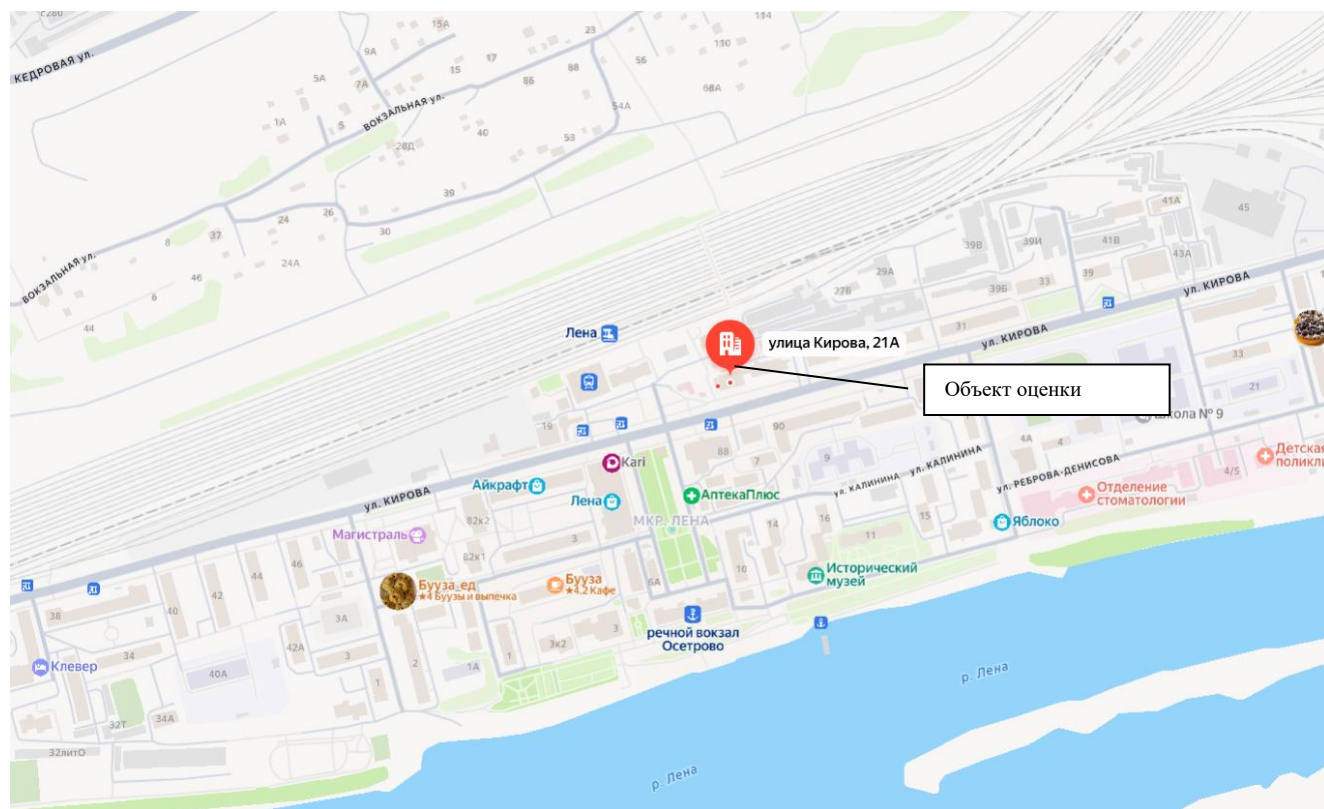


Рис. 2. Местоположение объекта оценки

² https://rgex.ru/naselenie/irkutskaya-oblast/ust-kut/?utm_referrer=https%3A%2F%2Fyandex.ru%2F.



Рис. 3. Местоположение объекта оценки на кадастровой карте

Ниже приведена краткая характеристика местоположения оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица 6.1

№	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	
1.	Общая информация	
1.1.	Адрес	Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А
1.2.	Сейсмичность района	8 баллов
1.3.	Округ / район города	Центральный район
2.	Локальные особенности местоположения	
2.1.	Транспортная доступность	хорошая – подъезды автотранспорта удобные; состояние подъездных путей удовлетворительное
2.2.	Доступные виды транспорта	- автотранспорт, общественный транспорт
2.3.	Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта, м	Остановки общественного транспорта «Станция Лена» в пределах 100 м от объекта оценки
2.4.	Наличие парковки	Имеется собственная парковка
2.5.	Пешеходные подходы	удобные - с асфальтированным покрытием
2.6.	Деловая активность	Средняя
2.7.	Людские потоки	Средние
3.	Ближайшее окружение	
3.1.	Инфраструктура окружающей застройки	развита; плотность застройки средняя
3.2.	Расположение объектов недвижимости аналогичного вида использования	имеются подобные объекты в непосредственной близости
3.3.	Ближайшее окружение	- административные, офисные объекты; - высотная жилая застройка; - торговые объекты.

В целом, местоположение оцениваемого объекта следует считать удачным для размещения торгово-офисного здания. Концентрация в данном районе расположения объектов недвижимости в целом

коммерческого (торгового и офисного) назначения, средняя деловая активность, позволяют прогнозировать определенный спрос на оцениваемый объекты.

К объекту оценки организован подъезд автотранспорта, имеется достаточно места для парковки.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о средней коммерческой привлекательности местоположения объекта оценки.

6.6. Описание оцениваемых объектов недвижимости

Описание земельного участка.

Ниже приведена краткая характеристика земельного участка, на котором расположено оцениваемый объект.

Таблица 6.2

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Наименование показателя	Значение показателя	Источник информации
Информация по земельному участку		
Ландшафтные характеристики участка	многоугольная	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
Общая площадь участка	950 кв.м.	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
Вид пользования земель	Земли населенных пунктов	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
Кадастровый номер объекта	38:18:030501:172	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
Балансовая стоимость объекта (руб.)	Данные не представлены	---
Разрешенное использование	Под эксплуатацию административного здания	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
Современное состояние и использование участка	Под эксплуатацию административного здания	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
Местоположение		
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., г.Усть-Кут, ул.Кирова, дом 21а.	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
Транспортная доступность	Автомобильный транспорт	Городская Информационная Служба Дубль ГИС
Нахождение участка в охраняемых государством зонах (природоохранных, водоохранных, зоны охраны памятников)	Нет	Устная информация заказчика
Юридические права		
Вид собственности земельного участка	Право собственности	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
Собственник объекта	ПАО «Сбербанк»	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
Краткое описание улучшений, имеющих на земельном участке		
Улучшения земельного участка	Нежилое помещение	Устная информация заказчика
Инженерное обеспечение	Централизованные: электроснабжение, системы водоснабжения, канализации, отопления	Устная информация заказчика

Описание здания и помещения.

Описание и технические характеристики объекта составлены на основании технической документации, сведений, предоставленных Заказчиком, данных фотографий объектов оценки, и приведены в табл. 6.3-6.4.

Таблица 6.3

Общие данные по объекту оценки

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по правоустанавливающему / правоудостоверяющему документу	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН
Наименование по техническому паспорту	Нежилое помещение	Копия технического плана
Наименование по тексту настоящего Отчета	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4, кадастровый номер: 38:18:030501:3297	---
Адрес	Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А	Выписка из ЕГРН
Кадастровый номер	38:18:030501:3297	Выписка из ЕГРН
Этажность	3,4 этажи	Выписка из ЕГРН
Подвал / цоколь	Отсутствует	Копия технического плана
Общая полезная площадь	389,8 кв.м	Выписка из ЕГРН
Отдельный вход	Нет	Копия технического плана
Класс конструктивных систем	КС-1	В соответствии со справочником оценщика «Общественные здания» [стр. 19, 18]
Группа капитальности	I	Выписка из ЕГРН
Текущее использование	Торгово-офисное помещение	Результаты осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет	Информация Заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	1) перекрытия в здании железобетонные; 2) класс качества здания стандартный	Фотоматериалы

Таблица 6.4

ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	Железобетонные сваи	хорошее	Технический паспорт на объект
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на объект, фотографии объекта
Перекрытия	Железобетонная плита утепленная утеплителем	хорошее	Технический паспорт на объект, фотографии объекта
Крыша	Металлопрофиль	хорошее	Технический паспорт на объект, фотографии объекта
Полы	Деревянные, линолеум	хорошее	Технический паспорт на объект, фотографии объекта
Заполнение дверных проемов	металлические, деревянные	хорошее	Технический паспорт на объект, фотографии объекта
Заполнение оконных	пластиковые стеклопакеты	хорошее	Технический паспорт на объект

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
проемов			ект, фотографии объекта
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, покраска плитка, подвесной потолок	хорошее	Технический паспорт на объект, фотографии объекта
Коммуникации	электричество, отопление, холодное и горячее водоснабжение, канализация	хорошее	Технический паспорт на объект, фотографии объекта
Прочее	---	---	---
Заключение по состоянию: Общая оценка технического состояния –хорошее. Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивных элементов.			

6.7. Основные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и на выбор методов расчета

По результатам выполненного анализа документации, предоставленной Заказчиком и изучения рынка недвижимого имущества в рассматриваемом районе, по мнению Оценщика, следует отметить следующее:

- Оцениваемый объекты расположен в г. Усть-Кут Иркутской области, что сказывается на его коммерческой привлекательности.
- Место расположения оцениваемого помещения характеризуется транспортными и пешеходными потоками средней интенсивности соответственно.
- Локальное местоположение здания можно охарактеризовать как первая линия.
- Помещение принадлежат ПАО «Сбербанк» на праве собственности.

7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка

Данный анализ позволяет определить наилучший и наиболее эффективный способ использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями.

Наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- *Физическая возможность* – рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- *Юридическая правомочность* - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- *Экономическая целесообразность* – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый потенциальный доход владельцу объекта.
- *Максимальная доходность* – рассмотрение того, какой из всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов использования будет приносить наибольшую доходность.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимого имущества выполнен в соответствии с вышеприведенной методикой.

Для определения лучшего и наиболее эффективного использования участка с имеющимися улучшениями, рассмотрены варианты его использования.

Юридически правомочное использование. Назначение объекта недвижимости – Нежилое. Таким образом, использование объекты под другие функции юридически неправомерно.

Физически возможное использование. Оцениваемый объекты недвижимости находятся в центральной части населенного пункта. Пешеходные и транспортные потоки в месте расположения зданий средней интенсивности. Архитектурно-строительные характеристики и объемно-планировочные решения здания, его оснащение инженерными сетями и коммуникациями делает физически осуществимыми вариант использования площадей объекта оценки под торгово-офисное. Все эти признаки делают физически возможным использование площадей объекта оценки под торгово-офисное назначения.

Экономическая целесообразность. Существующая ситуация на рынке коммерческой недвижимости Забайкальского края позволяет прогнозировать использование объекта для сдачи в аренду.

Максимальная доходность. Расчет максимальной доходности объекта оценки возможен с учетом рассмотренных условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. В текущих рыночных условиях, возможным вариантом использования, позволяющим получить определенный доход, является сдача помещений объекта оценки в аренду.

На основании предварительных расчетов, с использованием средних рыночных цен по ставкам арендной платы, а так же анализируя технико-экономические показатели оцениваемого объекта недвижимости, учитывая особенности его местоположения и достаточно определенную функциональную направленность, сложности, связанные с полным перепрофилированием объекта недвижимости в настоящих условиях, можно сделать вывод о том, что **наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости является его существующее использование, как торгово-офисное.**

8. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

В настоящем Отчете раздел «Анализ рынка» подготовлен в соответствии с п.V ФСО 7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, и содержит следующие данные:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом варианте его использования;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта и другие выводы.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития каждого из регионов.

Рынок недвижимости является сложной системой, функционирование которой обеспечивается многими элементами и подсистемами. Особенности рынка недвижимости обусловлены спецификой обращающегося на этом рынке товара. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для общественных целей, для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, торговые, административные, производственные, складские здания и вспомогательные сооружения, дороги и инженерная инфраструктура). Кроме того, рынок недвижимости подвержен влиянию других национальных рынков и должен рассматриваться с учетом влияния внешних политических, экономических, демографических, социальных и прочих факторов.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке недвижимости. Состояние экономики и рынка недвижимости - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость недвижимости. Рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Такое несоответствие вызвано, в первую очередь, тем, что уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,

- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан, социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности,
- развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка недвижимости.

Далее рассмотрим основные политические события и макроэкономические показатели развития Российской Федерации, соответствующие общей политической и социально-экономической обстановке в стране, и оказывающие влияние на развитие рынка недвижимости.

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в Российской Федерации

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития страны и благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия

работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд. долл. США на 31.12.1999 до 590,8 млрд. долл. США на 21.08.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием мирового бизнеса. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внутреннюю и внешнюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников резко обострились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улуч-

шение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Таблица 8.1

Основные экономические показатели Российской Федерации (по данным Росстата, в сопоставимых ценах)

	9 месяцев 2025 г.	
	Млрд.руб.	В % к I полугодию 2024 г.
Валовой внутренний продукт	97 263,6 ³	101,2
Инвестиции в основной капитал	16 042,2	104,3
	Млрд.руб.	В % к сентябрю 2024 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		109,2
Индекс промышленного производства		100,3
Продукция сельского хозяйства	2 246,5	104,2
Введено в экспл. общей площади всех видов зданий, млн. кв.м.	9,0	91,7
Грузооборот транспорта, млрд т-км	439,9	99,6
в том числе, железнодорожного транспорта	199,3	100,0
Оборот розничной торговли	5 172,8	101,8
Объём платных услуг населению, млрд рублей	1 698,4	102,9
Индекс потребительских цен		108,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	1,6	90,3
	Руб.	В % к августу 2024 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата	92 866	112,2
реальная		103,8

Выводы и перспективы российской экономики

Объём ВВП России за II квартал 2025 г. составил в текущих ценах 49 516,8 млрд рублей. Индекс его физического объёма относительно II квартала 2024 г. составил 101,1%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2025 г. по отношению к ценам II квартала 2024 г. составил 103,6%.

Объём ВВП России за I полугодие 2025 г. составил в текущих ценах 97 263,6 млрд рублей. Индекс его физического объёма относительно I полугодия 2024 г. составил 101,2%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2025 г. по отношению к ценам I полугодия 2024 г. составил 105,1%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,8%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,2%, в январесентябре 2025 г. - 97,9%

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,4%, в январесентябре 2025

³ За I полугодие 2025 г.

г. - 102,9%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,6%, в январе-сентябре 2025 г. - 99,4%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,1%, в январе-сентябре 2025 г. - 95,9%

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,7%, в январе-сентябре 2025 г. - 103,4%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 112,2%, в январе-сентябре 2025 г. - 100,3%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в январе-сентябре 2025 г. - 97,8%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в январе-сентябре 2025 г. - 85,6%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-сентябре 2025 г. - 97,3%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,1%, в январе-сентябре 2025 г. - 97,2%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,3%, в январе-сентябре 2025 г. - 90,4%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,8%, в январе-сентябре 2025 г. - 99,5%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,6%, в январе-сентябре 2025 г. - 99,2%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 121,2%, в январе-сентябре 2025 г. - 115,4%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 93,0%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 91,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 91,4%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3% в январе-сентябре 2025 г. - 96,3%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 115,3%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 118,4%, в январе-сентябре 2025 г. - 114,4%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,0%, в январе-сентябре 2025 г. - 97,0%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,0%, в январе-сентябре 2025 г. - 95,0%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 74,9%, в январе-сентябре 2025 г. - 80,1%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,0%, в январе-сентябре 2025 г. - 131,7%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,8%, в январе-сентябре 2025 г. - 91,8%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,6%, в январе-сентябре 2025 г. - 97,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в январе-сентябре 2025 г. - 98,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в сентябре 2025 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-сентябре 2025 г. - 96,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2025 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2 246,5 млрд рублей, в январе-сентябре 2025 г. - 8 240,8 млрд рублей.

8.2. Социально-экономическое положение Иркутской области

Положение Иркутской области по основным макроэкономическим показателям среди субъектов Сибирского федерального округа и Российской Федерации по итогам января-март 2026 года

Индекс промышленного производства по итогам января-марта 2026 года составил 101,6%, что обусловлено ростом обрабатывающих производств, производства и распределения электрической энергии.

По итогам 2025 года объем инвестиций в основной капитал составил 939 млрд рублей (88,1% к аналогичному периоду прошлого года). По данному показателю регион занимает 11 место по России и 2 место среди регионов Сибирского федерального округа. Наибольшая доля инвестиций приходится на добычу полезных ископаемых (49,7%), обрабатывающие производства (26,3%), организации транспортировки и хранения (6,6%), а также энергетики (6,6%).

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств (по оценочным данным) за январь-март 2026 года составил 12,0 млрд рублей (87,3% к уровню 2025 года), индекс производства - 98% к соответствующему периоду 2025 года.

По предварительным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-феврале 2026 года составил 145,2 млрд рублей или 104,1% к соответствующему периоду 2025 года в сопоставимых ценах (в январе-феврале 2025 года – 133,4 млрд рублей и 103,9% соответственно). При этом продовольственных товаров населению продано на 1,2% больше, чем в том же периоде 2025 года, непродовольственных – на 7,3%.

Реальные денежные доходы населения за 2025 год составили 104,9% по отношению к аналогичному периоду 2024 года (в среднем по России - 107,7%; в среднем по Сибирскому федеральному округу - 105,3%). Реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за 2025 год обусловлены превышением темпов роста объема номинальных денежных доходов населения (113,8%) над темпами роста потребительских цен (108,5%).

По предварительным данным Иркутскстата среднемесячная заработная плата работников Иркутской области за январь 2026 года составила 96,4 тыс. рублей, что на 9% выше, чем за аналогичный период 2025 года (по данным Росстата в среднем по России – 103,6 тыс. рублей, при росте на 15,1%; в среднем по Сибирскому федеральному округу – 88,7 тыс. рублей, при росте на 10,1%).

По данным Иркутскстата с начала 2026 года (март 2026 года к декабрю 2025 года) индекс потребительских цен на товары в Иркутской области составил 102,2% (по России – 102,4%, по Сибирскому федеральному округу – 102,4%).⁴

8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка. Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, промышленная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса.

Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью,

регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

⁴ По данным сайта: <https://irkobl.ru/region/economy/social/>

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, ПСН, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объекты недвижимости:

- В зависимости от характера полезности недвижимости – доходная недвижимость;
- В зависимости от экономической активности регионов – неактивный рынок;
- В зависимости от типа объекта улучшений – здание и помещения офисно-торгового назначения с возможностью использования в коммерческих целях (офисных, торговых и т.д.).

8.4. Анализ ликвидности оцениваемого имущества

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объекты можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. В срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 8.2

Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	Более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной. В качестве альтернативного примера можно привести производственную недвижимость в промышленных городах, оставшуюся как наследие советской индустриальной эпохи. Спрос на такую недвижимость достаточно невелик.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании.

Оцениваемое имущество располагается в г. Усть-Кут Иркутской области. В непосредственной близости располагаются основные социальные объекты инфраструктуры населенного пункта.

Вывод: Учитывая месторасположение, площадь объекта, длительный срок экспозиции отдельных объектов торгово-офисного назначения на открытом рынке, то можно говорить о низкой степени ликвидности. При рассмотрении данного имущества в соответствии с градацией степени ликвидности недвижимого имущества срок реализации подобных объектов может составлять более 6 месяцев в условиях продажи объекта на открытом и конкурентном рынке. Принимая во внимание месторасположение объектов, а также состояние, оценщик предполагает ориентировочный срок реализации объектов в пределах 12 месяцев. Потенциальными покупателями могут быть незначительное число лиц, заинтересованных в использовании объекта по прямому назначению, для размещения объектов торговли и/или офисов.

8.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости Иркутской области

В результате изучения объекта оценки было установлено, что он относится к следующему сегменту рынка недвижимости:

- Рынок земельных участков Иркутской области.
- Рынок объектов коммерческой недвижимости Иркутской области.

Рынок коммерческой недвижимости в Иркутской области.

В соответствии с п.10 ФСО-7 для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта(ов) и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Исходя из этого ниже приведен анализ рынка коммерческой недвижимости Иркутской области.

В целом, на рынке коммерческой недвижимости можно выделить следующие сегменты: рынок торгово-офисных объектов, рынок производственно-складских объектов.

Рынок Иркутской области можно условно разделить на 2 части: рынок г. Чита: достаточно развитый рынок с четко сформированными ценами в каждом сегменте рынка, и рынок остальных населенных пунктов, рынок стихийный с малым количеством объектов недвижимости, и с существенным разбросом цен.

Т.к. объект оценки расположен в г. Усть-Кут Иркутской области, далее рассмотрим более детально рынок Иркутской области.

По результатам анализа рынка установлено, что на рынке на дату оценки представлено порядка 100 объектов коммерческого назначения. Ценовой диапазон составляет от 3 000 до 30 000 руб. за 1 кв.м

для производственно-складских объектов и от 12 000 до 110 000 руб. за 1 кв. м для торгово-офисных объектов. Средняя цена 1 кв. м торгово-офисных объектов составляет порядка 50 000 руб.

Диапазон площадей предлагаемых к продаже объектов составляет от 30 кв.м до 5 000 кв.м. Средняя площадь объекта порядка 300 кв.м.

По результатам анализа рынка установлено, что на рынке на дату оценки в аренду предлагается порядка 100 объектов коммерческого назначения. Ценовой диапазон арендных ставок составляет от 50 до 250 руб. за 1 кв.м в месяц для производственно-складских объектов и от 250 до 1 500 руб. за 1 кв. м в месяц для торгово-офисных объектов и помещений свободного назначения. Средняя величина арендных ставок 1 кв. м торгово-офисных объектов составляет порядка 800 руб. в мес.

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

Согласно справочника оценщика недвижимости 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2024 г., основными ценообразующими параметрами для объектов торгово-офисной недвижимости являются:

- Местоположение;
- Общая площадь (фактор масштаба);
- Расположение относительно красной линии;
- Состояние отделки;
- Этаж (для встроенных помещений);
- Физическое состояние здания;
- Близость к остановкам общественного транспорта;
- Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы);
- Наличие отдельного входа;
- Тип парковки (характеристика парковки);
- Материал стен;
- Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание);
- Тип планировки;
- Наличие охраны;
- Возраст здания;
- Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости.

Объекты оценки является помещением свободного назначения, удельный вес ценообразующих факторов для аналогичных объектов по данным справочника объектов недвижимости 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2024 г. (стр. 66, табл. 8) составляет:

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С и ниже.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно "красной линии"	0,08
4	Состояние отделки (внутреннее оформление)	0,07
5	Этаж расположения	0,06
6	Физическое состояние объекта	0,05
7	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,04
8	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
9	Наличие отдельного входа	0,04
10	Тип парковки (характеристика парковки)	0,03
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Наличие охраны	0,03
15	Возраст здания	0,03
16	Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02

9. ВЫБОР И ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ. ВЫБОР ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс оценки состоит из следующих этапов:

1. Согласование целей и задач оценки объекта оценки, заключение договора об оценке.
2. Осмотр и идентификация объекта оценки.
3. Сбор и обработка документов и информации, связанных с объектом оценки (правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц; данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки; информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки; иной необходимой информации).
4. Сбор и обработка документов и информации, необходимых для установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится оцениваемое недвижимое имущество.
6. Выбор подходов оценки, а также методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке.
7. Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости, выбранными к применению подходами и методами оценки.
8. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из используемых подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (согласование результатов оценки).
9. Составление и передача Заказчику Отчёта об оценке.

9.2. Принципиальные подходы к оценке недвижимого имущества (зданий, сооружений)

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. (ФСО-V):

- **Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).
- **Доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки.
- **Затратный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

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.

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.

9.2.1. Затратный подход

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объекты недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта недвижимости, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому объекту недвижимости.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
определить затраты на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на участке;
определить величину накопленного износа;
вычесть величину износа из суммарных затрат на замещение объекта оценки определить затраты на замещение (воспроизводство) объекта оценки с учетом износа;
к полученной величине затрат на замещение с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

Износ и устаревание. Под износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических (износ), функциональных и внешних (устаревание) факторов.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом недвижимости, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и /или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Экономический (внешний) износ определяет уменьшение полезности объекта в результате действия внешних факторов, к каким относятся изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменениям рыночных условий, изменениями финансовых, законодательных и других условий внешнего характера, в том числе политической и экономической нестабильности.

Совокупный накопленный износ объекта оценки определяется по формуле:

$$I_n = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функ}}) * (1 - I_{\text{внешн}})$$

9.2.2. Сравнительный подход

Подход по сравниваемым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространя-

емым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Сравнительный подход включает в себя следующие этапы:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- выбор параметров сравнения;
- внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены поправки, с тем, чтобы определить за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект;
- согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

9.2.3. Доходный подход

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе своей оставшейся экономической жизни в стоимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи. Анализ рынков нежилой недвижимости российских городов показывает, что их развитие начинается в основном с рынка аренды. Этот рынок в отличие от рынка продаж является наиболее динамичным и открытым и богатым с информационной точки зрения. Доходы от аренды являются основой для применения доходных методов оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки в данном подходе:

- Оценка потенциального валового дохода для первого года, начиная от даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для объектов-аналогов;
- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход;
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода;
- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта методом прямой капитализации или методом дисконтированного денежного потока.

В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в стоимость с учетом риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования дохода. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Метод капитализации рекомендуется использовать, если:

- потоки доходов стабильны и представляют собой значительную положительную величину;
- объекты оценки не требуют реконструкции.

9.3. Обоснование применяемых подходов и методов определения рыночной стоимости объекта недвижимости

В настоящей работе, учитывая характер оцениваемого объекта недвижимости –*торгово-офисное*, качество и полноту имеющейся информации, оценка рыночной стоимости объекта недвижимости производится в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием двумя вышеназванными подходами к оценке: *сравнительным* и *доходным*.

Обоснование применяемых подходов к определению рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества в данном случае обусловлено следующими факторами:

1). Достаточный уровень развития рассматриваемого сегмента рынка недвижимости позволяет осуществить подбор достаточного количества сопоставимых оцениваемому объектам недвижимости и с достаточно высокой точностью определить рыночную стоимость оцениваемого объекта **сравнительным и доходным подходами к оценке**.

В результате анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества (см. Раздел 8 настоящего Отчета) были установлены факты предложения объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому, что позволяет произвести оценку рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода **методом прямого сравнительного анализа продаж**.

Исходя из того, что на дату оценки объекты недвижимости пригодны к эксплуатации и не требуют проведения ремонта, будущие потоки доходов и расходов прогнозного периода будут равномерными, соответственно, для расчета их рыночной стоимости доходным подходом в настоящей работе применяется **метод капитализации дохода**.

2). Отказ от использования **затратного подхода**. С учетом того, что оцениваемый объект недвижимости расположен в небольшом населенном пункте на значительном удалении от областного и районного центров, у объекта оценки наблюдается существенное экономическое устаревание. Однако с учетом того, что величина данного показателя может быть определена лишь субъективно и может иметь существенную погрешность, оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода в рамках настоящей работы.

Подробное описание применяемых в настоящей оценке методов определения рыночной стоимости оцениваемого имущества и основные этапы расчета приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

9.4. Обоснование применяемых подходов и методов определения рыночной стоимости земельного участка

Обоснование применения сравнительного подхода определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка и отказа от использования затратного и доходного подходов к оценке в настоящей работе выполнено с учетом его особенностей, характера, качества и полноты имеющейся общедоступной для использования информации о состоянии рынка аналогичного недвижимого имущества и обусловлено следующими факторами:

1). Отсутствие достаточного количества информации по объектам-аналогам, сопоставимым с объектом оценки, имеющейся общедоступной для использования информации о состоянии рынка и ценах предложения и/или спроса по продаже аналогичных свободных от улучшений земельных участков в рассматриваемом населенном пункте, не позволяют произвести расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка **методом сравнения продаж**.

2). **Метод выделения** в рамках сравнительного подхода не может быть использован ввиду отсутствия в достаточной степени достоверной информации о затратах на воспроизводство и/или затратах на замещение единых объектов недвижимости, аналогичных единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Учитывая особенности рассматриваемого сегмента рынка недвижимости и индивидуальный характер представленных на нем объектов, такой расчет будет характеризоваться, с нашей точки зрения, достаточно большой погрешностью.

Кроме того, предлагаемый *Методическими рекомендациями* порядок расчета стоимости земельного участка методом выделения до определенного этапа целиком повторяет метод прямого сравнительного анализа продаж, используемый при оценке единого оцениваемого объекта недвижимости сравнительным подходом. Данное обстоятельство позволяет предполагать, что в предельном случае результаты затратного подхода при оценке единого оцениваемого объекта недвижимости будут полностью совпадать с результатами его оценки сравнительным подходом, что противоречит изначальному смыслу использования различных подходов к оценке имущества.

3). *Метод распределения* в рамках сравнительного подхода может быть использован при условии наличия достоверной информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости аналогичных оцениваемому единых объектов недвижимости.

4). Определение стоимости оцениваемого земельного участка *затратным подходом* в чистом виде *Методическими рекомендациями* не предусмотрено и не представляется возможным.

5). Условие применения *метода капитализации дохода* - возможность получения за одинаковые промежутки времени всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени от оцениваемого земельного участка, - предполагает наличие развитого рынка аренды земельных участков. Стоимость земельного участка в этом случае формируется за счет получаемых собственником доходов (иными словами, доход от права на участок рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной расходов, связанных с эксплуатацией участка, за соответствующий период). При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

В настоящей работе метод капитализации дохода для оценки рыночной стоимости земельного участка не использовался, так как данные по рыночным арендным ставкам для земельных участков практически отсутствуют, а периодически появляющиеся единичные предложения не отражают в полной мере рынка аренды земли и не позволяют сделать четкие выводы о диапазоне рыночных арендных ставок. Кроме того, методы доходного подхода требуют самого большого количества статистической информации, следовательно, в условиях нехватки информации, данные методы связаны с наибольшей долей предположений и субъективных суждений и, как следствие, с наиболее значительными погрешностями в расчетах.

6). *Метод остатка* в рамках доходного подхода не может быть использован ввиду отсутствия в достаточной степени достоверной информации о затратах на воспроизводство и/или затратах на замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка. Учитывая имеющуюся, кроме того, вероятность возникновения погрешности при определении прибыли инвестора и прогнозе чистого операционного дохода от единого целого объекта недвижимости, особенности рассматриваемого сегмента рынка недвижимости и индивидуальный характер представленных на нем объектов, такой расчет будет характеризоваться, с нашей точки зрения, достаточно большой погрешностью.

Кроме того, предлагаемый *Методическими рекомендациями* порядок расчета стоимости земельного участка методом остатка на определенном этапе целиком или частично повторяет метод прямой капитализации, используемый при оценке единого оцениваемого объекта недвижимости доходным подходом. Данное обстоятельство позволяет предполагать, что в предельном случае результаты затратного подхода при оценке единого оцениваемого объекта недвижимости будут полностью совпадать с результатами его оценки доходным подходом, что противоречит изначальному смыслу использования различных подходов к оценке имущества.

7). Использование для определения рыночной стоимости объекта оценки *метода предполагаемого использования* в рамках доходного подхода, в данном случае, считается неэффективным, поскольку указанный метод ориентирован, прежде всего, на оценку незастроенных земельных участков, и

предполагает их подготовку и дальнейшую реализацию в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием (чаще всего - разбиение единого целого участка на отдельные части, позволяющие получить при реализации максимальный доход). Такая ситуация в рассматриваемом случае считается маловероятной ввиду особенностей земельного участка объекта оценки (в т.ч. его относительно небольшой площади, целиком предназначенной и занятой объектом недвижимости).

8). Анализируя особенности рассматриваемого сегмента рынка недвижимости и характеристики представленных на нем объектов, достаточно высокую закрытость и разнородность имеющейся информации, особенности содержания и приобретения прав на земельные участки, можно сделать вывод о том, что прямой прогноз доходов от имеющегося права на земельный участок как самостоятельный объект гражданского права, обособленного от существующих и/или предполагаемых к застройке улучшений, не имеет экономического смысла и в существующей ситуации на рынке вряд ли возможен⁵. Имеющиеся же синтетические методы прогноза доходов от прав на земельные участки, основанные на выделении его из общих доходов от единого объекта недвижимости, не позволяют, с нашей точки зрения, осуществить прогноз доходов без принятия большого числа допущений, что, в конечном счете, может привести к накоплению существенной погрешности вычислений и критическому снижению достоверности полученных результатов.

Вышесказанное может, по нашему мнению, служить достаточным основанием для отказа от использования при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методов выделения и методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, а так же метода капитализации дохода, метода остатка и метода предполагаемого использования в рамках доходного подхода, а так же затратного подхода в целом.

Учитывая вышесказанное, оценка стоимости земельного участка оцениваемого объекта недвижимости в настоящей работе производится исключительно сравнительным подходом *методом распределения*. То есть сперва проводится оценка стоимости единого объекта недвижимости с дальнейшим распределением полученной стоимости между земельным участком и улучшением земельного участка.

⁵ При этом варианты получения доходов от приобретения и последующей спекулятивной перепродажи прав на земельные участки, получившие в настоящее время достаточно большое распространение, в данном случае не рассматриваются, поскольку данная ситуация должна, с нашей точки зрения, рассматриваться методами сравнительного подхода.

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. Оценка с использованием сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или предлагаются на продажу, в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием (р. 7 Отчета).

Оценка рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода выполняется методом прямого сравнения продаж. Описание используемого метода приведено в р. 9.2.2. Отчета.

10.1.1. Выявление сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка. Подбор объектов-аналогов для объекта оценки

Анализ рынка объектов недвижимости торгово-офисного назначения приведен в р.8 Отчета. В результате выполненного анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества были установлены факты предложения объектов недвижимости сопоставимых оцениваемым.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом в настоящей работе выполнен с учетом ряда допущений и ограничений, в том числе:

- стоимость всех объектов-аналогов, перечисленных в Таблице № 10.1 отличается от стоимости объекта оценки только по ценообразующим характеристикам, указанным в Табл. № 10.2.

Основные характеристики выбранных объектов-аналогов для объекта оценки приведены в табл. 10.1.

Таблица 10.1

ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ В СРАВНЕНИИ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Элемент сравнения	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Дата	Июнь 2026	Июнь 2026	Июнь 2026	Июнь 2026
Местоположение	Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А	Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Кирова, 85А	Иркутская обл., Усть-Илимск, ул. Энгельса, 21А	Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Речников, 16
Наименование	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение помещений	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Использование помещений	используются	используются	используется	используются
Описание объекта	3-4 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Уровень отделки	стандартный	стандартный	стандартный	требуется косметического ремонта
Общая площадь, кв.м.	389,8	200,0	199,60	468,6
Площадь 1 этажа, кв.м	389,8	200,0	199,60	468,60
Коммуникации	все	все	все	все
Отдельный вход	нет	нет	есть	есть
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Материал несущих	кирпичные	капитальные	капитальные	капитальные

стен				
Локальное расположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Парковка	имеется	имеется	имеется	имеется
Состав прав на объекты оценки	собственность	собственность	собственность	собственность
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Цена продажи, руб. с НДС	---	8 900 000	10 000 000	21 500 000
Цена руб./кв.м	---	44 500	50 100	45 881
Источник информации	---	https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_200kv.m_8246357845?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI4Y29aenFMZTVmVjV4OUNkljt9vjH5cj8AAAA	https://www.avito.ru/ilimsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_199.6m_2379133065?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI6SW9xZXVXajlRTE5ITEtLIjt9_vAyEj8AAAA	https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_468.6m_8096496770?context=H4sIAAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBYaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJaWDcxZzRsZjNSNENIYXIsIj9ZDOQcj8AAAA

10.1.2. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. Согласование данных по объектам-аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта

После изучения каждого из объектов, выбранных в качестве аналогов, Оценщики вынуждены признать существование различий между ними и оцениваемым объектом: *по условной реализации, местоположению, состоянию, общей площади*, поэтому там, где это необходимо, внесены поправки, учитывающие степень этих отличий.

Внесение поправок в цены объектов-аналогов, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами, и расчет стоимости объекта приведены в табл. 10.2.

Описание применяемых поправок

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки

В случае необходимости продажи объекта оценки, сделка будет происходить в рыночных условиях. Условия продажи объектов-аналогов также являются рыночными. В связи с этим, для всех объектов-аналогов применялась корректировка на торг. Размер корректировки на торг определен на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости Забайкальского края по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать как недостаточно развитый. Учитывая месторасположение, состояние рынка, была принята корректировка на торг в сегменте «Офисные объекты класса С и ниже» для неактивного рынка в размере – «-14,4%» (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход. / стр. 544, табл. 440).

Таблица 440. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффицента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,3%	11,8%	14,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,4%	13,1%	15,8%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,7%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,0%	17,5%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,1%	14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,1%	11,7%	14,5%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	12,1%	14,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	14,4%	16,8%

Корректировка на местоположение

Местонахождение того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, посёлков) это – транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д. Если объекты оценки и объекты аналоги располагаются в различных населенных пунктах, то требуется введение поправки. Размер корректировки рассчитан на основании данных справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. / стр.159, табл. 68). В рамках настоящей оценки внесения корректировки не требуется.

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,72	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,58

Поправка на локальное расположение объекта.

Поправка учитывает разницу между стоимостью объекта недвижимости, расположенного вдоль проезжей части, и объектом, расположенным внутриквартально. Как показывает практика, стоимость 1 кв. м объекта на первой линии выше аналогичного показателя для внутриквартального объекта. Размер корректировки на тип объекта определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход. / стр. 180, табл. 90). Размер корректировки принят на уровне среднего значения расширенного интервала для объекта свободного назначения – 0,89 или «-11%». В рамках настоящей оценки внесения корректировки не требуется.

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,84	0,93

Поправка на масштаб (общую площадь) объекта.

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога. Размер корректировки на общую площадь (масштаб) определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход. / стр.310, рис.97). При определении коэффициента использована формула среднего значения коэффициента: $y = 1,5021 \cdot x^{-0,104}$.

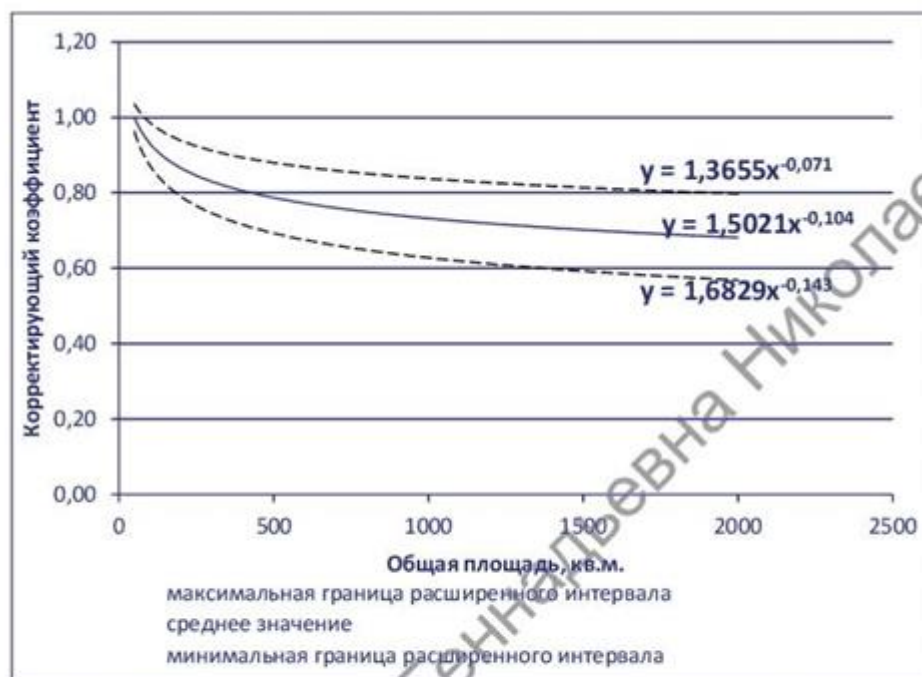


Рис. 97. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Поправка на состав коммуникаций.

Поправка учитывает разницу между составом коммуникаций (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация и газоснабжение), имеющихся у объектов недвижимости. Как показывает практика, что для объектов с большим набором коммуникаций стоимость предложения выше чем у аналогичных объектов с меньшим набором коммуникаций. Размер корректировки на состав коммуникаций определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Аналитическое агентство СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 г.). В рамках настоящей оценки внесения корректировки не требуется.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,42	0,63	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Поправка на класс качества объекта.

Поправка учитывает разницу в классе качества различных объектов недвижимости. Как показывает практика, у объектов с более высоким классом качества стоимость предложения повышается по сравнению с аналогичными объектами более низким классом качества. Размер корректировки на класс качества объекта определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации Аналитическое агентство СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 г.) При определении величины корректировки учитывался класс качества каждого из объектов недвижимости, а также уровень отделки, каждой из частей объектов оценки. В рамках настоящей оценки внесения корректировки не требуется.

Итоги расчета Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,17	1,24	1,20
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,23	1,36	1,32
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Поправка на износ коммерческой недвижимости.

Поправка учитывает разницу в техническом состоянии различных объектов недвижимости. Как показывает практика, у объектов с более высоким износом стоимость предложения снижается по срав-

нению с аналогичным объектами более уровнем износа. Размер корректировки на износ объекта определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации Аналитическое агентство СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 г.) При определении величины корректировки учитывался год и уровень износа каждого из объектов недвижимости. В рамках настоящей оценки внесения корректировки не требуется.

Итоги расчетов StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	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	0,74	0,87	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,35	0,75	0,53
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,06	0,36	0,17

Поправка на тип объекта.

Поправка учитывает разницу между стоимостью нежилого помещения и стоимостью отдельно стоящего здания. Как показывает практика, стоимость 1 кв. м встроенно-пристроенного помещения ниже аналогичного показателя отдельно стоящего здания. Размер корректировки на тип объекта определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход. / стр.361, табл. 221). Размер корректировки принят на уровне среднего значения расширенного интервала – 0,91 или «-9%». В рамках настоящей оценки внесения корректировки не требуется.

Таблица 221. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,97
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,86	0,97

Поправка на этаж расположения.

Поправка учитывает разницу между стоимостью 1 кв м помещений на различных этажах. Как показывает практика, стоимость 1 кв. м на 1-м этаже выше аналогичного показателя на других этажах. Размер корректировки на этаж расположения определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход. / стр.376, табл. 243). Корректировка вносится с учетом площадей каждого из этажей каждого из объектов недвижимости. Коэффициент учитывающий этаж расположения объекта, рассчитывается как средневзвешенное значение корректировки, в качестве весового коэффициента используется отношение площади соответствующего этажа к общей площади объекта.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,67	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,65	0,99

Поправка на наличие отдельного входа.

Поправка учитывает разницу между стоимостью нежилого помещения, имеющего отдельный вход с улицы и стоимостью аналогичного объекта, не имеющего отдельного входа с улицы. Как показывает практика, стоимость 1 кв. м объекта, не имеющего отдельного входа с улицы ниже аналогичного показателя объекта с отдельным входом с улицы. Размер корректировки на наличие отдельного входа определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редак-

цией Лейфера Л.А. Сравнительный подход. / стр. 393, табл. 268.). Размер корректировки принят на уровне среднего значения расширенного интервала – 0,85 или «-15%». Обратная корректировка рассчитывается по формуле: $1/0,85-1 = 0,18$ или «18,0%».

Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Поправка на материал несущих стен.

Поправка учитывает разницу между объектами недвижимости, возведенными с применением различных материалов. Как показывает практика, объекты недвижимости с капитальными (кирпичными, панельными) стенами обладают большей коммерческой привлекательностью по отношению к аналогичным объектам с металлическими и деревянными стенами. Размер корректировки на класс качества объекта определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации Аналитическое агентство СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 г.). В рамках настоящей работы внесение корректировки не требуется.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,68	0,81	0,74

Поправка на назначение объекта.

Поправка учитывает разницу в назначении объекта оценки и объектов-аналогов. Как показывает практика, объекты торгово-офисного назначения предлагаются к продаже по стоимости выше, чем аналогичные объекты производственно-складского назначения. Размер корректировки на назначение объекта определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. / стр.460, табл. 449). Размер корректировки принят на уровне среднего значения расширенного интервала – 1,43 или «43%». В рамках настоящей работы внесение корректировки не требуется.

Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,43	1,36	1,49
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,16	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,41	1,34	1,48
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,19	1,15	1,23

Итоги расчета рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода

Итоги расчетов стоимости оцениваемого объекта с использованием сравнительного подхода приведены в табл. 10.2.

Таблица 10.2

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК В ЦЕНЫ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Элемент сравнения	Объекты оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Условия реализации	рыночная стоимость	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	---	-14,4%	-14,4%	-14,4%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>	---	38 092	42 886	39 274
Дата продажи	июн.26	июн.26	июн.26	июн.26
Местоположение	Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А	Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Кирова, 85А	Иркутская обл., Усть-Илимск, ул. Энгельса, 21А	Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Речников, 16
Краткая характеристика расположения	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Коэффициент	0,74	0,74	0,74	0,74
Корректировка на местоположение	---	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>	---	38 092	42 886	39 274
Масштаб	389,8	200	200	469

коэффициент	0,8077	0,8657	0,8659	0,7924
Поправка на масштаб	---	-6,7%	-6,7%	1,9%
Скорректированная цена, руб./кв.м	---	35 538	40 002	40 033
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Корректировка на тип объекта	---	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>	---	35 538	40 002	40 033
Уровень отделки	стандартный	стандартный	стандартный	требуется косметический ремонт
коэффициент	0,86	0,86	0,86	0,78
Корректировка на уровень отделки	---	0,0%	0,0%	10,3%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>	---	35 538	40 002	44 139
Этаж расположения	3-4 этаж	1 этаж	1 этаж	цоколь
Коэффициент учета этажа	96,00%	100,00%	100,00%	78,00%
Корректировка на этаж	---	-4,0%	-4,0%	23,1%
<i>Скорректированная цена, руб./кв.м</i>	---	34 116	38 402	54 325
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета скидки на торг)</i>	---	6,7%	21,7%	27,2%
Среднее	37 645	---	---	---
округленно	37 600	---	---	---
Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	14 656 480	---	---	---
округленно	14 660 000	---	---	---

После внесения корректировок установлено, что суммарная корректировка (модуля частных корректировок) по всем объектам – аналогам составляет не более 30%.

После внесения корректировок установлено, что расхождение между скорректированными стоимостями объектов-аналогов не превышает 30%.

Вывод:

Величина рыночной стоимости объекта недвижимости, адрес объекта: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А, на дату оценки – 01 июля 2026 года, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, составила, округленно с учетом НДС:

14 660 000 (Четырнадцать миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей.

10.2. Оценка с использованием доходного подхода

Учитывая факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, Оценщик считает корректным проведение расчетов в рамках доходного подхода методом прямой капитализации.

Потенциальный валовой доход. В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием, доход от оцениваемого объекта формируется за счет сдачи оцениваемого объекта в аренду на условиях, сложившихся на рынке недвижимого имущества на дату оценки.

Для определения наиболее вероятной рыночной арендной ставки для оцениваемого объекта, проведено исследование рынка аренды торгово-офисной недвижимости в Забайкальском крае и выявлены сопоставимые объекты, описание которых приведено в табл. 10.3.

Таблица 10.3

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ В СРАВНЕНИИ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Наименование	Объекты оценки	Объекты-аналог №1	Объекты-аналог №2	Объекты-аналог №3
Дата	Июнь 2026	Июнь 2026	Июнь 2026	Июнь 2026
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес	Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А	Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Гайдара, 2	Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Речников, 4А	Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Кирова, 18А
Локальное расположение	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение здания	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
Общая площадь, кв.м.	389,80	460,00	200,00	171,00
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	есть
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж объекта	3-4 этажи	1 этаж	2 этаж	цоколь
Класс качества	стандартный	стандартный	стандартный	стандартный
Материал стен	кирпичные	капитальное	капитальное	капитальное
Коммуникации	все	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Арендная ставка, руб./кв.м./мес., с НДС	---	652	600	760
Арендная ставка, руб./кв.м./мес., без НДС	---	535	492	623
Коммунальные расходы	---	Несет арендатор	Несет арендатор	Несет арендатор
Доля коммунальных расходов, %	---	0,0%	0,0%	0,0%
Арендная ставка без учета коммунальных расходов, руб./кв.м./мес., без НДС	---	535	492	623
Источник информации	---	https://www.avito.ru/ustkut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_460m_7677394150?context=H4sIAAAAAAAAAA	https://www.avito.ru/ustkut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8217056848?context=H4sIAAAAAA_wE_AMD_YT	https://www.avito.ru/ustkut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_171m_4036280306?context=H4sIAAAAAAAAAA

Наименование	Объекты оценки	Объекты-аналог №1	Объекты-аналог №2	Объекты-аналог №3
		wE_AMD_YToyOntz OjEzOiJsb2NhbFBya W9yaXR5IjtiOjA7czoX OiJ4IjtzOjE2OjIpbDN 1WDd4bGRVb3JRR3 A5Ijt9Jkdwpz8AAAA	oyOntzOjEzOiJsb2Nhb FByaW9yaXR5IjtiOjA 7czoXOiJ4IjtzOjE2OjI pbDN1WDd4bGRVb3 JRR3A5Ijt9Jkdwpz8A AAA	wEfAOD_YToxOntzO jEzOiJsb2NhbFByaW9 yaXR5IjtiOjA7fQseF2 QfAAAA

Согласно информации в объявлениях, величина арендных ставок, указанных в объявлениях содержит в своем составе разный набор расходов. Для приведения информации по аренде к единообразию: арендная ставка без НДС, без учета коммунальных расходов и с учетом и эксплуатационных расходов, оценщик вносит корректировку на состав арендной платы. Удельный вес коммунальных расходов определена на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. / стр. 66, табл. 9.). В рамках настоящей работы с учетом местоположения объекта оценки в расчет принимается среднее значение расширенного интервала коммунальных и эксплуатационных расходов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	3,5%	6,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	1,4%	3,9%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	8,2%	17,7%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,0%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,4%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	6,7%	21,6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	5,3%	11,3%

После изучения каждого из объектов, выбранных в качестве аналогов, Оценщики вынуждены признать существование различий между ними и оцениваемым объектом: *условия аренды (торг), местоположению, отдельный вход, масштабу и т.д.* поэтому там, где это необходимо, внесены поправки, учитывающие степень этих отличий.

Внесение поправок в арендные ставки объектов-аналогов, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами, и расчет скорректированной арендной для объекта оценки приведены в табл. 10.6.

Описание применяемых поправок

Корректировка на перевод величины аренды предложения в цену сделки

В случае необходимости сдача объекта оценки, сделка будет происходить в рыночных условиях. Условия сдачи аренды объектов-аналогов также являются рыночными. В связи с этим, для всех объектов-аналогов применялась корректировка на торг. Размер корректировки на торг определен на основании данных справочника оценщика недвижимости.

Рынок коммерческой недвижимости в **Иркутской области** по состоянию на дату оценки можно охарактеризовать как недостаточно развитый. Учитывая месторасположение, состояние рынка, была принята корректировка на торг в сегменте «Офисные объекты класса С и ниже» для неактивного рынка в размере – «-13,1%» (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный под-

Таблица 440. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,3%	11,8% 14,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,4%	13,1% 15,8%
3. Объекты свободного назначения	14,3%	12,7% 15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,2%	15,0% 17,5%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,1% 14,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,1%	11,7% 14,5%
3. Объекты свободного назначения	13,5%	12,1% 14,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,6%	14,4% 16,8%

Поправка на местоположение и окружение объекта.

Местонахождение того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий (городов, посёлков) это – транспортная доступность, состояние окружающей природно-антропогенной среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т.д. Если объекты оценки и объекты аналоги располагаются в различных населенных пунктах, то требуется введение поправки. Размер корректировки рассчитан на основании данных справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Лейфер Л.А. / стр.159, табл. 68). В рамках настоящей оценки внесения корректировки не требуется.

Таблица 14. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,72	0,92
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,65	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,51	0,71
Прочие населенные пункты	0,47	0,36	0,58
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,75	0,91
Райцентры с развитой промышленностью	0,75	0,66	0,83
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,71
Прочие населенные пункты	0,47	0,37	0,58

Поправка на локальное расположение объекта.

Поправка учитывает разницу между арендной ставкой объекта недвижимости, расположенного вдоль проезжей части, и объектом, расположенным внутриквартально. Как показывает практика, стоимость 1 кв. м объекта на первой линии выше аналогичного показателя для внутриквартального объекта. Размер корректировки на тип объекта определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход. / стр. 180, табл. 90.). Размер корректировки принят на уровне среднего значения расширенного интервала для объекта коммерческого назначения – 0,88 или «-12%». Обратная корректировка рассчитывается по формуле: $1/0,88-1 = 0,136$ или «13,6%». В рамках настоящей работы внесение корректировки не требуется.

Таблица 90. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,83	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,88	0,84	0,93

Поправка на класс качества объекта.

Поправка учитывает разницу в классе качества различных объектов недвижимости. Как показывает практика, у объектов с более высоким классом качества арендная ставка повышается по сравнению с аналогичными объектами более низким классом качества. Размер корректировки на класс качества объекта определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации Аналитическое агентство Статриелт по состоянию на 01.01.2026 г.) При определении величины корректировки учитывался класс качества каждого из объектов недвижимости, а также уровень отделки, каждой из частей объектов оценки. В рамках настоящей работы внесение корректировки не требуется.

Итоги расчета Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночной информации за истекший квартал:

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)			1,00
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)	1,10	1,19	1,16
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,17	1,24	1,20
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,23	1,36	1,32
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с повышенной внутренней отделкой с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей	1,06	1,15	1,09

Поправка на износ коммерческой недвижимости.

Поправка учитывает разницу в техническом состоянии различных объектов недвижимости. Как показывает практика, у объектов с более высоким износом стоимость предложения снижается по сравнению с аналогичными объектами более уровнем износа. Размер корректировки на износ объекта опре-

делен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации Аналитическое агентство СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 г.) При определении величины корректировки учитывался год и уровень износа каждого из объектов недвижимости.

Итоги расчетов StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	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	0,74	0,87	0,82
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция здания	0,35	0,75	0,53
5	Ветхое или аварийное здание	Значительные изменения несущих и ограждающих конструкций. Здание подлежит полной реконструкции или сносу.	0,06	0,36	0,17

Поправка на масштаб (общую площадь) объекта.

Поправка учитывает разницу между площадью объекта оценки и объектами аналогами. Как показывает практика, что для объектов с большей площадью стоимость предложения снижается в зависимости от величины общей площади. Ликвидность объекта-аналога падает по сравнению с объектом оценки в случае существенного превышения площади объекта-аналога. Размер корректировки на общую площадь (масштаб) определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Доходный подход. / стр. 312, рис. 99). При определении величины корректировки использовалась формула, отражающая зависимость удельной цены от площади: $y = 1,4177 \cdot x^{-0,089}$.

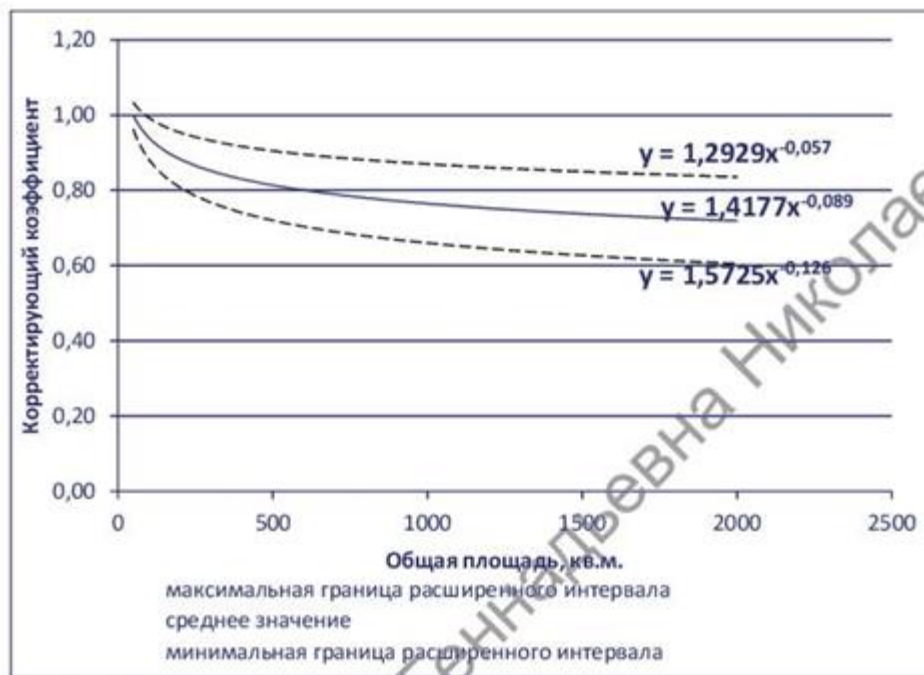


Рис. 99. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Поправка на этаж расположения объекта.

Поправка учитывает разницу между стоимостью / арендой 1 кв м помещений на различных этажах. Как показывает практика, стоимость 1 кв. м на 1-м этаже выше аналогичного показателя на других этажах. Размер корректировки на этаж расположения определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход. / стр.376, табл. 243.). Корректировка вносится с учетом площадей каждого из этажей каждого из объектов недвижимости. Коэффициент учитывающий этаж расположения объекта, рассчитывается как средневзвешенное значение корректировки, в качестве весового коэффициента используется отношение площади соответствующего этажа к общей площади объекта.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,67	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,65	0,99

Поправка на материал несущих стен.

Поправка учитывает разницу между объектами недвижимости, возведенными с применением различных материалов. Как показывает практика, объекты недвижимости с капитальными (кирпичными, панельными) стенами обладают большей коммерческой привлекательностью по отношению к аналогичным объектам с металлическими и деревянными стенами. Размер корректировки на класс качества объекта определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации Аналитическое агентство СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 г.). В рамках настоящей работы внесение корректировки не требуется.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,01	1,06	1,03
3	Облегченные здания	Фундамент — каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (пено-, шлако- или газобетонные блоки, известняк-ракушечник, литые шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,68	0,81	0,74

Поправка на наличие отдельного входа.

Поправка учитывает разницу между стоимостью нежилого помещения, имеющего отдельный вход с улицы и стоимостью аналогичного объекта, не имеющего отдельного входа с улицы. Как показывает практика, стоимость 1 кв. м объекта, не имеющего отдельного входа с улицы ниже аналогичного показателя объекта с отдельным входом с улицы. Размер корректировки на наличие отдельного входа определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Сравнительный подход. / стр. 393, табл. 268.). Размер корректировки принят на уровне среднего значения расширенного интервала – 0,85 или «-15%». Обратная корректировка рассчитывается по формуле: $1/0,85-1 = 0,176$ или «17,6%».

Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене/арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,91

Поправка на состав коммуникаций.

Поправка учитывает разницу между составом коммуникаций (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация и газоснабжение), имеющихся у объектов недвижимости. Как показывает практика, что для объектов с большим набором коммуникаций стоимость предложения выше чем у аналогичных объектов с меньшим набором коммуникаций. Размер корректировки на состав коммуникаций определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Аналитическое агентство СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 г.).

Итоги расчетов Статриепт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,42	0,63	0,56
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,86	0,93	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,98	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	0,99	0,98

Поправка на назначение объекта.

Поправка учитывает разницу в назначении объекта оценки и объектов-аналогов. Как показывает практика, объекты торгово-офисного назначения предлагаются в аренду по стоимости выше, чем аналогичные объекты производственно-складского назначения. Размер корректировки на назначение объекта определен на основании справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости-2024. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А. / стр.460, табл. 449). Размер корректировки принят на уровне среднего значения расширенного интервала – 1,41 или «41%». В рамках настоящей работы внесение корректировки не требуется.

Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,43	1,36	1,49
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,21	1,16	1,25
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,41	1,34	1,48
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,19	1,15	1,23

Расчет наиболее вероятной ставки арендной платы за 1 кв.м. для оцениваемого объекта недвижимости выполнен методом прямого сравнения с внесением поправок на отличия, и приведен в табл. 10.4.

Таблица 10.4

РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНОЙ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

Необходимые поправки и корректировки	Объекты оценки	Объекты-аналог №1	Объекты-аналог №2	Объекты-аналог №3
Условия реализации	рыночная стоимость	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Поправка на дату	---	-13,1%	-13,1%	-13,1%
<i>Скорректированная</i>	---	465	428	541

Необходимые поправки и корректировки	Объекты оценки	Объекты-аналог №1	Объекты-аналог №2	Объекты-аналог №3
<i>арендная ставка, руб./кв.м./мес.</i>				
Местоположение	Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А	Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Гайдара, 2	Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Речников, 4А	Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Кирова, 18А
коммерческая привлекательность	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью	Райцентр с развитой промышленностью
коэффициент	0,75	0,75	0,75	0,75
Поправка на местоположение	---	0,0%	0,0%	0,0%
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес.</i>	---	465	428	541
Отдельный вход	нет	нет	нет	есть
Поправка на отдельный вход	---	0,0%	0,0%	-15,0%
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес.</i>	---	465	428	460
Общая площадь, кв.м	389,8	460,0	200,0	171,0
коэффициент	0,8337	0,8215	0,8847	0,8971
Поправка на масштаб	---	1,5%	-5,8%	-7,1%
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес.</i>	---	472	403	427
Этаж помещения	3-4 этажи	1 этаж	2 этаж	цоколь
коэффициент	94,00%	100,00%	94,00%	82,00%
Поправка на этаж	---	-6,0%	0,0%	14,6%
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес., без НДС</i>	---	444	403	489
Назначение здания	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное
коэффициент	1,51	1,51	1,51	1,51
Поправка на состояние	---	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес., без НДС</i>	---	444	403	489
<i>Суммарная корректировка по модулю (без учета скидки на торговлю)</i>	---	7,48%	5,77%	36,71%
Среднее	445,33	---	---	---

Необходимые поправки и корректировки	Объекты оценки	Объекты-аналог №1	Объекты-аналог №2	Объекты-аналог №3
Наиболее вероятная базовая арендная ставка, руб./кв.м/мес. без НДС	445,33	---	---	---
Наиболее вероятная базовая арендная ставка, руб./кв.м/мес. с НДС	543,30	---	---	---

Итоговая арендная ставка за 1 кв.м. общей площади помещений объекта оценки определена как среднеарифметическая величина скорректированных арендных ставок объектов-аналогов.

После внесения корректировок установлено, что суммарная корректировка (модуля частных корректировок) по всем объектам – аналогам составляет более 30% (без учета скидки на торг).

Однако, с учетом того, что рынок аренды объектов недвижимости коммерческого назначения Иркутской области развит слабо и на дату оценки оценщику не удалось выявить более сопоставимых объектов-аналогов, оценщик считает возможным использовать данные аналоги в рамках настоящей работы, т.к. отказ от использования доходного подхода в целом, может привести к большей погрешности при определении рыночной стоимости, чем применение указанных объектов-аналогов.

После внесения корректировок установлено, что расхождение между скорректированными стоимостями объектов-аналогов не превышает 30%.

Согласно задания на оценку, ставка аренды не должна содержать в своем составе коммунальных и эксплуатационных расходов. С учетом этого оценщик проводит вычитание из арендной ставки расходов на управление. Уровень таких расходов определен по данным справочника оценщика недвижимости (Справочника оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. / стр. 66, табл. 9.). Расчет величины арендной ставки для объекта оценки представлен в табл. 10.5.

Таблица 10.5

РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ С УЧЕТОМ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Наименование показателя	Значение
Наиболее вероятная базовая арендная ставка, руб./кв.м/мес. с НДС	543,30
Удельный вес коммунальных и эксплуатационных расходов, %	3,40%
Наиболее вероятная базовая арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м/мес. с НДС	524,83
Наиболее вероятная базовая арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м/мес. с НДС	525,00

Определение коэффициента недозагрузки

Коэффициент недозагрузки учитывает потери арендной платы из-за вакансий и неплатежей.

Размер недозагрузки объектов офисно-торгового назначения и производственно-коммерческого назначения при сдаче помещений в аренду – один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Величина недозагрузки коммерческой недвижимости используется для расчета действительного дохода. Опрос экспертов показал, что мнения различных Оценщиков и соответственно предложенные ими интервальные оценки относительно степени недозагрузки существенно различаются. Это связано с тем, что, несмотря на общие признаки оживления экономики, многие объекты недвижимости остаются невостребованными и значительную часть времени простаивают. Величина поправки на возможную недозагрузку определена на основании Справочника оценщика недвижимости - 2024 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Доходный подход. Лейфер Л.А. (см. стр. 42 табл. 13).

Таблица 13. Значение «Процент недозагрузки при сдаче в аренду». Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	19,4%	10,7%	28,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	22,2%	12,7%	31,7%
3. Объекты свободного назначения	21,4%	12,2%	30,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	23,9%	13,8%	34,0%

В расчетах использовалось среднее значение расширенного интервала недозагрузки при сдаче в аренду для «Офисных объектов класса С и ниже». Процент недозагрузки принят на уровне 22,2 %, с учетом масштаба и местоположения объекта.

Определение уровня эксплуатационных и коммунальных расходов

Для определения величины расходов, следует рассмотреть типичные арендные отношения в секторе аналогичных объектов. Как правило, на рынке в арендную ставку включаются все операционные расходы, которые несет арендодатель. Операционные расходы или расходы на содержание – это периодические расходы на обеспечение нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые разделяются на три группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

А. Постоянные расходы включают в себя расходы, которые не зависят от степени заполнения объекта. Обычно, это следующие расходы:

- налог на землю или величина арендной платы за землю;
- налог на имущество в части, относимой на объекта;
- страховка объекта.

Б. Переменные расходы включают в себя расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Для каждого вида собственности характерны некоторые отличия в составе переменных расходов, однако, следующие позиции имеют место для любого объекта:

- коммунальные расходы (газ, электроэнергия, вода, тепловая энергия, стоки);
- заработная плата обслуживающего персонала;
- расходы на уборку территории;
- расходы на вывоз мусора;
- расходы на обеспечение безопасности (охрана объекта, пожарная охрана);
- расходы на управление;
- прочие.

Включение управления недвижимостью в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Прочие расходы включают в себя все неучтенные расходы (например, проведение дезинфекции, приобретение некоторых хозматериалов и пр.)

В. Расходы на замещение включают в себя следующие расходы:

- затраты на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов улучшений, к которым относятся:
- кровля, покрытие пола, а также другие строительные элементы с коротким сроком эксплуатации;
- санитарно-техническая и электротехническая арматура и приборы;
- механическое оборудование;
- пешеходные дорожки, подъездные дороги и т.п.;
- отчисления на капитальный ремонт объекта недвижимости.

Уровень операционных расходов определен на основании Справочника оценщика недвижимости – 2025. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. / стр. 66, табл. 9.)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	3,5%	6,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	1,4%	3,9%
Отопление	5,1%	3,3%	7,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	8,2%	17,7%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,2%	3,6%
Интернет и средства связи	1,5%	0,7%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,0%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,4%	4,0%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	0,8%	3,3%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	1,6%	5,3%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	6,7%	21,6%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	5,3%	11,3%

Уровень расходов на управление определен на основании Справочника оценщика недвижимости - 2025 Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А. / стр. 66, табл. 9.) В состав расходов, которые должны быть дополнительно исключены расходы на управление и налоговые платежи в размере 3,4%.

Прогнозирование чистого операционного дохода

Опираясь на анализ дохода и расходов можно определить потенциальный годовой валовой доход для оцениваемого объекта. Расчет приведен в таблице ниже (см. табл. 10.6).

Таблица 10.6

РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
ДОХОДЫ		
Общая площадь	кв.м.	389,8
Арендопригодная площадь административно-торговая	кв.м.	389,8
Арендная ставка для административно-торговых помещений	руб./год/кв.м	5 344,00
Потенциальный валовой доход	руб./год	2 083 091,20
Загрузка объекта	%	77,8%
Действительный валовой доход	руб./год	1 620 645
РАСХОДЫ		
Постоянные, переменные, расходы на замещение	руб./год	70 825
ИТОГО, чистый операционный доход, руб./год	руб./год	1 549 820

Определение ставки капитализации.

Величина ставки капитализации определена на основании Справочника оценщика недвижимости (Справочника оценщика недвижимости – 2024. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Доходный подход. Лейфер Л.А. / стр. 73, табл. 42.) В рамках настоящей работы использовано максимальное назначение диапазона ставок капитализации для офисных объектов класса С и ниже на уровне 14,5% с учетом месторасположения объекта оценки.

Таблица 42. Значение «Текущая доходность недвижимости, % в год». Данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов. Респонденты - эксперты-сотрудники банковских структур.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	5,3%	11,5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	11,2%	7,8%	14,5%
3. Объекты свободного назначения	10,5%	6,9%	14,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	-	-	-

Итоги расчета рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.

Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта доходным подходом приведен в табл. 10.7.

Таблица 10.7

ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
ИТОГО, чистый операционный доход, руб./год	руб./год	1 549 820
Ставка капитализации стоимости, %	%	14,5%
Итого, рыночная стоимость объекта оценки на праве собственности, (округленно), руб. без учета НДС	руб./год	10 688 413
НДС	%	22%
Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом	руб.	13 039 864
То же округленно, руб.	руб.	13 040 000

Вывод:

Величина рыночной стоимости объекта недвижимости, адрес объекта: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А, на дату оценки – 01 июля 2026 года, рассчитанная с использованием доходного подхода, составила, округленно с учетом НДС:

13 040 000 (Тринадцать миллионов сорок тысяч) рублей.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем отчете для оцениваемого объекта определены две стоимостные оценки, исходя из всеобъемлющего анализа данных, полученных при их исследовании.

Оценщик провёл проверки и уточнение полученной информации, проводя интервью с продавцами недвижимости, обсуждал с ними конкретные цифры. Следуя Стандартам оценки, при выполнении настоящего Отчёта Оценщик добросовестно собрал и проанализировал текущую и ретроспективную информацию на рынке недвижимости. Информация для сравнительного анализа и доходного подхода собрана Оценщиком с использованием собственного аналитического опыта, результатов работ по оценке аналогичных объектов, интервью с риэлтерами, работающими на рассматриваемом сегменте рынка недвижимого имущества.

Исходя из анализа преимуществ и недостатков применяемых подходов, а также исходя из цели и задачи оценки, Оценщиком применен метод средневзвешенного, с использованием для расчета весов балльной системы, учитывающей, насколько полно каждый из подходов отражает тот или иной аспект, влияющий на рыночную стоимость объекта оценки. Окончательная наиболее вероятная рыночная стоимость оцениваемых объектов недвижимости в настоящей работе определяется как **средневзвешенная величина** результатов их оценки **доходным и сравнительным подходами**.

Величина рыночной арендной ставки определена в рамках доходного подхода см. табл. 10.5.

Расчет удельных весов для объекта недвижимости, адрес объекта: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А, присвоенных каждому из использованных подходов, приведен в табл. 11.1.

Таблица 11.1

Факторы	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	0,0	0,6	0,4
Полнота информации	0,0	0,6	0,3
Соответствие подхода назначению оценки	0,0	0,6	0,4
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,0	0,5	0,5
Способность учитывать размер, местоположение, коммерческую привлекательность объекта	0,0	0,6	0,4
Допущения, принятые в расчетах	0,0	0,5	0,5
Сумма весов	0,0	3,4	2,5
Весовые показатели достоверности подхода оценки	0,0	0,6	0,4

Полученный результат, удельные веса, присвоенные каждому из использованных подходов к оценке, а также итоговый расчет стоимости оцениваемых объектов недвижимости представлены в табл. 11.2

Таблица 11.2

Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Подход к оценке	Полученный результат, руб.	Удельный вес
затратный подход		
сравнительный подход	14 660 000	0,600
доходный подход	13 040 000	0,400
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб., с НДС	14 012 000	---
Округленно, руб.	14 010 000	---

Учитывая вышеизложенное, итоговую величину рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости можно считать адекватной существующей рыночной ситуации.

Согласно задания на оценку, необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Согласно данным справочника оценщика недвижимости (Источник информации: Аналитическое агентство СтатРиелт по состоянию на 01.01.2026 г.) доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости находится в диапазоне от 0,11 до 0,34, среднее значение 0,17. В рамках настоящей работы применяется среднее значение диапазона 0,17.

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт (<http://statrielt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,11	0,34	0,17
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,40	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,37	0,16

Итоговый расчет стоимости объекта представлен в табл. 11.3.

Таблица 11.3

Расчет стоимости земельного участка и улучшений земельного участка

Наименование показателя	Значение показателя	Источник информации
Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	14 010 000	табл. 11.2
Доля стоимости земельного участка	0,17	Статриелт 01.01.2026
Стоимость земельного участка, руб.	2 380 000	расчет оценщика
Стоимость улучшения, руб. с НДС	11 630 000	расчет оценщика
Стоимость улучшения, руб. без НДС	9 532 787	расчет оценщика

Вывод:

Величина рыночной стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А, на дату оценки – 01 июля 2026 года, составила, округленно с учетом НДС:

14 010 000 (Четырнадцать миллионов десять тысяч) рублей,

или

35 941 (Тридцать пять тысяч девятьсот сорок один) руб. 51 коп. за 1 кв. м

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4 кадастровый номер: 38:18:030501:3297	11 630 000	29 835,81
1949/7135 доли земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл. г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21 А, кадастровый номер 38:18:030501:172 от общей площади 950 кв. м.	2 380 000	2 505,26

Величина арендной платы за право пользование 1 кв. м общей площади в месяц объектом недвижимости, расположенными по адресу: : Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д. 21А, на дату оценки – 01 июля 2026 года, составила, округленно без учета коммунальных и эксплуатационных расходов и с учетом НДС:

№	Наименование объекта	Арендная ставка за 1 кв. м в мес.
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 389,8 кв. м, этаж 3,4 кадастровый номер: 38:18:030501:3297	525,00

**Генеральный директор
ООО «Иркутская Оценочная Компания»
Оценщик**

_____ **Е.А. Курылев**

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Федеральный закон РФ № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Федеральный закон РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Земельный кодекс РФ. Федеральный закон РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.
4. Налоговый кодекс РФ. Часть вторая. Федеральный закон РФ № 117-ФЗ от 05.08.2000 г.
5. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный закон РФ № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
7. Федеральный закон РФ № 137-ФЗ от 25.10.2001 г. «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
8. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
9. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
10. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
11. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
12. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
13. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
14. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО-7)», утвержден приказом от 25.09.2014 г. №611;
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р.
16. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003 г. № 1102-р.
17. СНиП II-7-81*. Строительство в сейсмических районах. Нормы проектирования/Госстрой СССР. - М.: Ст118ройиздат, 1982 (Переиздание СНиП 11-7-81 по состоянию на 1 января 1996 г. с изменением № 5, утвержденным постановлением Госстроя России от 27.12.1999 г. № 91, и введенным в действие с 01.01.2000 г.).
18. ГОСТ 27751-88 (СТ СЭВ 384-87). Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения по расчету. Государственный строительный комитет СССР. Москва. Дата введения 01.07.1988 г.
19. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р) // Госгражданстрой Москва 1990г.
20. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения // Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88(р). Госкомархитектуры.

21. «Общественные здания» Укрупненные показатели стоимости строительства // КО-ИНВЕСТ, Москва 2005г. (Серия «Справочник оценщика»).
22. «Индексы цен в строительстве» Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень // КО-ИНВЕСТ, Москва 2006г, выпуск 58.
23. «Промышленные здания» Укрупненные показатели стоимости строительства // КО-ИНВЕСТ, Москва 2004г. (Серия «Справочник оценщика»).
24. Болотских В.В, Казак Е.В, Бирюкова Л.Л, Бастрыкин В.В. Расчет внешнего износа промышленных имущественных комплексов // Учебное пособие УПО 05-2.2003. ООО Фирма КОЛОР, 2003г.// Утверждено Решением заседания Экспертного совета по оценочной деятельности при Комитете по управлению государственным имуществом Кемеровской области (протокол №2 от 28.07.2003г), заседанием правления Кемеровского РО РОО (протокол №2 от 05.05.2003г), заседанием Некоммерческого партнерства оценщиков Кузбасса (протокол №4 от 04.08.2003г).
25. Оценка недвижимости: Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. // Москва Финансы и статистика Москва 2002г.
26. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости // Питер, СПб 2000г. (Серия «Краткий курс»).
27. Гранова И.В. Оценка недвижимости // Питер, СПб 2001г. (Серия «Учебное пособие»).
28. Куколева Е., Захарова М. Безрисковая ставка: возможные инструменты расчета в российских условиях.// Вопросы оценки. - № 2 2002, - С.2-10.
29. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. // Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», Москва 2000г.
30. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объекта недвижимости. // под ред. Ю.В. Бейлезон.
31. Крафт, Волков, Фелькер, Шиффнер «Оценка недвижимости» РФ, том III, 1997г.
32. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. // Русская деловая литература, Москва 1996г.
33. Кузьминых В.Н. Оценка технического состояния объектов недвижимости // Издательское агентство НПО «Сибинтел» Новосибирск 2004 (Учебно-практическое пособие).
34. Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой «Оценка недвижимости» Учебник / Финансы и статистика, Москва 2002г
35. Постановление Губернатора Иркутской области от 28 февраля 2003г. № 87-п «О результатах государственной кадастровой оценки земель поселений Иркутской области».
36. Карцева В.В, Карцев П.В. Учет рисков при оценке промышленных предприятий // Тверь 2000г.
37. Королев И.В. Методические материалы по теме: «Современные модели, методы и методики при оценке материальных активов» // Институт профессиональной оценки Финансовой академии при Правительстве РФ, Москва 2005 год.
38. Озеров Ю.С. «Экономика и менеджмент недвижимости» // Санкт-Петербург 2003г.
39. Прорвич В.А. «Оценка урбанизированных земель» // Экономика Москва 2004г. (Учебное пособие)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Общество с ограниченной ответственностью

"Иркутская Оценочная Компания"

(г.Иркутск)

Лицензия Федерального агентства по управлению
федеральным имуществом № 014341 от 15.05.2006 г.,
ИНН 3812087307

ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ

**НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»**

Москва, июль 2006 года

Регистрационный № 38788



ПРЕЗИДЕНТ РКО

А. С. ГАЛУШКА

г. Иркутск, Россия

«13» августа 2025 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4891R/776/50009/25**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4891R/776/50009/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ИРКУТСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ»
Россия, 664056, ОБЛАСТЬ ИРКУТСКАЯ, ГОРОД ИРКУТСК, МИКРОРАЙОН ПРИМОРСКИЙ, 5, 22
ИНН: 3812087307 КПП: 381201001
ОГРН: 1063812008006

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «19» сентября 2025 г. по 24:00 часов «18» сентября 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Руководитель блока

Картавцева Ирина Анатольевна

Доверенность №1999/24N от 17.04.2024



Менеджер договора со стороны Страховщика: Наумова Анна Сергеевна
Тел. (3952) 78-11-60, электронная почта: NaumovaAS@alfastrah.ru

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КУРЫЛЕВ
Евгений Александрович
ИНН 381296102538

является членом

Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП "СРО "НКСО" от 25
апреля 2008 года №73

Президент



В.В. Кругликов

Регистрационный № 01599

Дата выдачи 28 апреля 2008 года

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 № 0431
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

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

Курылева Евгения Александровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Курылев Евгений Александрович
(Ф.И.О. оценщика)
является членом Ассоциации саморегулируемой организации
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)
«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен
в реестр членов "28" апреля 2008 года за регистрационным № 01599.
Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "30" июня 2016 года.

Дата составления выписки "30" июня 2016 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

г. Иркутск, Россия

«09» июня 2025 г..

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4891R/776/50005/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4891R/776/50005/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Курылев Евгений Александрович
Россия, г. Иркутск, мкр. Приморский, д.5, кв.22
ИНН: 302500973088
Паспорт 25 03 692947, выдан ОВД Кировского района г. Иркутска 19.11.2003г

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «03» июля 2025 г. по 24:00 часов «02» июля 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.
Руководитель филиала

Картавцева Ирина Анатольевна

Доверенность №1999/241 от 17.04.2024

Менеджер договора со стороны Страховщика: Наумова Анна Сергеевна
Тел. (3952) 78-11-60, электронная почта: NaumovaAS@alfastrah.ru



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 433844

Настоящий диплом выдан

г. Курьелу
г. Вейкко, Александровичу

в том, что он(а) с *01 октября 2004 г.* по *30 июня 2005 г.*

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *АПРЦЕЛ*

Центре государственного
образования при администрации

технического университета

по программе *"Оценки экономической*

предприятия" (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от *30 июня 2005 г.*

удостоверила право (соответствие квалификации) *г. Курьелу*

г. Вейкко, Александровича

на ведение *оценки* деятельности в сфере *оценки*

самостоятельного предприятия (бизнеса)

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

Секретарь государственной

аттестационной комиссии

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

г. Вейкко, Александровича

Диплом является государственными документам
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер: *368*

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

232401459002

Документ о квалификации

Регистрационный номер

3487

Города

Краснодар

Дата выдачи

03 октября 2014 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Курылев
Евгений Александрович

с 15 сентября 2014 года по 03 октября 2014 года
прошел(а) повышение квалификации в

Частном образовательном учреждении
высшего образования
Южный институт менеджмента

по дополнительной профессиональной программе
"Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	зачтено
Дисциплины по выбору	32	зачтено
Итоговый комплексный экзамен		отлично



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038271-1

« 07 » июня 20 24г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

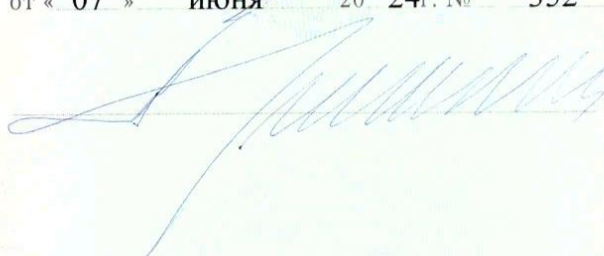
«Оценка недвижимости»

выдан Курылеву Евгению Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24г. № 352

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «6» 13 № 672.



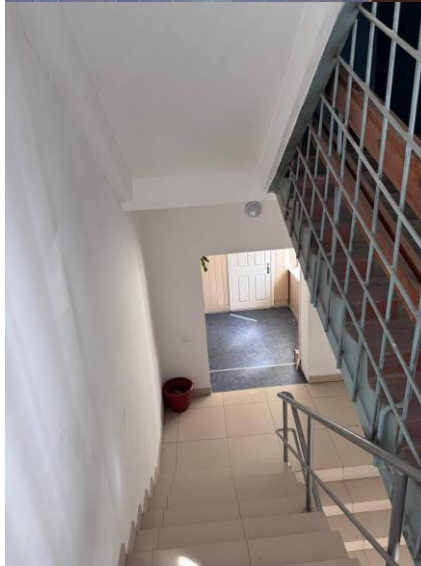
023648 - KA1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ



Состояние объекта недвижимости (вид снаружи)





Состояние объекта недвижимости (вид изнутри)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

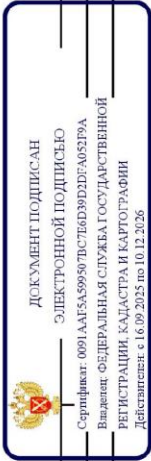
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 01.12.2025, поступившего на рассмотрение 01.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				
Вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9	
01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218244781				
Кадастровый номер:	38:18:030501:3297			
Номер кадастрового квартала:	38:18:030501			
Дата присвоения кадастрового номера:	29.10.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Иркутская область, г. Усть-Кут, ул. Кирова, д.21А			
Площадь:	389,8			
Назначение:	Нежилое			
Наименование:	данные отсутствуют			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3, Этаж № 4			
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	5912392,85			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	38:18:030501:1043			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инженере:	Войстрик Григорий Валерьевич, СНИЛС 118-645-317 66, дата завершения кадастровых работ: 12.09.2018			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AA15A599507B57B6D39D2E40529A
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9	
01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218244781				
Кадастровый номер: 38:18:030501:3297				
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Елсина Юлия Ермаковна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", 7707083893			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
			
Сертификат: 0091A65A599501576D39D2E6A587A Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026			

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

		Помещение	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218244781		Всего листов выписки: 9	
Кадастровый номер:		38:18:030501:3297	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Публичное акционерное общество Сбербанк России, ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195
	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 38:18:030501:3297-38/330/2018-1 29.10.2018 05:39:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	03.12.2018 04:47:56	
	номер государственной регистрации:	38:18:030501:3297-38/330/2018-2	
	срок, на который установлены права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.10.2021 на 72 месяца	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Юридический центр "Доминат", ИНН: 3818031124, ОГРН: 1133818000249, контактная информация: 89526116112@mail.ru, 666781, Иркутская обл., г. Усть-Кут, а/я 20	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор долгосрочной аренды нежилых помещений, № 50002561939, выдан 22.10.2018	
		Дополнительное соглашение №1 к договору №50002561939 от 22.10.2018 долгосрочной аренды нежилото назначения, выдан 29.10.2018	
		Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений № 50002561939 от 22.10.2018 года, № 3, выдан 15.12.2021	
		Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений №50002561939 от 22.10.2018, № 5, выдан 14.10.2024, дата государственной регистрации: 29.10.2024, номер государственной регистрации: 38:18:030501:3297-38/125/2024-5	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 0091A8F5A59950705E6B902B7A0529A		
Выдано: Федеральная служба государственной		
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2. 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9	
01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218244781				
Кадастровый номер:		38:18:030501:3297		
	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:			
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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	Правопритязания 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		

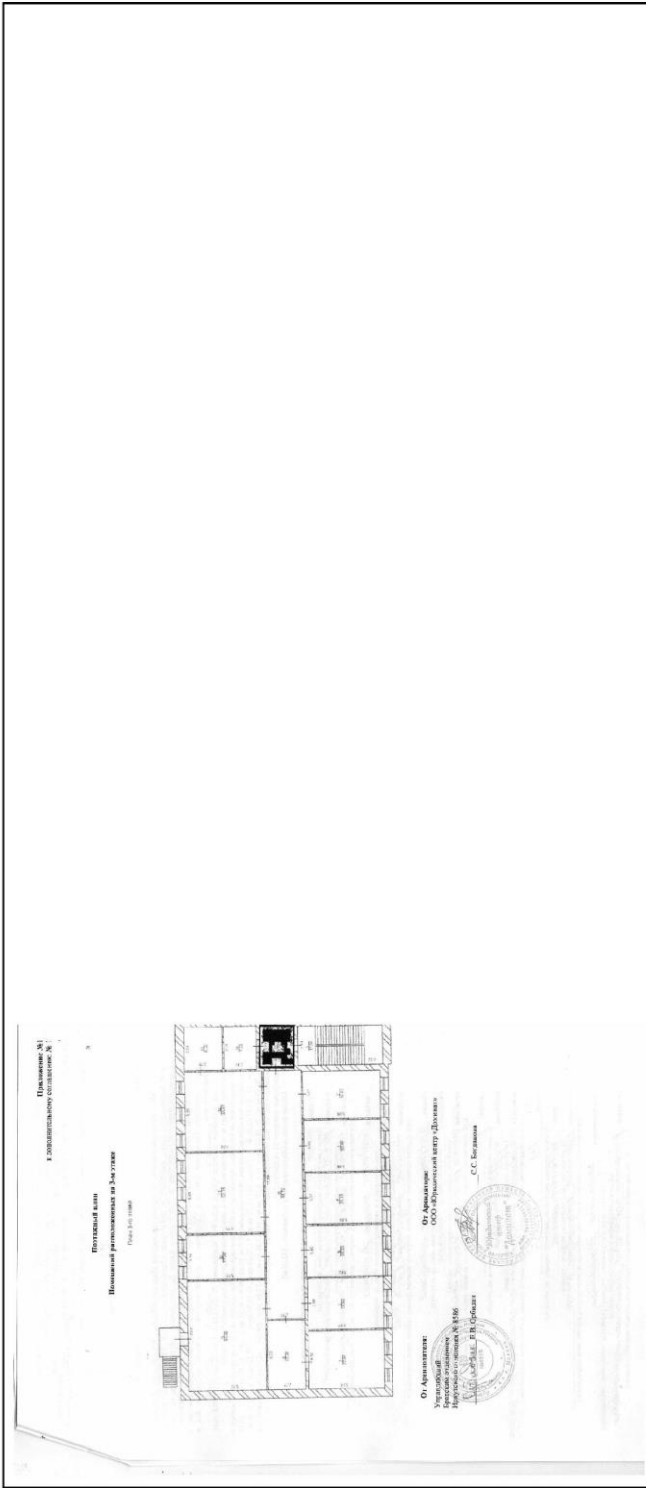


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0091A465A99897D5E6D9D2F6A0329A
Выдан: ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

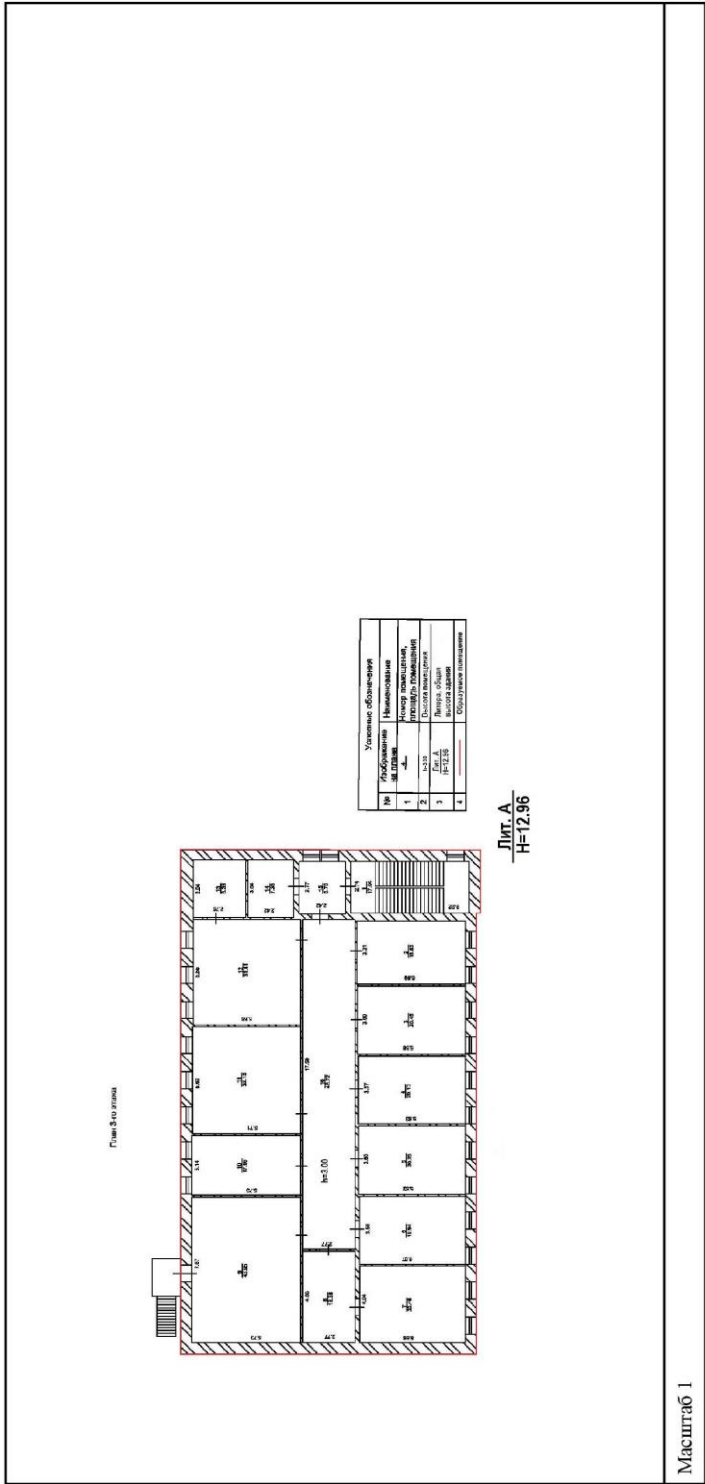
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218244781			
Кадастровый номер: 38:18:030501:3297		Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A6F5A599507B576BD39D2F60329A Выдана: ОБЩЕРОССИЙСКАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218244781			
Кадастровый номер: 38:18:030501:3297			
Номер этажа (этажей): 3			

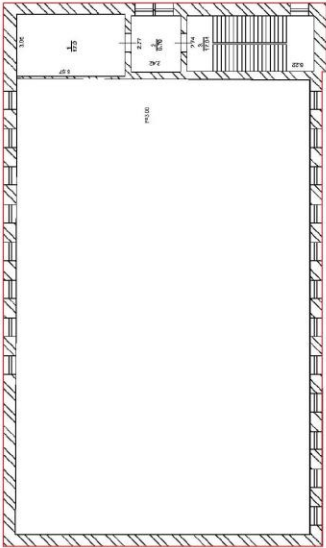


Лит. А
Н=12.96



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091A6F5A599507C5E6D89D2F6A0329A
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

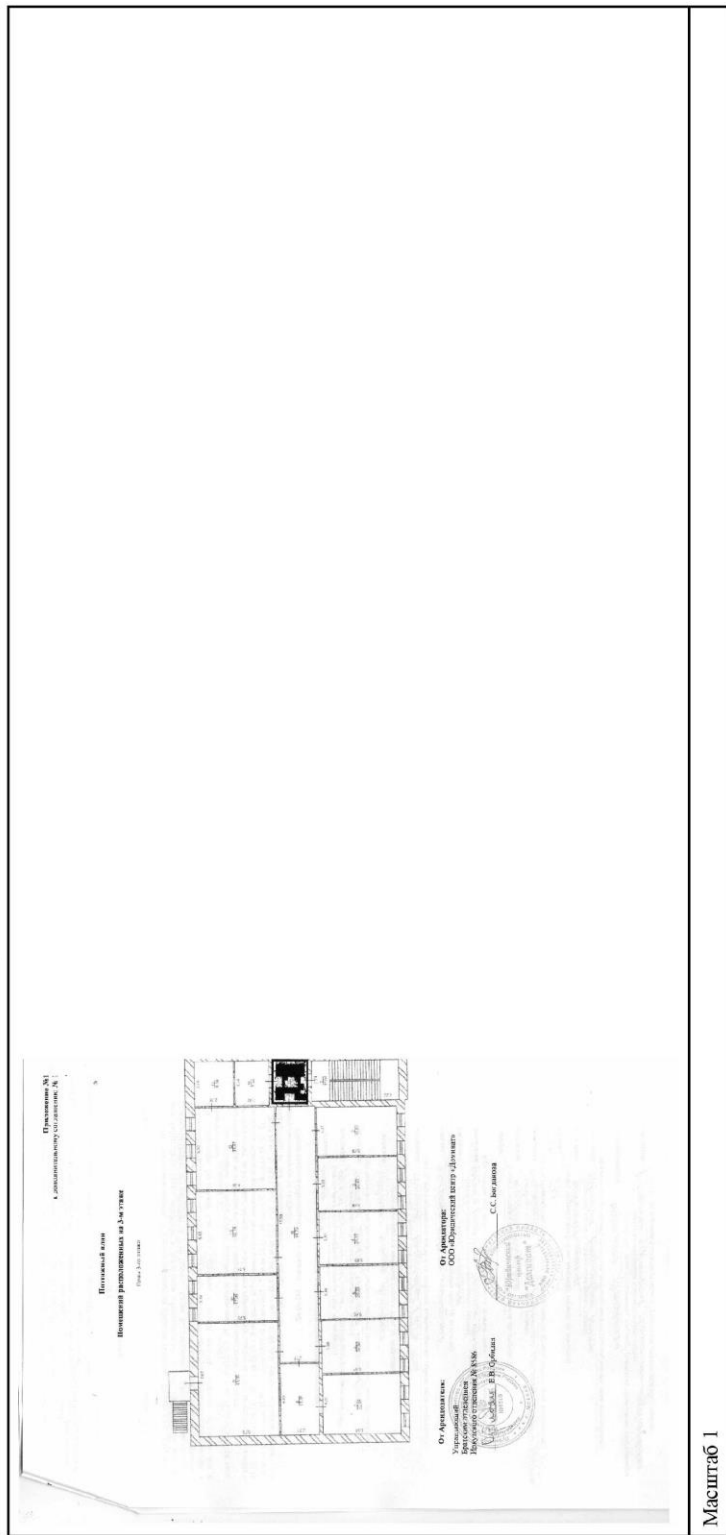
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
01.12.2025г. № КУВИ-001/2025-218244781			
Кадастровый номер: 38:18:030501:3297		Номер этажа (этажей): 4	
План 4-го этажа 			
Масштаб 1			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091A6F5A599597B5CB6D89D2F6A329A
Выдан: ОБЕДИНЕННАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091A4A5A5995078C5E6B9D92EFA05267A
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 6.09.2025 по 10.12.2026

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 9		Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 9
01.12.2025г. № КУВИА-001/2025-218244781				
Кадастровый номер: 38:18:030501:3297				
Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	4	
1	342.4		данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 0091AA65A599507B576B39D2D7A05279A	
	Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
	РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Иркутской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 09.06.2026, поступившего на рассмотрение 09.06.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок					Рядел 1 Лист
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23		
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009					
Кадастровый номер:					
38:18:030501:172					
Номер кадастрового квартала:					
38:18:030501					
Дата присвоения кадастрового номера:					
06.09.2007					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:					
данные отсутствуют					
Местоположение:					
Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., г.Усть-Кут, ул.Кирова, дом 21а					
Площадь:					
950 +/- 14					
Кадастровая стоимость, руб.:					
469889					
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:					
38:18:030501:1043, 38:18:000000:2794					
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:					
данные отсутствуют					
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:					
данные отсутствуют					
Категория земель:					
Земли населенных пунктов					
Виды разрешенного использования:					
Под эксплуатацию административного здания					
Сведения о кадастровом инженере:					
данные отсутствуют					
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:					
данные отсутствуют					



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971-81847959805552191046001978443
Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 38:18-6-871 от 21.01.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 1460 от 02.12.2017, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов; 6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) сельская подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Усть-Кут, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 11.11.2020, номер решения: 196, наименование ОГВ/ОМСУ: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта, источник официального опубликования: Размещено на официальном сайте Федерального		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971-8184797980055519104000197843
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	агента воздушного транспорта Росавиации https://m.fact.gov.ru Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 38:18-6-875 от 21.01.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 1460 от 02.12.2017, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обеспечения воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 11.11.2020, номер решения: 196, наименование ОГВ/ОМСУ: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта, источник официального опубликования: Размещено на официальном сайте Федерального агентства воздушного транспорта Росавиации https://m.fact.gov.ru Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 38:18-6-874 от 21.01.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 1460 от 02.12.2017, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории, вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 11.11.2020, номер решения: 196, наименование ОГВ/ОМСУ: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта, источник официального опубликования: Размещено на официальном сайте Федерального агентства воздушного транспорта Росавиации https://m.fact.gov.ru Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 38:18-6-876 от 24.01.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 1460 от 02.12.2017, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479798005521040001978443
Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОССАДСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИА-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута	объектов недвижимости и осуществления деятельности: пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов, вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 11.11.2020, номер решения: 196, наименование ОГВ/ОМСУ: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта, источник официального опубликования: размещение объектов недвижимости и осуществление деятельности: шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут, тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 11.11.2020, номер решения: 196, наименование ОГВ/ОМСУ: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта, источник официального опубликования: Размещено на официальном сайте Федерального агентства воздушного транспорта Росавиации https://m.favl.gov.ru		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, ипторной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

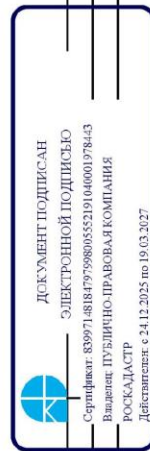
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства насаемого дома социального использования или насаемого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении грани земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.01.2022; реквизиция документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут» от 11.11.2020 № 196 выдан: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.01.2022; реквизиция документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут» от 11.11.2020 № 196 выдан: Восточно-Сибирское межрегиональное		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979800552191046001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			
территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.01.2022; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут» от 11.11.2020 № 196 выдан: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.02.2022; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут» от 11.11.2020 № 196 выдан: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.02.2022; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут» от 11.11.2020 № 196 выдан: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.10.2023; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. старцева екатерина владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя			
Получатель выписки: ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СБЕРБАНК РОССИИ", 7707083893			



ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009					
Кадастровый номер:		38:18:030501:172			
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195 данные отсутствуют		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38-38-14/018/2007-096 07.12.2007 00:00:00		
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		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	Правопритязания 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		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818f795980552191040001978443
Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			
II	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: 839971481847959805552191040001978443	
		Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
		РОСКАДАСТР	
		Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер:		38:18:030501:172	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 89971481879798005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			

Описание местоположения границ земельного участка				
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м
	начальная	конечная		
1	2	3	4	5
1	1.1.1	1.1.2	347°4.0'	1.39
2	1.1.2	1.1.3	51°42.6'	2.66
3	1.1.3	1.1.4	344°47.2'	3.54
4	1.1.4	1.1.5	344°46.2'	3.96
5	1.1.5	1.1.6	3°39.7'	3.76
6	1.1.6	1.1.7	75°17.8'	30.37
7	1.1.7	1.1.8	164°41.0'	29
8	1.1.8	1.1.9	256°24.1'	34.54
9	1.1.9	1.1.1	346°15.3'	14.81
Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков				
Кадастровые номера смежных участков			7	8
			данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют
			38:18:030501:2	адрес отсутствует, данные отсутствуют
			38:18:030501:3317	
			38:18:000000:577(1)	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83997148184795980555191040001978443
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер:		38:18:030501:172	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат МСК-38, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	884583.88	4232501.24	Временный межевой знак	0.3
2	884569.49	4232504.76	-	0.3
3	884577.61	4232538.33	-	0.3
4	884605.58	4232530.67	-	0.3
5	884597.87	4232501.29	-	0.3
6	884594.12	4232501.05	-	0.3
7	884590.3	4232502.09	Временный межевой знак	0.3
8	884586.88	4232503.02	Временный межевой знак	0.3
9	884585.23	4232500.93	Временный межевой знак	0.3
1	884583.88	4232501.24	Временный межевой знак	0.3

Документ подписан
Электронной подписью
Сертификат: 83997148187979800555219104000178443
Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОССКАДСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИА-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 38:18:030501:172/3	
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 829971481879598085552191040001978443

Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВН-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	3	данные отсутствуют
2	504	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации;
38:18:030501:172/2	504	Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения, установленные в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;б) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;в) находиться в пределах огороженной территории и помешений распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий
38:18:030501:172/3	352	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847959809552191040001978443
Выдан: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОССТАНДАРТ
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			

	электропередачи;г) размещать свалки;д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предметы принадлежащие и информационные знаки (либо предметы принадлежащие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);ж) производить переклочки и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения оружия и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов. 9. В охранных зонах установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отдаленными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);е) осуществлять остановку транспортных средств на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи);ж) устанавливать рекламные конструкции. 10. В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров: а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства (создаются или сохраняются, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, проходы и подъезды, необходимые для доступа к объекту электроэнергетики обслуживающего персонала и техники в целях обеспечения оперативного, технического и ремонтного обслуживания оборудования, зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объектов электроэнергетики);б) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с неизолированными проводами (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее 1,5 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон; 1 метра - от глухих стен;в) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до токопроводящих жил кабелей (предназначенных для эксплуатации в воздушной среде) напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении)
--	---

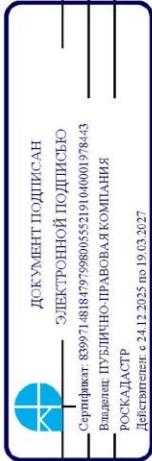


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 83997148184795980655219104000197843
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			

должно быть не менее: 1 метра - от выступающих частей зданий, террас и окон; 0,2 метра - от глухих стен зданий, сооружений; г) допускается размещение зданий и сооружений под проводами воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с самонесущими изолированными проводами, при этом расстояние по вертикали от указанных зданий и сооружений при наибольшей стреле провеса должно быть не менее 2,5 метра; д) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 1 кВ (при наибольшем их отклонении) должно быть не менее: 2 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 20 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 35-110 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 20 метров (8 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 330-400 кВ; 30 метров (10 метров до ближайших частей непроизводственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; 40 метров (10 метров до ближайших частей непроизводственных и производственных зданий и сооружений электрических станций и подстанций) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ; е) под проводами воздушных линий электропередачи допускается размещение следующих видов зданий и (или) сооружений и (или) их пересечение с воздушными линиями электропередачи: производственные здания и (или) сооружения промышленных предприятий I и II степени огнестойкости в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 220 кВ, а также вне зависимости от проектного номинального класса напряжения воздушных линий электропередачи - здания и сооружения электрических станций и подстанций (включая вспомогательные и обслуживающие объекты), ограждения при условии, что расстояние от наивысшей точки указанных зданий и (или) сооружений, ограждений по вертикали до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 330-400 кВ; 8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; 12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ; линии связи, линии проводного вещания, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ при условии, что расстояние по вертикали до проводов воздушной линии электропередачи от указанных линий при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330-400 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; железные дороги при условии, что расстояние по вертикали от головки рельса до



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	-------------------	--

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИА-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			

	проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 8,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 9 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330-400 кВ; 9,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; 12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ; автомобильные дороги при условии, что расстояние по вертикали от покрытия проезжей части дорог всех категорий до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 7 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 7 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 7,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 8,5 метра (11 метров - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 330-400 кВ; 9,5 метра (15,5 метра - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; 16 метров (23 метра - в границах населенных пунктов) - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ; провода контактной сети или несущего троса трамвайных и троллейбусных линий, если проектный номинальный класс напряжения воздушных линий электропередачи не превышает 500 кВ при условии, что расстояние по вертикали от указанных проводов или тросов до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 3 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 3 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 4 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 4,4 метра - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330-400 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; трубопроводы при условии, что расстояние по вертикали от наивысшей точки любой части трубопровода до проводов воздушной линии электропередачи при наибольшей стреле провеса должно быть не менее: 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения до 35 кВ; 4 метров - при проектном номинальном классе напряжения 110 кВ; 4,5 метра - при проектном номинальном классе напряжения 150 кВ; 5 метров - при проектном номинальном классе напряжения 220 кВ; 6 метров - при проектном номинальном классе напряжения 330-400 кВ; 8 метров - при проектном номинальном классе напряжения 500 кВ; 12 метров - при проектном номинальном классе напряжения 750 кВ; ж) в случае если в соответствии с техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности должны соблюдаться противопожарные расстояния между такими зданиями, сооружениями и объектами электроэнергетики, возможность размещения зданий, сооружений в границах охранной зоны определяется исходя из противопожарных расстояний. 11. В пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются: а) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; б) дноуглубительные, землечерпальные и потружно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями
--	---

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 829971.4818.f7979980555219104000197843 Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКДАСТР Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИА-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			

	лова, устройство водопоев, копка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);в) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);з) посадка и вырубка деревьев и кустарников.; Реестровый номер границы: 38:18-6.1003; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Электросетевой комплекс Усть-Кут-1; ЦРП-10кВ ст.Лена (ВЛ-10кВ); Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
Весь	вид ограничения (обременения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьёй 36 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен. реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут» от 11.11.2020 № 196 выдан: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзона, утвержденная Постановлением Правительства РФ № 1460 от 02.12.2017, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов, 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184795980955521910400197843

Выдан: ПУТЕЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

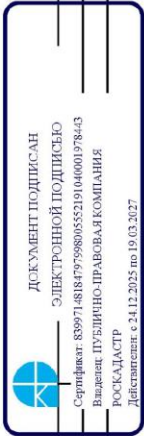
РОСНАДСТР

Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			

	Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлечь на безопасность полетов воздушных судов; 6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.; Реестровый номер границы: 38:18-6.871; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Усть-Кут; Тип зоны: Охранная зона транспорта
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут» от 11.11.2020 № 196 выдан: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзон, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 1460 от 02.12.2017, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; Реестровый номер границы: 38:18-6.875;



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			

	Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут; Тип зоны: Охранная зона транспорта
Весь	Ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут» от 11.11.2020 № 196 выдан: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзона, утвержденная Постановлением Правительства РФ № 1460 от 02.12.2017, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; Регистровый номер границы: 38:18-6.874; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут; Тип зоны: Охранная зона транспорта
Весь	Ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут» от 11.11.2020 № 196 выдан: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзона, утвержденная Постановлением Правительства РФ № 1460 от 02.12.2017, на приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер: 38:18:030501:172			
		промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; Реестровый номер границ: 38:18-6.876; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Питая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут; Тип зоны: Охранная зона транспорта Ограничения (обременения): отграничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут» от 11.11.2020 № 196 выдан: Восточно-Сибирское межрегиональное территориальное управление воздушного транспорта Федерального агентства воздушного транспорта; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. 2 Правил выделения на приаэродромной территории подзона, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер границ: 38:18-6.882; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Усть-Кут; Тип зоны: Охранная зона транспорта	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 8299714818793980655219104000197843	
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОССКАДАСТР	
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009			
Кадастровый номер:		38:18:030501:172	

Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка				
Участный номер части: 38:18:030501:172/2				
Система координат МСК-38, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	884584.07	4232502.88	Временный межевой знак	0.3
2	884584.66	4232505.59	-	0.3
3	884590.78	4232504.12	Временный межевой знак	0.3
4	884597.3	4232530.85	Временный межевой знак	0.3
5	884596.01	4232531.17	Временный межевой знак	0.3
6	884596.48	4232533.12	-	0.3
7	884588.1	4232535.15	Временный межевой знак	0.3
8	884587.91	4232534.38	Временный межевой знак	0.3
9	884585.49	4232534.98	Временный межевой знак	0.3
10	884585.22	4232533.81	-	0.3
11	884581.01	4232534.85	Временный межевой знак	0.3
12	884574.59	4232508.08	-	0.3
13	884576.62	4232507.59	-	0.3
14	884575.96	4232504.83	Временный межевой знак	0.3
1	884584.07	4232502.88	Временный межевой знак	0.3

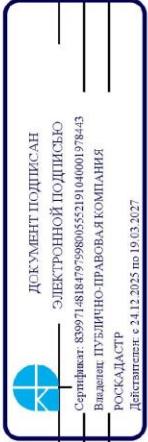
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 8399714818479759800552191040001978443
Выдано: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСРЕЕСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 2		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 23
09.06.2026г. № КУВИ-001/2026-78119009					
Кадастровый номер:		38:18:030501:172			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 38:18:030501:172/3					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	884570.07	4232507.17	-	-	
2	884569.49	4232504.76	-	-	
3	884581.78	4232501.75	-	-	
4	884570.07	4232507.17	-	-	
1	884584.57	4232501.08	-	-	
2	884585.23	4232500.93	-	-	
3	884586.88	4232503.02	-	-	
4	884590.3	4232502.09	-	-	
5	884594.12	4232501.05	-	-	
6	884597.87	4232501.29	-	-	
7	884605.58	4232530.67	-	-	
8	884597.17	4232532.97	-	-	
9	884584.57	4232501.08	-	-	



полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

← ↻ 4.2 www.avito.ru Универсальное помещение, 20...

... 67% Редактировать Спросить Алису AI

+

Разместить объявление

Мои объявления

Бургер

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Католики #яТомогаю

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Бургер

Главная > > > Продам > Помещение свободного назначения

Универсальное помещение, 200 кв.м

В избранное Сравнить Сканать презентацию



8 900 000 ₽ за всё

44 500 ₽ за м²

8 901 939-74-22

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите пл...

АН "Продвижение"

Компания

На Авито с 2017 года

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: без отделки

Общая площадь: 200 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 1

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Копировать текст

Посмотреть пример отчёта

АН "Продвижение"

Универсальное по... 8 900 000 ₽

Вторник, 30 июня

Добрый день! Подскажите цена 8 900 000 указана за помещение в 200 кв.?

Здравствуй! Вас какая площадь интересует?

Меня интересует за что цена

За 200 кв.м

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Настройка".

Сообщение

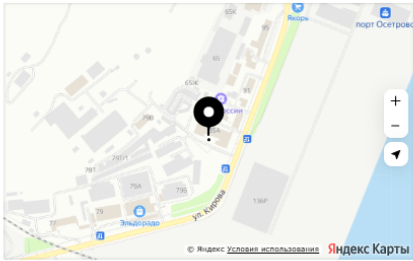
← ↻ ☆ 4.2 | www.avito.ru Универсальное помещение, 200 кв.м в Усть-Куте | Пр... 67% Спросить Алису AI

Средний бюджет семьи
 Цены аренды и покупки объектов
 Население и жильё в зоне охвата
 Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽
 Посмотреть пример отчёта

Расположение

Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Кирова, 85А



Скрыть карту

Описание

Продается 200 м2 на 1 этаже, свободная планировка.

Возможно приобрести 1 этаж, площадь 760 м2. В стоимость входит подвальное помещение, 72 м2, стоимость 19900000.

Подходит для фитнеса клуба. Или развлекательного центра.

Стоматологической клиники. Интернет магазина. Бильярдного клуба.

Клиники для всей семьи. Ветеринарная клиника, Аптека. Гостиница.

Так же возможно приобретение всего здания 3400 м2. 3 этажа.

Первая линия.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 8246357845 - сегодня в 10:45 - 13 просмотров (+13 сегодня)

Пожаловаться на объявление

8 900 000 ₽ за всё

44 500 ₽ за м²

8 901 939-74-22

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуй!

Когда можно посмотреть?
 Сегодня можно посмотреть?
 Завтра можно посмотреть?
 Добрый день! Подскажите пл...

АН "Продвижение"

Компания

На Авито с 2017 года

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Алексей

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Сообщения

https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_200_kv.m_8246357845?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiI4IjtzOjE2OjE4Y29aenFMZTVmVjV4OUNkIj9vjH5cj8AAAA

Тип сделки: **продажа**

←

→

↺

☆ 4,2

🔒

www.avito.ru

Продам здани...

⋮

🔖

🔴

⋮

⬇

📌

📄

Продам здание 199.6м² 10 000 000 ₽ за всё

dmitry 8 992 704-14-89

☑️

Цены аренды и покупки объектов

☑️

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Иркутская обл., Усть-Илимск, ул. Энгельса, 21А

Скрыть карту ^



Описание

Продам отдельно стоящее здание площадью 199,6 кв.м. под любой вид деятельности, расположенное по адресу г.Усть-Илимск, ул. Энгельса 21А, в центре 10 микрорайона.

Отличный ремонт. Центральное отопление, горячее, холодное водоснабжение, канализация. Охранная, пожарная сигнализация, видеонаблюдение, интернет. Подъездные пути к зданию, рядом автобусная остановка.

Здание и земля в собственности.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: другой

№ 2379133065 · 6 июня в 11:52 · 5906 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться на объявление

https://www.avito.ru/ust-ilimsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_199.6m_2379133065?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YT_oYOntzOjEzOiJsb2NhbfBvaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ6SW9xZXVXajlRTE51TEtLIjti9_yAyEj8AAAAA

Стр. 123

←

→

↺

☆ 4,2

🔒

www.avito.ru

Свободного н...

⋮

🔖

🔴

⋮

⬇

© Для бизнеса ▾

Карьера в Авито

Ещё ▾

+ Разместить объявление

🏠 Мои объявления

🧡

🗨

🔔 2

🛒

Ⓐ

Avito

Недвижимость

🌐

🔍 Поиск по объявлениям

Найти

📍 Бурятия

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 468.6 м²

21 500 000 ₽
за всё 🏠

45 881 ₽ за м²

📌 В избранное

⚙ Сравнить

📄 Скачать презентацию

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 468.6 м²

Этаж: цокольный

Отделка: офисная

Мощность электросети: 30 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

8 964 100-32-93

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите цен...

ГК Время Недвижимости

Компания

Надёжный партнер

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Кондратьюк Елена

Стр. 124

Расположение

Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское
муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Речников, 16

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продам коммерческое помещение свободного назначения в центре г.Усть-Кута на ПЕРВОЙ линии.

Расположение с отличными подъездными путями. Цокольный этаж с 2 -мя отдельными входами. 9 просторных комнат.

Подходит под любой вид деятельности от офисов до гостиницы.

Торг возможен.

Звоните, показ по предварительной договоренности.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: жилой дом

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

Количество парковочных мест: 20

№ 8096496770 · 4 июня в 14:47 ·
312 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Сообщения 2



Avito Недвижимость

Главная > ... > Сдам > Помещения свободного назначения

Свободного назначения, 460 м²

300 000 ₽
в месяц

652 ₽ в месяц за м², без залога

8 964 274-35-21

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите пл...

Ольга
5,0 ★★★★★ 14 отзывов
Арендодатель
На Авито с 2017 года

Данные подтверждены Эсквайр

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 460 м²	Тип аренды: прямая
Аренда части: возможна	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 12 мес.
Высота потолков: 3.6 м	




Насколько объект подходит для бизнеса

- | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| 🏠 Конкуренты в радиусе до 1 км | 🚫 Закрытые точки рядом |
| 🚶 Пешеходный трафик | 🚗 Автомобильный трафик |
| 💰 Средний бюджет семьи | 👤 Население и жильё в зоне охвата |
| 📋 Цены аренды и покупки объектов | ⚖ Все плюсы и минусы локации |

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское
муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Гайдара, 2

[Скрыть карту ^](#)



←

↺

☆ 4,2

🛡️

www.avito.ru

Свободного н...

...

🔖

🔴

...

🗺️

⬇️

📍

📄

Свободного назначения, 460... 300 000 Р в месяц

Ольга

8 964 274-35-21

Написать сообщение



Описание

Здаётся один из двух этажей на выбор в здании по адресу: Гайдара, 2 (магазин "Три дивана").

Первый этаж 450м2 (из них торговый зал 390 м2, подсобные помещение 31 м2, санузел). В

ысота потолков 4,2 м. Аренда 400 т.р. в месяц.

Второй этаж 460 м2. высота потолков 3,6 и. Аренда 300 т. р. в месяц.

В здании недавно проведен косметический ремонт, имеются все инженерные коммуникации, а также охранно-пожарная сигнализация.

Здание находится в районе Речники 1 с хорошей инфраструктурой (в большом жилом массиве, рядом остановки общественного транспорта, больница, почта, школа, МФЦ, магазины и т.п.).

Коммунальные платежи (тепло, свет) оплачиваются по счётчикам, согласно выставленным счетам.

Вопросы по телефону.

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице, бесплатная

№ 7677394150 · 4 июня в 12:25 · 1167 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться на объявление

https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_460_m_7677394150?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJpbDN1WDd4bGRVb3JRR3A5Ijt9Jkdwpz8AAAA

←

→

↺

☆ 4,2

www.avito.ru

Торговая пло...

...

🔖

🔍

...

⬇

© Для бизнеса ▾

Карьера в Авито

Ещё ▾

+ Разместить объявление

🏠 Мои объявления

❤

🔔

🗨 2

🛒

Ⓐ

Avito Недвижимость

🔍 Поиск по объявлениям

Найти

📍 Бурятия

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь

📌 В избранное

⚙ Сравнить

📄 Скачать презентацию





О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: **есть**

Общая площадь: 200 м²

Аренда части: **возможна**

Этаж: 2

Высота потолков: 3.5 м

Отделка: офисная

Мощность электросети: 15 кВт

Тип аренды: **прямая**

Арендные каникулы: **есть**

Минимальный срок аренды: 1 мес.

600 ₽

в месяц

📈

3 ₽ в месяц за м², без залога

8 901 939-73-16

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите цен...

Алексей

Арендодатель

На Авито с 2014 года

Ⓐ

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Стр. 129

4.2

www.avito.ru

Торговая пло...

...

...

Торговая площадь

600 Р в месяц

Алексей

8 901 939-73-16

Написать сообщение

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Речников, 4А

Скрыть карту ^



Описание

Сдам в аренду торговую площадь, 2 этаж, 200 кв.м. На 1 этаже находится автосервис. 1-я линия от центральной дороги.

О здании

Тип здания: другой

Количество парковочных мест: 10

Парковка: на улице, бесплатная

№ 8217056848 · 29 июня в 14:11 · 99 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться на объявление

https://www.avito.ru/ust-kut/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8217056848?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2O2IjpbDN1WDd4bGRVb3JRR3A5Ijt9Jkdwpz8AAAA

Стр. 130

←

↺

☆ 4,2

🔒

www.avito.ru

Свободного н...

⋮

🔖

🔍

...

📄

↓

© Для бизнеса ▾

Карьера в Авито

Ещё ▾

+ Разместить объявление

🏠 Мои объявления

❤️

🗨️

🔔 2

🛒

Ⓐ

Avito

Недвижимость

🏠

Поиск по объявлениям

Найти

Бурятия

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 171 м²

📌 В избранное

⚙️ Сравнить

📄 Скачать презентацию





О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: **есть**

Общая площадь: 171 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 3.7 м

Отделка: **офисная**

Тип аренды: **прямая**

Минимальный срок аренды: **18 мес.**

130 000 ₽

в месяц

📈

760 ₽ в месяц за м², залог 130 000 ₽

8 936 546-44-28

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите пло...

INNA

Арендодатель

На Авито с 2021 года

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Стр. 131

←

↺

☆ 4,2

www.avito.ru

Свободного н...

...

🔖

🔍

...

🗺

↓

🏠

📄

Свободного назначения, 171 м² 130 000 Р в месяц

INNA

8 936 546-44-28

Написать сообщение

Насколько объект подходит для бизнеса

🏠 Конкуренты в радиусе до 1 км

🚫 Закрытые точки рядом

🚶 Пешеходный трафик

🚗 Автомобильный трафик

💰 Средний бюджет семьи

👤 Население и жильё в зоне охвата

📋 Цены аренды и покупки объектов

⚖ Все плюсы и минусы локации

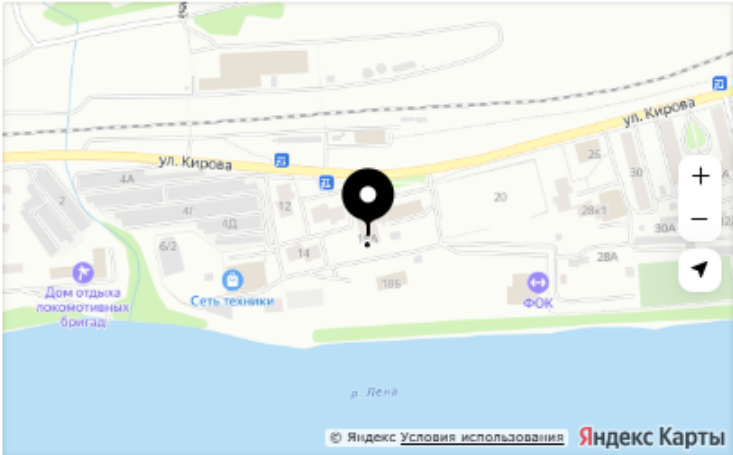
Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Иркутская обл., Усть-Кутский р-н, Усть-Кутское муниципальное образование, Усть-Кут, ул. Кирова, 18А

[Скрыть карту ^](#)



© Яндекс [Условия использования](#) Яндекс Карты

Описание

Аренда !!! Помещение в центре города, первая линия. Более подробную информацию по телефону. Рассмотрю длительную аренду, либо аренду с выкупом на выгодных для покупателя условиях.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

Тип здания: жилой дом

№ 4036280306 · 8 июня в 15:27 · 1071 просмотр (+0 сегодня)

Пожаловаться на объявление

Сообщения 2

<https://www.avito.ru/ust->

kut/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_171_m_4036280306?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAO
D_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA