



**Флеонов**  
**Вадим Валерьевич**  
Оценщик

## Отчет об оценке № 166/н/10/20

**Дата составления отчета:** *23 октября 2020 года*

**Договор:** *№ 166 от 25 сентября 2020 года*

**ПОДГОТОВЛЕНО ДЛЯ:** *Батракова В.А. - финансового управляющего  
ИП Мамедова Васфи Агали оглы*

**ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:** *Недвижимое имущество (нежилое здание с  
земельным участком)*

**Оценщик:** *Флеонов Вадим Валерьевич*

**Адрес:** *440023 г. Пенза, ул. Ново-Казанская, 8-140  
тел. (8412)51-63-51*

Пенза 2020г.

## Содержание

Сопроводительное письмо	3
1. Общие сведения	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Заявление о соответствии	6
1.4. Основные допущения, предположения и ограничительные условия	7
1.5. Сведения о заказчике	8
1.6. Сведения об оценщике	8
1.7. Основные понятия и определения	8
1.8. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки	10
1.9. Применяемые стандарты оценки	10
1.10. Перечень использованных источников данных	10
2. Описание объектов оценки	12
2.1. Характеристика объектов оценки	12
2.2. Анализ оцениваемых прав	16
2.3. Общие сведения о г. Ангарск	17
2.4. Анализ рынка	18
3. Оценка рыночной стоимости имущества	30
3.1. Процесс оценки	30
3.2. Анализ наилучшего и оптимального использования	31
3.3. Обзор подходов в оценке	32
3.4. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества	33
3.4.1 Расчет стоимости земельного участка	33
3.4.2. Расчет стоимости нежилого здания	38
Сравнительный подход	38
Доходный подход	43
3.5. Согласование результатов оценки и выбор итоговой величины	51
3.6. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки	52
4. Результаты оценки и заключение	59
5. Список использованных источников	60
Приложения	61



**Финансовому управляющему  
ИП Мамедова Васфи Агали оглы  
Батракову В.А.**

***Уважаемый Василий Анатольевич!***

В соответствии с договором № 166 от 25.09.2020 года на оказание оценочных услуг оценщиком Флеоновым В.В. произведена оценка рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ИП Мамедову Васфи Агали оглы.

Оценка произведена по состоянию на 09.10.2020 года.

Развернутая характеристика объектов представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В процессе проведения оценки имущества оценщик основывался на сведениях, содержащихся в пакете документов, представленном Заказчиком.

Оценка проводилась в соответствии с Федеральным законом № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с изменениями и дополнениями); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 12, утвержденными приказами МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20.05.2015г. №297, № 298, № 299, от 25.09.2014г. № 611 и от 17.11.2016г. №721; Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ССО 2015).

На основании данных, представленных и проанализированных в настоящем отчете, с учетом множества принимаемых во внимание объективных факторов получены следующие результаты:

<i>Наименование здания, площадь, местоположение, кадастровый номер</i>	<i>Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом округления), руб.</i>	<i>Итоговая величина ликвидационной стоимости (с учетом округления), руб.</i>
<i>Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:227)</i>	<i>24 101 000</i>	<i>10 312 000</i>
<i>в т.ч. земельный участок общей площадью 2125 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:11)</i>	<i>3 553 000</i>	<i>1 520 208</i>

Если у Вас возникнут вопросы, связанные с данной оценкой, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

**Оценщик**

**В. В. Флеонов**



## 1. Общие сведения

### 1.1. Основные факты и выводы

#### 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Основание для оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 166 от 25 сентября 2020 года
Объект оценки №1	Нежилое здание (магазин «Пламя»)
Общая площадь, кв.м.	1206,5
Местоположение объекта оценки	Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А
Кадастровый номер	38:26:040404:227
Объект оценки №2	Земельный участок
Общая площадь, кв.м.	2125
Местоположение объекта оценки	Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А
Кадастровый номер	38:26:040404:11
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания магазина

#### 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта, площадь, адрес, кадастровый номер	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.
Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:227) с учетом прав на земельный участок	Не применялся	24 806 000	23 203 000
Земельный участок общей площадью 2125 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:11)	Не применялся	3 553 000	Не применялся

Согласование результатов оценки и отказ от применения подходов раскрывается в настоящем отчете.

#### 1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Наименование объекта, площадь, адрес, кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом округления), руб.
Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:227) включая стоимость прав на земельный участок	24 101 000
Земельный участок общей площадью 2125 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:11)	3 553 000
Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А	20 548 000

#### 1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Итоговая величина стоимости может быть применена в качестве начальной (минимальной) цены продажи объектов недвижимости на торгах в ходе процедуры банкротства (и не может применяться для других целей).



## 1.2. Задание на оценку

Основание для оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 166 от 25 сентября 2020 года
Объект оценки №1	Нежилое здание (магазин «Пламя»)
Общая площадь, кв.м.	1206,5
Местоположение объекта оценки	Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А
Кадастровый номер	38:26:040404:227
Объект оценки №2	Земельный участок
Общая площадь, кв.м.	2125
Местоположение объекта оценки	Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А
Кадастровый номер	38:26:040404:11
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания магазина
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Назначение оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения)	Для целей продажи объектов недвижимости с торгов в ходе процедуры банкротства (и не может применяться для иных целей)
Дата определения стоимости (Дата оценки)	09.10.2020 года
Дата осмотра (обследования)	25.09.2020 года
Степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра)	Полный осмотр с фотофиксацией объектов (осмотр проведен уполномоченным сотрудником исполнителя)
Дата составления задания на оценку	01.10.2020 года
Дата составления отчета	23.10.2020 года
Сроки проведения оценки	с 25.09.2020 года по 23.10.2020 года
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется
Срок экспозиции объекта оценки, мес.	7
Степень ликвидности	Низкая
Права, учитываемые при оценке объектов оценки	Собственность
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оба объекта являются предметом залога на основании договора об ипотеке, заключенного с ООО КБ «Огни Москвы» в лице АСВ
Ограничения прав на объекты оценки, которые по заданию Заказчика учитываются при расчетах	Объекты оцениваются без учета обременений
Правообладатель (собственник)	ИП Мамедов Васфи Агали оглы
ИНН	380126302979
ОГРН (дата присвоения)	309380104300042 (12.02.2009г.)
Правоустанавливающие и иные документы, переданные Заказчиком в копиях	1. Выписка из ЕГРН от 27.02.2020г. (на земельный участок); 2. Выписка из ЕГРН от 23.03.2020г. (на нежилое здание); 3. Выписка из ЕГРН от 05.03.2020г.; 4. Опись имущества гражданина-должника от 10.08.2020г.; 5. Справка финансового управляющего от 01.10.2020г.
Статус настоящего документа	Полный повествовательный отчет об оценке



### **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

1. подготовленный оценщиком отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2. оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением таких прав. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;
3. оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки;
4. оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку и на состояние прав на объект. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таких;
5. сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации;
6. в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого имущества, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра;
7. мнение оценщика относительно стоимости имущества опирается на данные о физическом состоянии, предоставленные заказчиком;
8. ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
9. информация по оценке является строго конфиденциальной и может быть предоставлена только в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ;
10. мнение оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических, социальных, правовых и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты оценки и повлиять на экономическую ситуацию в стране, а, следовательно, на стоимость вышеназванных объектов;
11. Оценщик не обязан приводить своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость;
12. при подготовке отчета оценщик исходил из того, что состояние оцениваемого имущества не претерпело существенных изменений с даты осмотра до даты оценки;
13. отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что оцениваемые объекты будут реализованы по цене равной стоимости, указанной в данном отчете;
14. заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить оценщика, и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика;
15. от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде по поводу составленного отчета или оцененного имущества;
16. при проведении экспертизы на подготовленный отчет об оценке все связанные с этим расходы, включая стоимость экспертизы и внесение изменений и дополнений в отчет об оценке, возлагаются на Заказчика оценки (заказчика экспертизы).

### **1.3. Заявление о соответствии**

Оценщик, выполнявший работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются его личным, независимым и профессиональным анализом, мнениями и заключениями;
- не имел текущего имущественного интереса и будущего имущественного интереса в оцениваемых объектах;



- оплата услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости оцениваемых объектов, и также, не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (см. Приложение);
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- осмотр объекта оценки проведен уполномоченным представителем оценщика;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 12, утвержденным приказами МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20.05.2015г. №297, № 298, № 299, от 25.09.2014г. № 611 и от 17.11.2016г. №721; Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ССО 2015).

#### **1.4. Основные допущения, предположения и ограничительные условия**

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением таких прав. Оцениваемое право считается достоверным. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;
- оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объектам оценки;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку и на состояние прав на объект. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таких;
- сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации;
- ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;
- информация по оценке является строго конфиденциальной и может быть предоставлена только в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемой недвижимости, ограничений (обременении), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременении) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра;
- мнение оценщика относительно стоимости имущества опирается на данные о физическом состоянии, предоставленные заказчиком;
- мнение оценщика относительно стоимости имущества действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических, социальных, правовых и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты оценки и повлиять на экономическую ситуацию в стране, а, следовательно, на стоимость вышеназванных объектов;
- Оценщик не обязан приводить своё суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость;



- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что оцениваемые объекты будут реализованы по цене равной стоимости, указанной в данном отчете;
- заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить оценщика, и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика;
- согласно положению настоящего отчета, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде по поводу составленного отчета или оцененного имущества;
- при проведении экспертизы на подготовленный отчет об оценке, все связанные с этим расходы, включая стоимость экспертизы и внесение изменений и дополнений в отчет об оценке, возлагаются на Заказчика оценки (заказчика экспертизы).

### 1.5. Сведения о заказчике

**Арбитражный управляющий Батраков Василий Анатольевич** (член Ассоциации «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих»), являющийся на основании решения Арбитражного суда Иркутской области от 26.12.2019 г. по делу №А19-9069/2019 финансовым управляющим **Индивидуального предпринимателя Мамедова Васфи Агали оглы** (ИП Мамедов Васфи Агали оглы). Данные ИП Мамедова Васфи Агали оглы: ИНН 380126302979, ОГРНИП 309380104300042 (присвоен 12.02.2009 года).

### 1.6. Сведения об оценщике

**Флеонов Вадим Валерьевич**, ИНН 583404974104 (дата постановки на учет в качестве оценщика, занимающегося частной практикой - 11.08.2020 г.), СНИЛС 020-928-720-36. Адрес: 440023, г. Пенза, ул. Ново-Казанская, 8-140, e-mail: [1177vadim@gmail.com](mailto:1177vadim@gmail.com), сайт: <https://rfocenka.ru/>.

Флеонов Вадим Валерьевич, имеет профессиональное образование в области оценки различных видов имущества. Подготовка оценщика подтверждается Дипломом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 983842, выданным НОУ «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)» 25.05.2007 г. Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5) регистрационный номер в реестре оценщиков № 004909 от 09.09.2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности – 12 лет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №012695-2 от 29.05.2018г. Гражданская ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование» на сумму 10 000 000 рублей (договор страхования гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №0991R/776/20353/20 от 29.07.2020г., срок действия страхования с 22.08.2020г. по 21.08.2021г.). Аккредитация на осуществление оценочной деятельности при Ассоциации «Региональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (Рег. № 2020-1ТУ/58).

### 1.7 Основные понятия и определения

**Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны





сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Исходя из этого определения, предполагаются следующие условия:

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

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», а также Федеральным стандартом оценки ФСО №2, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. № 298.

*Полная стоимость воспроизводства* – совокупность затрат, требующихся на воспроизводство новой точной копии объекта собственности из тех же или очень похожих материалов, рассчитанная в текущих ценах.

*Полная стоимость замещения* – текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому объекту.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

**Метод оценки** – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Цена** – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Аналог объекта оценки** — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Недвижимость, или объект недвижимости, или недвижимое имущество**, определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения.

**Земельный участок** как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.



**Кадастровая стоимость земли** - оценочная стоимость типичных по размерам и иным характеристикам земельных участков оценочной зоны, устанавливаемой в процессе ведения земельного кадастра на основе сложившихся среднерыночных цен на земельные участки или их группы однотипного целевого использования.

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

**Ликвидность объектов** – способность их к реализации, степень обратимости их в денежные средства, возможность быстро и без потерь продать объект по разумной, реальной рыночной цене. Эта величина обратно пропорциональна времени, которое требуется для превращения товара в деньги.

### **1.8. Содержание и объем работ, осуществляемых при проведении оценки**

Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке, включающего задание на оценку;

Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки

Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки

Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются

Анализ отраслевого и локального рынка, к которому относится Объект оценки

Анализ возможности подходов к оценке. Выбор методов расчетов

Применение подходов. Осуществление расчетов

Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки

Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

### **1.9 Применяемые стандарты оценки**

ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 12, утвержденные приказами МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20.05.2015г. №297, № 298, № 299, от 25.09.2014г. № 611 и от 17.11.2016г. №721, а также Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ССО 2015).

### **1.10. Перечень использованных источников данных**

При оценке использовались предоставленные заказчиком (приложены к настоящему отчету в копиях):

1. Выписка из ЕГРН от 27.02.2020г. (на земельный участок);
2. Выписка из ЕГРН от 23.03.2020г. (на нежилое здание);
3. Выписка из ЕГРН от 05.03.2020г.;
4. Опись имущества гражданина-должника от 10.08.2020г.;
5. Справка финансового управляющего от 01.10.2020г.

А также, материалы осмотра и исследования (фотографии).

Данные для сравнительного анализа цен и об объектах-аналогах получены из Интернет-ресурсов: <https://www.avito.ru/>, <https://onrealt.ru/> и <https://bankrot.fedresurs.ru/>

Анализ рынка по следующим материалам:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/kartina\\_delovoy\\_aktivnosti\\_za\\_iyul\\_2020\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_za_iyul_2020_goda.html);

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/kartina\\_inflyacii\\_za\\_avgust\\_2020\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_za_avgust_2020_goda.html)

Министерство экономического развития Иркутской области  
<https://irkobl.ru/sites/economy/>

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2320-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>



[https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-  
nedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-  
nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-<br/>nedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-<br/>nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda)  
[http://www.uptrading.ru/rynok\\_zemli](http://www.uptrading.ru/rynok_zemli)

Статья Генерального директора ООО «Аналитический финансовый центр» Ракова Н.В.  
Об обосновании скидки «на торг» при оценке рыночной стоимости недвижимости

Статья экспертов Русской службы оценки А.А. Марчук, Е.А. Бутова «Использование  
экспертного метода при определении размера скидки на торг»

Статья Коляденко Т.С. «Скидки на торг при "падающем" рынке недвижимости»

Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки  
характеристик рынка недвижимости [http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-  
appraisers-2010-1.pdf](http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-<br/>appraisers-2010-1.pdf) и «Скидки на торг: реалии кризиса А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская  
Служба Оценки)»: <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

«Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и  
сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного  
подхода» - Н.Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.

Корректировки для аналогов в сравнительном и доходном подходах получены из:

Справочника оценщика недвижимости - 2018 "Земельные участки. Часть 2. Физические  
характеристики объекта. Характеристики, отображающие функциональное состояние  
объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» - Издание 2018 г. под ред.  
Лейфера Л.А.

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и  
сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного  
подхода» - Н.Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.

[https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2231-na-  
snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2231-na-<br/>snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda)

[https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-  
kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2240-na-<br/>kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda)

[https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-  
nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-  
2020-goda](https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-<br/>nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-<br/>2020-goda)

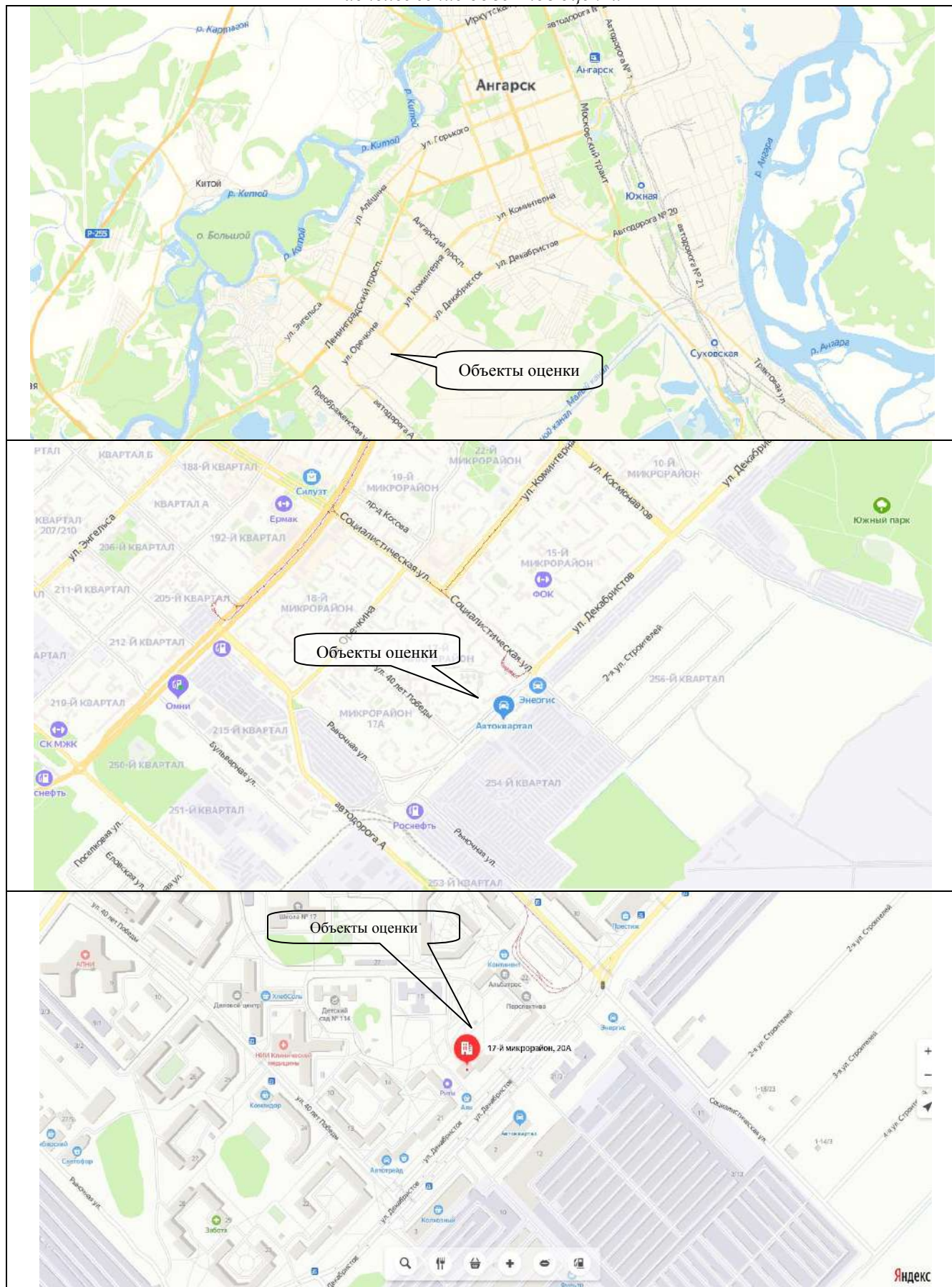
Карта размещения объектов с сайтов <https://yandex.ru/maps/> и <https://pkk5.rosreestr.ru/>  
Сведения о г. Ангарск по данным сайта <https://ru.wikipedia.org/>.



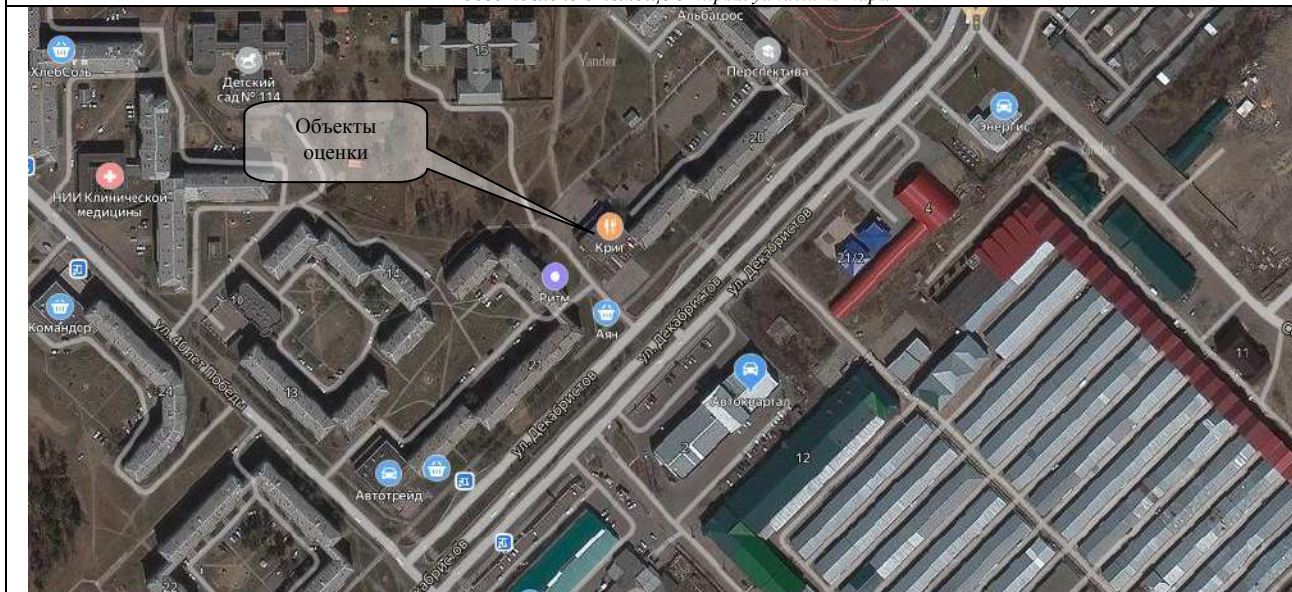
## 2. Описание объектов оценки

### 2.1 Характеристика объектов оценки

#### Расположение объектов оценки



Подготовлено с помощью <https://yandex.ru/maps/>



Подготовлено с помощью <https://yandex.ru/maps/>



Подготовлено с помощью <https://pkk.rosreestr.ru/>

Объекты оценки расположены на окраине г. Ангарск недалеко от улиц Декабристов, Социалистическая, 40 лет Победы. Рядом с объектом оценки находятся жилые дома, здания производственно-складского назначения, школа №17, детские сады, НИИ Клинической медицины, продуктовые магазины, аптеки, автосервис, гаражный комплекс. Уровень развитости инфраструктуры можно охарактеризовать как средний. Подъездные пути – асфальтовая дорога. Территория не огорожена.

**Объект №1**

Наименование строения или сооружения	Нежилое здание (магазин «Пламя»)
Местонахождение	Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А
Кадастровый/инвентарный номер	38:26:040404:227
<b>Строительные характеристики</b>	
Год постройки	1986
Площадь, кв.м.	1206,5
Высота, м.	н/д
Количество этажей	3 (в т.ч. 1 подземный этаж)
Строительный объем, куб.м.	н/д
<b>Элементы</b>	
Фундаменты	Бетонный



Стены и перегородки	Бетонные, кирпичные
Перекрытия	Ж/бетон
Кровля	Рулонная
Полы	Бетонные, напольная плитка
Проемы	Пластиковый стеклопакет, деревянные простые
Отделочные работы	Штукатурка, покраска стен
Внутренние сантехнические и электрические работы	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление. При этом, на дату оценки, электроснабжение в подвальной части и на 2 этаже здания отсутствует (требуется восстановление электропроводки), отопление отключено, помещение кафе, расположенное на первом этаже отапливается от тепловой пушки (по информации Заказчика)
Состояние объекта оценки	Удовлетворительное (физический износ 41%)
Балансовая стоимость, руб.	Данные отсутствуют (не предоставлены)
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Правообладатель (собственник)	ИП Мамедов Васфи Агали оглы
ИНН	380126302979
ОГРНИП (дата присвоения)	309380104300042 (12.02.2009г.)
Наличие обременений на объект оценки	Является предметом залога на основании договора об ипотеке, заключенного с ООО КБ «Огни Москвы» в лице АСВ
Информация о текущем использовании объекта	В настоящее время используется только часть первого этажа здания (помещение кафе), остальные площади не используются, поскольку требуют ремонта

- описание объекта оценки приведено на основании данных справочной информации об объекте капитального строительства, размещенной на сайте <http://rosreestr.ru/> и сведений, предоставленных заказчиком. Сведения об имущественных правах получены из выписки из ЕГРН от 23.03.2020г. (копии указанных документов прилагаются к настоящему отчету).

### Объект №2

Объект оценки	Земельный участок
Местонахождение объекта оценки	Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А
Кадастровый номер	38:26:040404:227
Площадь, кв. м	2125
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для эксплуатации здания магазина
Рельеф местности	Спокойный, ровный
Наличие улучшений (постройки, сооружения)	На оцениваемом участке расположено нежилое здание (магазин)
Интенсивность застройки соседних участков	Объекты оценки расположены на окраине г. Ангарск недалеко от улиц Декабристов, Социалистическая, 40 лет Победы. Рядом с объектом оценки находятся жилые дома, здания производственно-складского назначения, школа №17, детские сады, НИИ Клинической медицины, продуктовые магазины, аптеки, автосервис, гаражный комплекс
Подъездные пути к участку (в т.ч. покрытие)	Асфальтированная дорога
Асфальтовое покрытие на участке	В наличии
Наличие обременений	Является предметом залога на основании договора об ипотеке, заключенного с ООО КБ «Огни Москвы» в лице АСВ
Балансовая стоимость, руб.	Данные отсутствуют (не предоставлены)
Наличие (удаленность) коммуникаций (электро-, газо-, водоснабжение), условия подключения к ним	Электроснабжение, водопровод, канализация, отопление (по информации Заказчика)
Правообладатель (собственник)	ИП Мамедов Васфи Агали оглы
ИНН	380126302979
ОГРНИП (дата присвоения)	309380104300042 (12.02.2009г.)
Информация о текущем использовании объекта	В настоящее время используется для размещения нежилого здания (магазина)

- описание объекта оценки приведено на основании данных Выписки из ЕГРН от 27.02.2020г. и сведений, предоставленных заказчиком

### Определение износа

Износ - это уменьшение стоимости оцениваемых объектов, обусловленное различными причинами. Выделяют три вида износа: физический, внешний и функциональный.



*Физический износ* является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Для объекта физический износ определялся по данным ведомственных строительных норм ВСН 53-86(р), утвержденных приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446 с использованием шкалы экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости.

В качестве источника данных использовались усредненные стоимостные показатели из Сборников №18 Укрупненных показателей восстановительной стоимости Зданий и сооружений (Утвержден Министерством сельского хозяйства СССР) – М.: Издательство «КОЛОС», 1970.

Физический износ зданий и сооружений в данном случае определяется с помощью формулы:

$$\Phi_{зд} = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{Ки} * L_i$$

где:

$\Phi_{зд}$  – значение физического износа строения, сооружения, %;

$\Phi_{Ки}$  – значение физического износа отдельной конструкции, элемента или системы, %;

$L_i$  – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов, систем в здании.

В результате, рассчитанный физический износ отражен в таблице:

*Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м. (Сборник УПВС 18/19)*

№ п/п	Наименование элемента, конструкции здания	Удельный вес элемента, конструкции, %	Износ элемента, конструкции, %	Удельный вес износа, %
1	Фундаменты	10	30	3
2	Стены, перегородки, колонны	24	30	7,2
3	Покрытия и перекрытия	24	40	9,6
4	Кровля	7	60	4,2
5	Полы	20	50	10
6	Проемы	4	40	1,6
7	Отделочные работы	2	40	0,8
8	Внутренние сантехнические и электротехнические работы	5	60	3
9	Прочие работы	4	40	1,6
ИТОГО:		100		41

Износ определялся на основании сведений о состоянии объекта недвижимости, предоставленных заказчиком - арбитражным управляющим Батраковым В.А.

Общепринято разделять физический и функциональный износы на устранимые и неустраимые по их влиянию на стоимость объектов недвижимости (целесообразно или нецелесообразно производить затраты на ремонт с точки зрения повышения стоимости объектов).

$$\text{Физ.Износ} = \text{Устранимый Физ. Износ} + \text{Неустраимый Физ. Износ}$$

Аналогичное выражение - по отношению к функциональному износу.



*Неустранимое обесценение* – износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо, устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта.

*Функциональный (моральный) износ* - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Функциональный износ. Функциональным износом данных объектов является несоответствие их объемно-планировочного и конструктивного решений современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружений в соответствии с их текущим использованием. Данным видом износа оцениваемые объекты не располагают.

*Износ внешнего воздействия (экономический) износ* – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Данный вид износа для оцениваемых объектов не учитывался.

Износы связываются с общей потерей стоимости объекта недвижимости под воздействием отдельных факторов. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между восстановительной стоимостью и рыночной стоимостью оцениваемого объекта.

В результате совокупный износ составил:

Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %
Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:227)	41	0	0	41

## 2.2 Анализ оцениваемых прав

Вид права на оцениваемые объекты – *собственность*.

*Право собственности*, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Собственник объектов оценки – ИП Мамедов Васфи Агали оглы.





Правоподтверждающие документы – выписка из ЕГРН от 23.03.2020г. (на нежилое здание), выписка из ЕГРН от 27.02.2020г. (на земельный участок).

Оцениваемые права на объект оценки полностью соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

#### **Обременение оценочных прав**

Согласно данным собственника объекта оценки:

имущество не находится под арестом (документы не предоставлены).

оцениваемые права обременены залогом. Объекты являются предметом залога на основании договора об ипотеке, заключенного с ООО КБ «Огни Москвы» в лице АСВ.

Вместе с тем, решения Арбитражного суда Иркутской области от 26.12.2019 г. по делу №А19-9069/2019 ИП Мамедов Васфи Агали оглы признан несостоятельным (банкротом). В тексте Постановления Высшего Арбитражного суда РФ от 23 июля 2009 года «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» дано разъяснение относительно момента прекращения ипотеки (залога недвижимости) в ходе осуществления в отношении залогодателя процедуры банкротства. В пункте 12 Постановления Высшего Арбитражного суда РФ от 23 июля 2009 года «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» указано, что продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве.

Таким образом, указанные обременения не влияют на рыночную стоимость объекта оценки.

### **2.3 Общие сведения о г. Ангарск**

**Ангарск** — город в Восточной Сибири, с прилегающими населёнными пунктами образует Ангарский городской округ.

Расположен в южной, наиболее освоенной и экономически развитой части Иркутской области. Название города происходит от названия реки Ангары. Экономической основой города являются крупные предприятия нефтепереработки, химической промышленности, атомной и строительной отрасли.

Ангарск — один из лучших по уровню благоустройства в Восточной Сибири: в 2003 году город занял второе место в конкурсе на самый благоустроенный город России, а в 2005 и 2008 — первое. В 2013 году по результатам конкурса среди муниципальных образований «Самый чистый город России», проводившегося в рамках Всероссийского политического проекта «Чистый город», Ангарск занял первое место в категории «Большие города».

Ангарск расположен на горе реки Китоя в Ангару. Территория, входящая в городскую черту, занимает площадь 294 км<sup>2</sup> (21 тыс. га). Ангарск находится на расстоянии 5150 км от Москвы, 40 км от областного центра Иркутска, в 50 км от аэропорта Иркутск, в 117 км от озера Байкал.

На 1 января 2019 года по численности населения город находился на 90-м месте из 1115 городов Российской Федерации.

В Ангарске живут представители более ста национальностей. Преобладают русские (более 90 %), также представлены буряты, татары, армяне и др.

На Ангарск приходится 13,2 % промышленной продукции и 10 % численности населения области.

В городе зарегистрировано более 6 тыс. предприятий и коммерческих организаций. В различных отраслях экономики занято 85 тыс. чел.

За время своего существования город стал известен самой крупной в Азии промышленной зоной, которая протянулась вдоль берега Ангары почти на 30 км.



Крупнейшими градообразующими предприятиями долгое время являлись Ангарская нефтехимическая компания и Ангарский электролизный химический комбинат. В настоящее время оба предприятия являются крупными налогоплательщиками и работодателями в городе, но понятие «градообразующее предприятие» к ним не применяется.

В городе расположены головные офисы нескольких крупных торговых организаций, осуществляющих деятельность на территории России и в странах ближнего зарубежья. Наиболее ярким примером является компания «Азия سینема» (поставки и монтаж технологического оборудования для кинозалов) — одна из крупнейших компаний подобного профиля в России (около 15 % рынка). Филиалы компании открыты в Москве, в Киеве, в Тбилиси. Широко известна за пределами региона фирма «Салют-1» (поставки сертифицированной пиротехники, организация пиротехнических шоу). Обширную географию отгрузок — Иркутская область, республика Саха (Якутия), республика Бурятия, Забайкальский край, Амурская область и др. — имеет ряд базирующихся в Ангарске организаций, занимающихся поставками продукции нефтепереработки, строительных материалов, продуктов питания.

К услугам ангарчан и гостей города представлено несколько рынков и современных торговых центров, множество торговых домов, магазинов, бутиков, салонов. Широко представлены кафе быстрого питания, кофейни, кафе и рестораны японской, китайской, армянской, азербайджанской, грузинской, европейской кухни, бары, ночные клубы, центры семейного отдыха.<sup>1</sup>

## 2.4. Анализ рынка

*Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.*

Рынок недвижимости это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

Ситуация на рынках недвижимости периодически меняется. Особенно существенны изменения в последнее время: рынок недвижимости «ощутил» влияние финансового кризиса в стране. Спрос на недвижимость в большинстве регионов России стал снижаться, собственники объектов, вынужденные изыскивать средства на погашение задолженности, стали предлагать покупателям и арендаторам существенные скидки. Это связано с ростом курса доллара и падением спроса.

По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики ВВП – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4%<sup>1</sup> г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года ВВП, по оценке, снизился на -3,8% г/г.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2,6 % г/г (после -7,7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2,7% г/г по сравнению с -11,3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным АЕБ, на 6,8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48,6% г/г). В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания – до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее. Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BD%D0%B3%D0%B0%D1%80%D1%81%D0%BA>



июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3,3% г/г с -6,4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4,0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0,2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.



В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.



В августе 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,6 % г/г (3,4 % в июле), что оказалось несколько выше предварительных оценок Минэкономразвития России. Вклад в ускорение инфляции внесли: менее выраженное, чем в прошлом году, сезонное удешевление плодоовощной продукции; ослабление рубля и, как следствие, рост цен на непродовольственные товары с высокой импортной составляющей; удорожанием транспортных и гостиничных услуг в условиях повышенного спроса на услуги внутреннего туризма; проведение отложенной индексации цен на газ для населения.

По отношению к предыдущему месяцу в августе наблюдалась сезонная дефляция – цены снизились на -0,04 % (в июле – рост на 0,4 % м/м), с исключением сезонности рост сохранился практически на уровне июля – 0,39% м/м SA (0,38% м/м SA в июле). Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в августе ускорилась до 4,0% м/м SAAR3 (в июле 3,6% м/м SAAR), достигнув целевого ориентира Банка России.



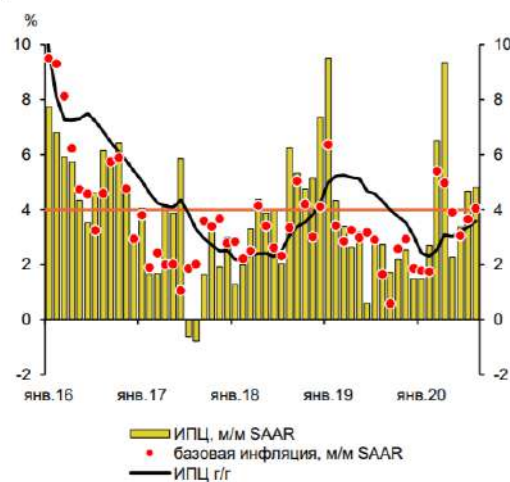
Основной вклад в дефляцию в августе внесло сезонное удешевление плодоовощной продукции (-8,3 % м/м, -2,5 % м/м в июле), вместе с тем темпы удешевления ниже прошлогодних (-10,1 % м/м в августе 2019 года). Сезонно очищенный темп роста цен в сегменте продовольственных товаров (за исключением плодоовощной продукции) замедлился до 0,28% м/м SA с 0,34 % м/м SA в июле, при этом темпы роста цен на ряд товаров (свинина, сахар) сохранялись на повышенном уровне.

Инфляция в непродовольственном сегменте (с исключением сезонного фактора) в августе сохранилась практически на уровне июля (0,41% м/м SA и 0,37% м/м SA соответственно). Ослабление рубля, а также восстановление потребительского спроса давлению на цены отдельных товаров с высокой импортной составляющей (автомобили, отдельные электротовары, бытовые приборы).

Рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) в августе замедлился до 0,20% м/м SA (0,24% м/м SA месяцем ранее). В условиях повышенного спроса рост цен на услуги гостиниц сохранился на повышенном уровне июля, ускорился рост цен на услуги воздушного транспорта (до 10,6 % м/м с 1,5 % м/м в июле). Дополнительным фактором ускорения инфляции в сфере услуг стала отложенная индексация цен на газ для населения (коммунальные тарифы выросли на 0,3 % м/м).

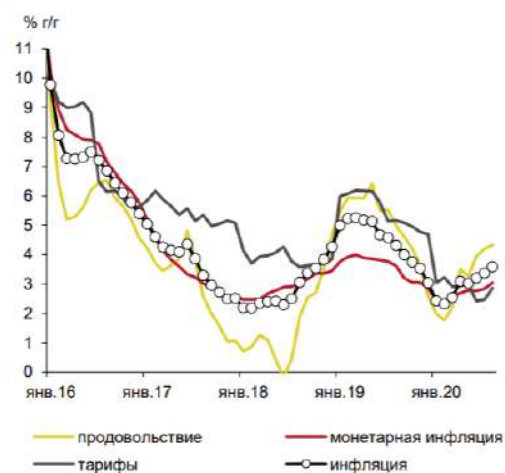
По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в сентябре рост цен составит -0,1-0,0%, что соответствует годовому темпу 3,6–3,7% г/г. При этом значительное влияние на темпы роста цен будут оказывать, с одной стороны, высокие показатели урожая, с другой – динамика цен на услуги внутреннего и зарубежного туризма в условиях дальнейшего открытия границ.

**Монетарная инфляция ускорилась, достигнув целевого уровня**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Инфляция ускорилась во всех сегментах потребительского рынка**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



### Индикаторы инфляции

	авг.20	июл.20	июн.20	май.20	апр.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,4	3,2	3,0	3,1	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,0	0,4	0,2	0,3	0,8	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,3	0,2	0,7	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,2	3,9	3,3	3,5	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	-0,8	-0,1	0,2	0,2	1,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,3	0,0	1,4	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,1	3,0	2,8	2,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,2	0,5	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,5	2,5	3,0	2,9	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	1,0	0,1	0,5	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,8	2,8	2,8	2,7	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3,3% г/г после -6,4 %г/г в июне (максимальное падение в апреле – на -10,0% г/г). Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве регионов сопровождалось ростом производства потребительских товаров.

Производство легкой промышленности в июле продолжило рост (на 3,9% г/г после 1,3% г/г в июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12,8% г/г после 3,2% г/г месяцем ранее). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3,9%г/г в июле после падения на -24,1% г/г в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6,8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2,0% г/г (4,8% г/г в июне, 2,4 % во 2кв20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7,6 % г/г в июле) после рекордных показателей 2кв20 (36,8 % г/г в июне, 24,3% во 2кв20). Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спада наблюдается в металлургии и отраслях машиностроения. Продолжает уверенно расти производство химических веществ (+7,8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика деревообработки перешла в положительную область (+0,7% г/г). Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня (-7,4% г/г), по-прежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности. В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-15,1% г/г после -14,2% г/г месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца (-16,3% г/г), что связано с продлением рекордного сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 августа.



В результате разнонаправленных тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась – до -8,0 % г/г (-9,4 % г/г месяцем ранее).<sup>2</sup>



### Обзор социально-экономического развития Иркутской области

Обзор социально-экономического развития Иркутской области По итогам января-декабря 2019 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили: – объем промышленного производства – 98,6% – сводный индекс потребительских цен – 105,6%; – оборот розничной торговли – 103,6%; – реальные денежные доходы населения (по имеющимся данным за январь-сентябрь 2019 года) – 98,4%. В целях создания благоприятного инвестиционного климата в 2019 году продолжалась работа по повышению эффективности уже существующих мер и выработке новых механизмов государственной поддержки субъектов инвестиционной деятельности. Продолжается внедрение целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности (далее – целевые модели). По итогам 2019 года средний процент достижения значений показателей целевых моделей в совокупности составил 84%. При этом три целевые модели: «Эффективность работы специализированной организации по привлечению инвестиций и работе с инвесторами», «Законодательство по поддержке инвестиционной деятельности» и «Эффективность обратной связи и работы каналов прямой связи инвесторов и руководства субъекта Российской Федерации») реализованы на 100%. В течение 2019 года министерством экономического развития Иркутской области совместно с другими исполнительными органами государственной власти Иркутской области проделана существенная подготовительная работа к реализации национальных проектов на территории региона, осуществлена реализация запланированных в рамках региональных проектов мероприятий, производился ежемесячный мониторинг. По предварительным данным по состоянию на 31 декабря 2019 года из запланированного объема финансовых средств федерального и областного бюджетов в 24,7 млрд рублей кассовое освоение составило 21,5 млрд рублей или 87%.

<sup>2</sup> источники:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/kartina\\_delovoy\\_aktivnosti\\_za\\_iyul\\_2020\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_delovoy_aktivnosti_za_iyul_2020_goda.html);

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/kartina\\_inflyacii\\_za\\_avgust\\_2020\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/kartina_inflyacii_za_avgust_2020_goda.html)



**Строительство** По итогам января-декабря 2019 года объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 178,1 млрд рублей (135,4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года). В январе-декабре 2019 года на территории Иркутской области введено в действие 975,1 тыс. кв. метров общей площади жилья (98,7% к аналогичному периоду прошлого года). Среднемесячная заработная плата за январь-ноябрь 2019 года в отрасли составила 38 160 рублей, что составляет 105,9% к аналогичному периоду 15 прошлого года, среднесписочная численность работников – 34 509 человек (96,6% к аналогичному периоду прошлого года). За январь-ноябрь 2019 года строительными предприятиями получена прибыль в объеме 807,7 млн рублей.

**Торговля** По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-декабре 2019 года составил 379,4 млрд рублей или 103,6% к соответствующему периоду 2018 года в сопоставимых ценах (в январе-декабрь 2018 года – 348,0 млрд рублей и 104,5% соответственно). По показателю роста розничного товарооборота Иркутская область занимает 3 место в рейтинге регионов Сибирского федерального округа. В расчете на душу населения оборот розничной торговли за отчетный период составил 13,2 тыс. рублей в месяц (в январе-декабре 2018 года – 12,1 тыс. рублей). При номинальном росте показателя на 9,1% его реальное содержание в результате инфляции увеличилось менее значительно - на 3,6%. В структуре товарооборота продолжает сохраняться позитивная тенденция превышения удельного веса непродовольственных товаров (52,8%) над долей продовольственных товаров (47,2%) (в январе-декабре 2018 года - 53,7% и 46,3%).

**Цены** По данным Иркутскстата в отчетном году (декабрь 2019 года к декабрю 2018 года) индекс потребительских цен на товары составил 103,9%. В декабре 2019 года по сравнению с предыдущим месяцем – 100,5%. Индекс цен на продовольственные товары составил соответственно 105,0% и 100,8%.

**Финансы** Доходы консолидированного бюджета Иркутской области за 2019 год составили 227 155,6 млн рублей, что на 33 521,2 млн рублей (+17,3%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года. Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 7 624,6 млн рублей (+4,5%) и составили 175 663,8 млн рублей или 77,3% суммарных доходов консолидированного бюджета. Более 50% доходов консолидированного бюджета сформированы за счет поступлений налога на прибыль организаций (28,5% или 64 738,5 млн рублей) и налога на доходы физических лиц (25,6% или 58 113,5 млн рублей). Налоги на имущество составляют 9,2% доходов консолидированного бюджета, в том числе налог на имущество организаций – 6,4% или 14 517,2 млн рублей. Четвертым по величине видом дохода являются налоги на товары (работы, услуги), реализуемые на территории Российской Федерации, которые составляют 5,3% доходов консолидированного бюджета.

**Уровень жизни населения** В основе повышения уровня жизни лежит рост денежных доходов населения. По предварительным данным Иркутскстата среднедушевой денежный доход населения за 9 месяцев 2019 года составил 24 326 рублей, что выше на 1 280 рублей или 5,6% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года (23 046 рублей), реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области – 98,4%.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Министерство экономического развития Иркутской области <https://irkobl.ru/sites/economy/>



### ***Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.***

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: 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.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка – это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена. В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

Ситуация на рынках недвижимости периодически меняется. Особенно существенны изменения в последнее время: рынок недвижимости «ощутил» влияние финансового кризиса в стране. Спрос на недвижимость в большинстве регионов России стал снижаться, собственники объектов, вынужденные изыскивать средства на погашение задолженности, стали предлагать покупателям и арендаторам существенные скидки. Это связано с ростом курса валют (доллара и евро) и падением спроса.

Рынок недвижимости можно разделить на три категории: жилая, коммерческая и специальная. Наиболее развитым считается рынок жилой недвижимости, по причине большого количества информации о спросе и предложении. Изменения в данной категории (сегменте) рынка влияют и на рынок коммерческой недвижимости.

Рынок торговой недвижимости является самым активным в секторе нежилой недвижимости. Основную долю рынка занимают торговые площади, расположенные в г. Иркутске и крупных городах региона. Рынок офисной недвижимости менее активен по сравнению с рынком торговой недвижимости, количество объектов, выставленных на продажу здесь значительно меньше, но все же, предложений о продаже или покупке данного типа недвижимости достаточно. Также спросом пользуются здания и помещения, пригодные для столярных и авторемонтных мастерских, для использования в качестве складских помещений или размещения мелкого производства. Основные критерии, влияющие на рыночные цены это транспортная доступность, расположение железнодорожных путей, инженерно-технические возможности, физическое состояние, отопление, расположения жилых массивов, развитие инфраструктуры, близость расположения промышленных объектов к продаваемому объекту.

Сельские объекты, как таковые представляют меньший интерес для потенциального инвестора, чем в районном или, тем более, в областном (краевом) центре.





Наименьшим спросом из всех пользуются объекты, относящиеся к специальной недвижимости, такие как рестораны, гостиницы, базы отдыха. На сегодняшний день цены на такую недвижимость в Иркутской области и других регионах формируются в условиях ограниченного спроса.

Согласно предоставленным данным, текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, объект оценки относится к объектам коммерческого назначения торгово-офисного сегмента.

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.**

В ходе оценки проведен анализ объявлений о продаже торгово-офисной недвижимости, расположенной в г. Ангарск. Анализируемые данные представлены в таблице:

Анализ цен на торгово-офисную недвижимость в г. Ангарск					
Назначение	Местоположение	Источник информации	Площадь, кв.м.	Стоимость объекта, руб.	Цена 1 кв.м., руб.
Административное здание	г. Ангарск, Октябрьская ул., 55А	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57.8_m_1982081447">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57.8_m_1982081447</a>	57,8	2 200 000	38 062
Кафе	г. Ангарск, микрорайон 17А	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_kafe_1969392534">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_kafe_1969392534</a>	200	7 500 000	37 500
Торговое здание	г. Ангарск, Южный массив, 6-й квартал, 7	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_385.70_m_angarsk_1936442310">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_385.70_m_angarsk_1936442310</a>	385,7	15 000 000	38 890
Административное здание	г. Ангарск, 88-й квартал, 10	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_932.5_m_1974052795">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_932.5_m_1974052795</a>	932,5	29 300 000	31 421
Магазин	г. Ангарск, 188-й квартал, 20	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_magazina_266.3_m_s_zem_uchastkom_52_m_1948485388">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_magazina_266.3_m_s_zem_uchastkom_52_m_1948485388</a>	266,3	5 833 800	21 907
Здание административно-бытового корпуса	г. Ангарск, ул. Чайковского, 2Б	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_747.70_m_angarsk_1936517750">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_747.70_m_angarsk_1936517750</a>	747,7	7 800 000	10 432
2 здания свободного назначения (бывшее кафе)	г. Ангарск, 215-й квартал, 38	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_1271.1_m_1984542472?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_svobodnogo_naznacheniya_1271.1_m_1984542472?src=bp_catalog</a>	1271,1	11 000 000	8 654
Административное здание	г. Ангарск, 215-й квартал, 38	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1946.1_m_1891180201">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1946.1_m_1891180201</a>	1946,1	28 500 000	14 645
Административное здание	г. Ангарск, 120-й квартал, 27	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/4-h_etazhnoe_otdelno_stoyashee_zdanie_v_g_angarsk_1834979519?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/4-h_etazhnoe_otdelno_stoyashee_zdanie_v_g_angarsk_1834979519?src=bp_catalog</a>	3420	35 000 000	10 234
Административные здания (2 корпуса)	г. Ангарск, квартал 272, 48	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_zdaniya_1_6876_m_s_zem_uchastkom_2_323_m_1852398075">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_zdaniya_1_6876_m_s_zem_uchastkom_2_323_m_1852398075</a>	1687,6	30 653 910	18 164
<b>Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб.</b>					<b>22 991</b>

Из таблицы видно, что цена на недвижимость рассматриваемого сегмента колеблется в диапазоне от 10 тыс. рублей до 38 тыс. рублей за 1 кв.м. Причем, среднее значение составило порядка 23 тыс. рублей за 1 кв.м. Стоит отметить, что цена 1 кв.м. отличается друг от друга по ряду причин.

Приведем также данные об арендных ставках в г. Ангарск на недвижимость указанной категории.



Анализ цен на недвижимость торгово-офисного назначения в г. Ангарск				
Торгово-офисные помещения	г. Ангарск, Социалистическая ул., 12	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1622_m_1770296594?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1622_m_1770296594?src=bp_catalog</a>	1621,9	300
Торгово-офисные помещения	г. Ангарск, Московская ул., 23	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1767380084?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1767380084?src=bp_catalog</a>	100,0	350
Торгово-офисные помещения	г. Ангарск, 84-й квартал, 29/1	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pischevoe_proizvodstvo_kafel_voda_tsentr_goroda_1971656828?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pischevoe_proizvodstvo_kafel_voda_tsentr_goroda_1971656828?src=bp_catalog</a>	19,0	368
Торгово-офисные помещения	г. Ангарск, 47-й квартал, 28	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-angarsk-2869501860">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-angarsk-2869501860</a>	70,0	350
Торгово-офисные помещения	г. Ангарск, ул. К. Маркса, 40	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-angarsk-1704944594">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-angarsk-1704944594</a>	160,0	463
Торгово-офисные помещения	г. Ангарск, Второй промышленный массив, 6-й квартал	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_150_m_1989176896?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_150_m_1989176896?src=bp_catalog</a>	150,0	200
Торгово-офисные помещения	г. Ангарск, 29-й квартал, 12	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_600kvm_1712598814?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_600kvm_1712598814?src=bp_catalog</a>	300,0	333
Торгово-офисные помещения	г. Ангарск, ул. К. Маркса, 13	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1973280623?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1973280623?src=bp_catalog</a>	403,0	273
Среднее значение арендной ставки, руб./кв.м				330

Диапазон арендных ставок для торгово-офисных помещений составляет (за 1 кв.м) от 200 рублей до 463 рублей, при среднем значении 330 рублей за 1 кв.м.

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

Основные критерии, влияющие на стоимость это местоположение, площадь, физическое состояние, уровень внутренней отделки, наличие отопления, материал стен (группа капитальности), наличие зарегистрированных прав на землю, а также торговывание.

Не секрет, что цена, указанная в частных объявлениях о продаже недвижимости существенно отличается от той, за которую в действительности будет отчужден объект. По мнению аналитиков<sup>4</sup>, так называемая, скидка «на торг» может составлять до 20% для коммерческой недвижимости и до 10% для жилой. В период кризиса скидка может достигать до 30%<sup>5</sup>.

Стоимость объекта зависит от местоположения. Объекты, расположенные в небольших городах, будут стоить несколько дешевле объектов, расположенных в областном (краевом) центре, но дороже объектов, располагаемых в поселках и сельской местности.

Физическое состояние здания также имеет влияние на стоимость. По мнению экспертов, изложенному в Справочнике оценщика недвижимости<sup>6</sup>, отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии составляет от 1,14 до 1,34 (при среднем значении 22%).

Также капитальные здания, стены которых возведены из кирпича или ж/бетонных плит ценятся выше, чем здания, построенные из облегченных материалов.

Влияние на стоимость объектов имеет и фактор объема прав на земельный участок под зданием. Так, стоимость объекта недвижимости, расположенного на арендуемом участке будет стоить несколько дешевле объекта, расположенного на земельном участке,

<sup>4</sup> Статья Генерального директора ООО «Аналитический финансовый центр» Ракова Н.В. Об обосновании скидки «на торг» при оценке рыночной стоимости недвижимости  
Статья экспертов Русской службы оценки А.А. Марчук, Е.А. Бутова «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг»

Статья Коляденко Т.С. «Скидки на торг при "падающем" рынке недвижимости»

<sup>5</sup> Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf> и «Скидки на торг: реалии кризиса А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки)»: <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

<sup>6</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» - Н.Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.



принадлежащем на праве собственности. По данным сайта СтатРиелт<sup>7</sup>, разница в стоимости будет составлять от 8 до 23%.

**Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет,  
по отношению к собственному земельному участку\***

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,92	0,85

Также нужно учитывать, что встроенные помещения стоят дешевле отдельно стоящих зданий с земельными участками.

Кроме того, весомым фактором, имеющим влияние на стоимость объекта, является его площадь. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м. недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв.м. общей площади.

Экспозиция выставленных на продажу административных, торгово-офисных объектов и объектов, предназначенных под общественное питание, может занимать от двух до тринадцати месяцев (по данным сайта СтатРиелт<sup>8</sup>).

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	13	8	7	9	10
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	13	9	8	10	12
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	9	16	12	10	13	16
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	2	11	6	5	7	8
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	11	7	6	8	9
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	12	8	7	9	10

Срок экспозиции для оцениваемого объекта может составлять не менее 6-8 месяцев. Об этом также свидетельствуют результат анализа сроков между первыми и последующими торгами по продаже заложенного имущества (и реализуемого в рамках процедур банкротства), а также анализ временных интервалов между датой размещения объявлений о продаже или аренде объектов недвижимости и датой актуализации.

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

Учитывая назначение оценки (продажу с торгов), площадь, состояние и местоположение, цена на оцениваемый объект будет находиться в средней части диапазона цен, определенного для торгово-офисных зданий в г. Ангарск, т.е. на уровне 20-23 тыс. рублей.

### Анализ рынка земли

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. В развитых странах принимаются законы, которые стоят на защите любых прав собственности, в том числе и земельной<sup>9</sup>. Землю можно свободно покупать и продавать, конечно, в рамках земельного законодательства.

<sup>7</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2320-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

<sup>8</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

<sup>9</sup> По данным сайта [http://www.uptrading.ru/rynok\\_zemli](http://www.uptrading.ru/rynok_zemli)



Безусловно, количество земельных участков хорошего качества с удобным местоположением, как правило, ограничено вполне определенным количеством площадей. Это количество может быть несколько увеличено в случае приложения труда и капитала.

Земельным участкам, как и рынку недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности: сезонные колебания цен, большая дифференциация цен в зависимости от местоположения, развития инженерной инфраструктуры и экологических условий; сегментация рынка по экономическим возможностям покупателей и др.

В структуре земельного фонда Иркутской области, как и в предыдущие годы, преобладают земли категории лесного фонда 89,48% всей территории (69328,8 тыс.га). На остальные 6 категорий приходится всего 10,52%, из них: на долю категории земель сельскохозяйственного назначения приходится всего 3,71% (2875,6 тыс.га), земли населенных пунктов 0,53% (412,7 тыс.га), 0,75% занимают земли промышленности и иного специального назначения (579,6 тыс.га) и 0,64% - земли запаса (494 тыс.га), на долю земель особо охраняемых территорий и объектов приходится 2,00% (1552,4 тыс.га), земли водного фонда составляют 2,89% (2241,5 тыс.га).

#### ***Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.***

Разрешенное использование оцениваемого участка - для размещения магазина. Анализ рынка показал, что наибольшее число предложений приходится на участки под ИЖС. Рынок коммерческих объектов развит значительно меньше. Оценщиком выявлен ряд объявлений о продаже участков в г. Ангарск под коммерческие цели.

#### ***Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.***

В ходе анализа выявлен ряд объявлений о продаже участков под коммерческие цели в г. Ангарск. Приведем диапазон цен предложений по продаже земельных участков:

Анализ цен на земельные участки коммерческого назначения в г. Ангарск					
Местоположение	Источник информации	Стоимость объекта, руб.	Площадь, кв.м.	Цена 1 кв.м., руб.	Назначение
Иркутская область, г. Ангарск, квартал 252, строение 12	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.77_ga_promnaznacheniya_1935924799?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.77_ga_promnaznacheniya_1935924799?src=bp_catalog</a>	2 000 000	16 567	120,72	Для размещения складских помещений
Иркутская область, г. Ангарск, 79-й квартал	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1998015089?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1998015089?src=bp_catalog</a>	5 000 000	2 468	2025,93	Объекты придорожного сервиса
Иркутская область, г. Ангарск, квартал 252	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/237533256/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/237533256/</a>	8 500 000	27 700	306,86	Под производство
Иркутская область, г. Ангарск, ул. Карла-Маркса	<a href="https://onreal.ru/angarsk/kypit-uchastok/27499153">https://onreal.ru/angarsk/kypit-uchastok/27499153</a>	5 500 000	3 522	1 561,61	АЗС (с ветхим строением)
Иркутская область, г. Ангарск, Второй промышленный массив, квартал 35, сооружение 92	<a href="https://onreal.ru/angarsk/kypit-uchastok/26079979">https://onreal.ru/angarsk/kypit-uchastok/26079979</a>	6 700 000	33 440	200,36	Для эксплуатации Цеха по производству металлоконструкций
Иркутская область, г. Ангарск, 188-й квартал, 20	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_edvizhimost/zdanie_magazina_266.3_m_s_zem_uchastkom_525_m_1948485388">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_edvizhimost/zdanie_magazina_266.3_m_s_zem_uchastkom_525_m_1948485388</a>	1 166 760	525	2 222,40	Для эксплуатации здания магазина
Среднее значение, руб. за 1 кв.м.				1 072,98	

Цены варьируются от 120 рублей до 2222 рублей за 1 кв.м. Среднее значение цен 1 кв.м на участки - 1073 рубля.

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



Существуют несколько факторов, влияющих на цену земельного участка. В зависимости от разрешенного использования и назначения земельного участка, к ним относятся: удаленность от центра, развитость инфраструктуры и транспортная доступность, площадь участка, близость коммуникаций и условия подключения к ним. Одним из основных факторов являются местоположение и площадь (размер) участка. Чем больше земельный участок, тем дешевле стоимость квадратного метра. При существенном размере участка (более 10 га) цены на квадратный метр уменьшаются не так значительно.

Из таблицы видно, что цены на участки площадью более 15 000 кв.м (1,5 га) находятся в пределах 120-300 рублей за 1 кв.м. В свою очередь, участки площадью от 500 до 3500 кв.м предлагаются к продаже от 1500 рублей до 2200 рублей за 1 кв.м.

Объем прав, несомненно, имеет влияние на стоимость участка. Выше продемонстрировано, что по данным сайта СтатРиелт участки на праве аренды могут стоить в среднем на 15% дешевле участков, принадлежащих на праве собственности.

***Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.***

Принимая во внимание расположение, размеры, разрешенное и фактическое использование участка, объем прав, а также наличие коммуникаций, его цена, скорее всего, будет в пределах от 1500 рублей до 2200 рублей за 1 кв.м.

**Степень ликвидности объектов.**

В рамках настоящего отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18
<i>Оцениваемые объекты</i>			*

В основе определения данного показателя должен лежать анализ рынка, прежде всего с точки зрения его ликвидности. Учитывая местоположение объекта с точки зрения транспортной доступности, состояние, спрос на подобный вид недвижимости, а также типичные сроки экспозиции, степень ликвидности объекта оценки определена как низкая.



### 3. Оценка рыночной стоимости имущества

#### 3.1. Процесс оценки

Процесс оценки может быть поделен на несколько этапов:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

Согласно ФСО № 1, п. 11 "Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основании анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком". Для обеспечения большей обоснованности и точности оценки в общем случае рекомендуется использовать одновременно несколько подходов, предполагая, что истинная стоимость оцениваемого объекта лежит в интервале значений, полученных разными методами. Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: *затратный, сравнительный и доходный*.

Предпосылка *затратного подхода* заключается в том, что стоимость недвижимого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества.

*Подход к оценке по доходу* основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости являются отражением будущих преимуществ. При применении этого подхода анализируется возможность имущества генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и продажи.

*Сравнительный подход* используется при оценке рыночной стоимости имущества исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами. Подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.



### 3.2. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объектов оценки. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Наиболее эффективное использование - это разумное, вероятное и разрешенное использование объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наиболее эффективного использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- *физическая возможность*, т.е. реальность способа использования: этот критерий диктуется физическими характеристиками;
- *юридическая допустимость*, т.е. рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о функциональном зонировании и ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством, мы предполагаем, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных городских сервитутов, но они не оказывают негативного влияния на возможности использования участка;
- *финансовая целесообразность*, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *максимальная эффективность*, т.е. рассматриваемый вариант должен иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых обоснована экономически.

Оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии и в настоящее время, в целом, физически пригодно для дальнейшей эксплуатации. На дату оценки используется только часть первого этажа оцениваемого здания (оборудованная под помещение кафе), ранее нежилое здание использовалось в качестве магазина и кафе. Все коммуникации подведены (часть отключено за неуплату). Внутренняя отделка помещений в среднем состоянии. Документы, подтверждающие право собственности в наличии. Здание находится на земельном участке, принадлежащем также на праве собственности. Правовых ограничений на использование здания и участка не выявлено.

Сам участок имеет ровный, спокойный рельеф. В непосредственной близости расположены жилые дома средней этажности. Территория не огорожена. Физические характеристики участка не подразумевают возможности дополнительной застройки участка. Наилучшим с точки зрения физической возможности использования участка, как незастроенного, является его использование для размещения здания торгового назначения.

С точки зрения финансовой осуществимости, на дату проведения оценки, объект оценки может обеспечить доход от реализации инвестиционных проектов, связанных с торговым назначением.

Принимая во внимание вышеизложенное, целесообразно принять вариант текущего использования объекта оценки, не требующий существенных дополнительных капитальных вложений в объект. Таким образом, анализ соответствующего сектора рынка, правового режима, физических условий и текущего состояния, позволил сделать вывод о том, что оптимальным вариантом использования оцениваемых объектов является их продажа в том состоянии, в котором они находятся. В качестве аналогов могут быть использованы объекты, схожие по назначению с оцениваемым – из торгово-офисного сегмента.

Данное определение наиболее эффективного использования объекта оценки представляет собой предпосылку для стоимостной оценки объектов и выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Дальнейшие расчеты мы проводили с учетом сделанного заключения по наилучшему использованию объекта.



### 3.3. Обзор подходов к оценке

Согласно п. 24 ФСО № 1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Предпосылка *затратного* подхода заключается в том, что стоимость недвижимого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость недвижимого имущества определяется как сумма полной стоимости воспроизводства или замещения за вычетом накопленного износа плюс стоимость прав на земельный участок. В соответствии с п. 24 «в» ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». На рынке представлено достаточное количество объектов аналогичных объекту оценки. Кроме того, затратный подход не учитывает основных факторов влияющих на цену недвижимости – местоположения, транспортной доступности, доходности, перспектив развития. Так же следует отметить, что у заказчика отсутствует техническая документация на оцениваемое имущество (в т.ч. технический паспорт, содержащий сведения об основных характеристиках объекта), поэтому результаты расчетов в затратном подходе могут быть значительно искажены. Учитывая вышеизложенное, оценщик счел невозможным применить затратный подход.

*Сравнительный* подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. В связи с чем, данный подход будет применен для определения рыночной стоимости оцениваемых зданий, причем в данном случае будут использованы данные о ценах из фактически заключенных сделок купли-продажи объектов, расположенных рядом с оцениваемыми объектами.

*Доходный* подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить. Рыночная стоимость объекта определяется как текущая стоимость всех будущих денежных потоков от него. Оцениваемый объект способен самостоятельно приносить доход, поэтому будет оцениваться и в рамках данного подхода.

Таким образом, при определении рыночной стоимости здания были использованы: сравнительный и доходный подходы.

В отношении *земельного участка* непосредственно затратный подход для оценки не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически (за исключением уникальных случаев создания искусственных намывных территорий, островов и атоллов). Поэтому оценщиком затратный подход при оценке земельных участков не применялся. Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемым. В ходе исследования анализа рынка, выявлено несколько объявлений о продаже схожих участков в г. Ангарск. Оценщиком принято решение использовать в расчетах сравнительный подход. При расчете в рамках доходного подхода существует много допущений, в частности, с точным выделением чистого операционного дохода от земельного участка и определением рисков при оценке коэффициента капитализации. Кроме того, предложений о сдаче в аренду подобных участков не выявлено. В связи с чем, целесообразно отказаться от расчетов стоимости земельного участка доходным подходом.





### 3.4. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

#### 3.4.1. Расчет стоимости земельного участка

В настоящем отчете расчет производился в рамках сравнительного подхода. Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости объекта оценки путем сравнения с аналогичными объектами недвижимости, проданными на рынке или выставленными на продажу (аналогами). Данный подход основан на принципе замещения, который гласит: при наличии нескольких товаров или услуг с относительной равной полезностью, наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках данного подхода используем метод сравнения продаж. Этот метод применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемым. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости  $C_p$  принимает следующую форму:

$$C_p = C_i + (-) K_i,$$

где  $C_i$  – цена продажи (стоимость нового строительства)  $i$ -го сравнимого объекта недвижимости;

$K_i$  – величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравнимого объекта недвижимости.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Если цены на аналогичные объекты недвижимости растут, то продавец знает: спрос на данный вид объектов недвижимости повысился. И наоборот, если цены на данном сегменте рынка снижаются, то спрос на данный вид объектов недвижимости падает.

Окончательное решение о величине результата, определенного методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости методом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.



В результате проведенного исследования рынка для сравнительного анализа был выделен ряд объектов. Оценщик остановился на трех объектах-аналогах. Информация о характеристиках данных объектов получена с сайтов сети Интернет.

Аналог № 3 выставлен на продажу вместе со зданием, которое на нем находится. Единый объект недвижимости (ЕОН) предлагается к продаже на торгах в рамках процедуры банкротства и в объявлении указана общая цена за здание и земельный участок. Тем не менее, согласно ФСО № 7 земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования. В ходе интервьюирования представителя продавца установлено, что на земельный участок приходится 20% стоимости ЕОН, что на дату оценки составляет 1 166 760 рублей. У аналога № 2 на участке находится ветхое строение, что необходимо учесть в расчетах и внести соответствующую корректировку в его цену.

#### Объяснения корректировок.

Поправка на торг. Стоимость, реально уплаченная при сделке, является результатом процесса переговоров между продавцом и покупателем. Скидка «на торг» для земельных участков составляет по данным аналитиков от 3 до 30%<sup>10</sup> от предлагаемой стоимости. Оцениваемый участок можно отнести к неактивному рынку недвижимости. Согласно данным Справочника оценщика недвижимости (под редакцией Лейфера Л.А.)<sup>11</sup> значение скидки на торг для аналогов может составлять от 16,0% до 18,7% (таблица 148 Справочника), при этом среднее значение – 17,4%. Учитывая местоположение объекта, скидку на торг целесообразно использовать в максимальном размере 18,7%.

Таблица 148

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,8%	18,4%	21,2%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,4%	16,0%	18,7%

В свою очередь, скидку на торг не целесообразно применять для объектов, предлагаемых к продаже на торгах, поскольку данный вид продажи не предусматривает скидки на торг. В частности, аналог № 3 выставлен на продажу посредством публичного предложения, где на дату оценки установлена определенная цена, которую организатор торгов не может снизить (до наступления следующего периода снижения цены, в случае, если объект не приобретут по ранее установленной цене).

Дата сделки/предложения. Даты продажи (публикаций предложений о продаже) аналогов незначительно отличаются от даты оценки, поэтому корректировка не требуется.

Площадь объекта. Поправка на площадь учитывает зависимость между метражом и ценой предложения. Чем меньше площадь объекта, тем дороже стоимость 1 кв.м., и наоборот. Таким образом, в цены предложения объектов-аналогов, различающихся по площади значительно, введены соответствующие поправки. Для расчета поправок использовались данные Рис. 16 «Справочника оценщика недвижимости-2018. "Земельные участки"<sup>11</sup>, на котором представлена зависимость удельной цены (у) от площади объекта (х) (для расчета использовалось уравнение -  $y = 3,759x^{-0,204}$ ).

<sup>10</sup> Статья Генерального директора ООО «Аналитический финансовый центр» Ракова Н.В. Об обосновании скидки «на торг» при оценке рыночной стоимости недвижимости; Статья экспертов Русской службы оценки А.А. Марчук, Е.А. Бутова «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг»; Статья Коляденко Т.С. «Скидки на торг при "падающем" рынке недвижимости»; Лейфер Л. А., Гришина М.Д. (ПЦФКО). Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf> и «Скидки на торг: реалии кризиса А.А. Марчук, Е.А. Бутова (Русская Служба Оценки)»: <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

<sup>11</sup> Справочник оценщика недвижимости - 2018 "Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отображающие функциональное состояние объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» - Издание 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.



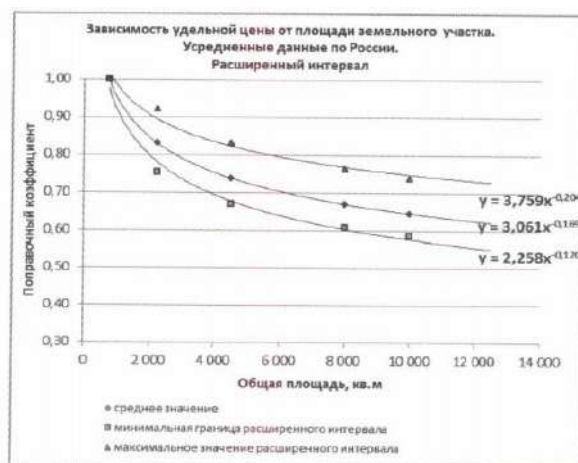


Рис. 16

В результате, подставляя в формулу площади аналогов, получаем удельные цены, соотношения которых с величиной для оцениваемого участка использованы в качестве поправок:

		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
x	2 125	2 468	3 522	525
y	0,79	0,76	0,71	1,05
<i>Размер корректировки для аналога</i>		1,03	1,11	0,75

Разрешенное использование учитывает соответствие законодательно разрешенного и фактического использования участка. Вид разрешенного использования имеет влияние на цену участка. В целом, для оцениваемого участка подобраны сопоставимые аналоги по данному параметру сравнения.

Местоположение всех аналогов можно считать сопоставимым с оцениваемым участком и поэтому цены не нуждаются в корректировках.

Объем передаваемых прав. Все аналоги предлагаются к продаже на праве собственности, также как и оцениваемый участок, поэтому корректировка не требуется.

Наличие улучшений/ветхих строений на участке. Как отмечено выше, оцениваемый участок, согласно ФСО № 7, оценивается исходя из предположения, что он не застроен. На одном из участков-аналогов (согласно опубликованному объявлению) имеется ветхое кирпичное здание. Данное обстоятельство влияет на стоимость участка, поскольку потенциальным покупателям необходимо будет нанять специалистов и технику для демонтажа ветхого строения и вывоза строительного мусора, чтобы очистить участок. Но поскольку, ветхое здание кирпичное, то полученные от разбора материалы можно продать или рассчитаться в счет оплаты услуг по разбору этого здания. Поэтому, в данном случае необходима скорее повышающая корректировка, чем понижающая.

Для определения корректировки оценщик использовал данные сайта СтатРиелт<sup>12</sup>, согласно которым корректировка для аналога №2 определена в размере 1,05.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,86	1,05	0,96

Наличие коммуникаций. На оцениваемом участке имеется возможность подключиться к водоснабжению, электроснабжению, теплоснабжению и канализации. Аналогичный набор

<sup>12</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2231-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda>



коммуникаций может быть подключен и у аналогов № 1 и 3. У аналога № 2 имеется только электроснабжение (остальные коммуникации отсутствуют или «отрезаны»). Для него введена повышающая корректировка в размере  $1,12=1,04*1,06*1,02$  (как произведение минимальных значений корректировок, представленных на сайте СтатРиелт<sup>13</sup> на отсутствие водоснабжения, теплоснабжения и канализации).

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
	при наличии только одного вида коммуникаций:			
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,15	1,10
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,05	1,27	1,14
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,16	1,10

В таблице ниже представлены исходные данные для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом анализа сопоставимых продаж.

Позиции сравнения	Оценив. Объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Иркутская обл., г. Ангарск, мкрн 17, д. 20а	Иркутская область, г. Ангарск, 79-й квартал	Иркутская область, г. Ангарск, ул. Карла-Маркса	Иркутская область, г. Ангарск, 188-й квартал, 20
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/angarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1998015089?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot_promnaznacheniya_1998015089?src=bp_catalog</a>	<a href="https://onreal.ru/angarsk/kyp-it-uchastok/27499153">https://onreal.ru/angarsk/kyp-it-uchastok/27499153</a>	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_magazina_266_3_m_s_zem_uchastkom_52_5_m_1948485388_i_https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=D_A54394CF64399B93E64802_DBE8593F9">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_magazina_266_3_m_s_zem_uchastkom_52_5_m_1948485388_i_https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=D_A54394CF64399B93E64802_DBE8593F9</a>
Стоимость сделки/предложения, руб.		5 000 000	5 500 000	1 166 760
Площадь, в кв. м.	2 125	2 468	3 522	525
Стоимость м <sup>2</sup> , руб.		2025,93	1 561,61	2 222,40
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия продажи	Торги	Рыночные	Рыночные	Торги
Дата сделки/предложения		сен.20	сен.20	окт.20
Разрешенное использование (назначение)	Для эксплуатации здания магазина	Объекты придорожного сервиса	АЗС (с ветхим строением)	Для эксплуатации здания магазина
Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Электричество	Все коммуникации
<b>Корректировки</b>				
Скидка на торг		0,813	0,813	1,000
Дата сделки/предложения		1,00	1,00	1,00
Площадь		1,03	1,11	0,75
Объем передаваемых прав		1,00	1,00	1,00
Расположение		1,00	1,00	1,00
Разрешенное использование участка		1,00	1,00	1,00
Наличие улучшений/ветхих строений		1,00	1,05	1,00
Наличие коммуникаций		1,00	1,12	1,00
Коррекция всего		0,84	1,07	0,75
Скорректированная цена квадратного метра, руб.		1696,50	1663,86	1666,80

<sup>13</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020/gorrekktivovki-stoimosti-zemli/2240-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektivovki-na-01-07-2020-goda>



Чистая коррекция, %		16,3	6,5	25,0
Удельные веса		0,24	0,60	0,16
<b>Средневзвешенная цена 1 квадратного метра для объекта оценки, в рублях</b>				1672,21
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом (округленно до тысяч), в рублях</b>				3 553 000

Таким образом, **рыночная стоимость земельного участка площадью 2125 кв.м,** расположенный по адресу: Иркутская обл., г. Ангарск, 17й микрорайон, д. 20а (кад. № 38:26:040404:11), полученная в рамках сравнительного подхода составляет **3 553 000 (Три миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи) рублей.**



### 3.4.2. Расчет стоимости нежилого здания

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на определении рыночной стоимости объекта оценки путем сравнения с аналогичными объектами недвижимости, проданными на рынке или выставленными на продажу (аналогами). Данный подход основан на принципе замещения, который гласит: при наличии нескольких товаров или услуг с относительной равной полезностью, наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках данного подхода используем метод сравнения продаж. Этот метод применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с недвижимостью, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с недвижимостью допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта недвижимости;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;

- расчет рыночной стоимости здания путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости  $C_p$  принимает следующую форму:

$$C_p = C_i + (-) K_i,$$

где  $C_i$  – цена продажи (стоимость нового строительства)  $i$ -го сравнимого объекта недвижимости;

$K_i$  – величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравнимого объекта недвижимости.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект недвижимости. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем они заплатили бы за аналогичный объект недвижимости. Если цены на аналогичные объекты недвижимости растут, то продавец знает: спрос на данный вид объектов недвижимости повысился. И наоборот, если цены на данном сегменте рынка снижаются, то спрос на данный вид объектов недвижимости падает.

Окончательное решение о величине результата, определенного методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости методом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

Оценщик остановился на четырех наиболее подходящих объектах аналогов, относящихся к торгово-офисному сектору недвижимости (расположенных в г. Ангарске). Полученные результаты могут служить отправной точкой при определении минимальной



(начальной) цены продажи единого объекта недвижимости на торгах. При этом предполагается, что если в ходе проведения торгов появится спрос на объект, то условиями проведения аукциона предусмотрено повышение цены (путем прибавления шагов), в результате чего итоговая цена будет установлена по итогам аукциона, т.е. имущество будет продано по цене, равной последнему шагу.

### **Объяснения корректировок.**

**Поправка на торг.** Цены, указанные в частных объявлениях, как правило, подлежат корректировке. Так называемая скидка «на торг» для объектов, относящихся к коммерческой недвижимости, составляет по данным аналитиков от 5 до 20%<sup>14</sup> от предлагаемой стоимости.

Объект оценки, учитывая местоположение, предполагаемое использование и спрос на подобную недвижимость, можно отнести к «не активному» рынку. Согласно Таблице 199 «Справочника оценщика недвижимости»<sup>15</sup> размер корректировок «на торг» для объектов недвижимости, схожих по назначению с оцениваемым, составляет до 19,5%, при среднем значении 14,0%. Анализ объявлений о продаже коммерческой недвижимости в г. Ангарск свидетельствует о том, что срок экспозиции подобных объектов значителен, а спрос крайне не высок. Учитывая, что оцениваемый объект будет предлагаться на продажу посредством проведения торгов, предполагающих повышения начальной цены продажи, корректировку на торг для аналогов целесообразно использовать в максимальном размере 19,5% (или 0,805).

Таблица 199

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,0%	8,6%	19,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,8%	9,2%	20,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	14,1%	8,7%	19,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,3%	10,5%	24,2%

Данный размер «скидки на торг» не может распространяться на объекты, проданные или продаваемые (т.е. идет процесс приема заявок) с торгов. Если же торги признаны не состоявшимися, то скидку целесообразно использовать, т.к. отсутствие заявок на лот свидетельствует об отсутствии спроса на имущество по указанной в объявлении цене.

В результате, для аналога № 4 корректировка на торг не используется, т.к. является объектом продажи на публичных торгах (и на дату оценки идет прием заявок).

**Дата сделки/предложения.** Даты продажи (публикаций предложений о продаже) аналогов незначительно отличаются от даты оценки, поэтому корректировка не требуется.

**Права на земельный участок.** Земельный участок под оцениваемым зданием находится на праве собственности, равно как и у аналогов. Поэтому корректировать цены по данному параметру не следует.

**Физическое состояние.** Состояние оцениваемого объекта определено как «удовлетворительное». Сопоставимое состояние у аналогов № 1 и № 4. У аналогов № 2 и № 3 состояние «хорошее», что требует для них введения понижающей поправки. В настоящем отчете поправка определена по Таблице 134 «Справочника оценщика недвижимости»<sup>15</sup>. Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта

<sup>14</sup> Статья Генерального директора ООО «Аналитический финансовый центр» Ракова Н.В. Об обосновании скидки «на торг» при оценке рыночной стоимости недвижимости

Статья экспертов Русской службы оценки А.А. Марчук, Е.А. Бутова «Использование экспертного метода при определении размера скидки на торг»; Статья Коляденко Т.С. «Скидки на торг при "падающем" рынке недвижимости»

<sup>15</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» - Н.Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.



в удовлетворительном состоянии находится в диапазоне 1,14-1,30 (при среднем значении 1,22). Для аналогов № 2 и № 3 корректировка определена в минимальном размере 0,88(=1/1,14).

Таблица 134

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,14	1,30
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,63	0,79

Материал стен. У оцениваемого объекта стены бетонные и кирпичные, т.е. относятся к 1-й группе капитальности. Поскольку у всех аналогов также стены кирпичные, в их цены корректировки вводиться не будут.

Площадь объекта. Поправка на площадь учитывает зависимость между метражом и ценой предложения. Чем меньше площадь объекта, тем дороже стоимость 1 кв.м., и наоборот. Таким образом, в цены предложений объектов-аналогов, различающихся по площади значительно, должны быть введены соответствующие поправки.

Для расчета корректировок для аналогов использовались данные Рис. 49 «Справочника оценщика недвижимости»<sup>16</sup>, на котором представлена зависимость удельной цены (у) от площади объекта (х) (для расчета использовалось уравнение -  $y = 1,736x^{-0,14}$ ).

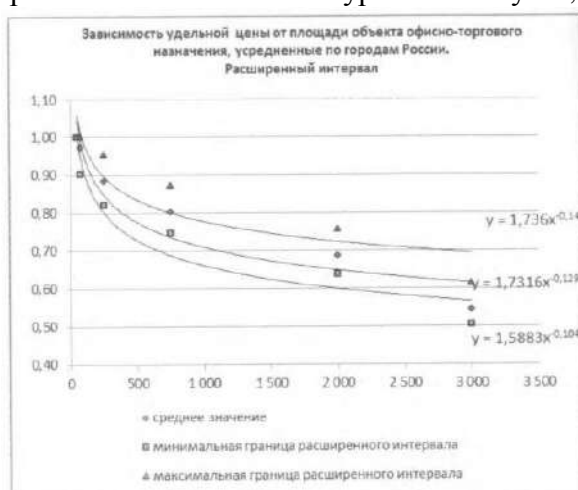


Рис. 49<sup>13</sup>

В результате, подставляя в формулу площади аналогов, получаем удельные цены, соотношения которых с величиной для каждого оцениваемого здания использованы в качестве поправок:

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
х	1206,5	57,8	200	932,5
у	0,64	0,98	0,83	0,67
Размер корректировки для аналога	0,65	0,78	0,97	0,81

Наличие отопления. Аналоги, равно как и оцениваемое здание, имеют отопление и поэтому не нуждаются в данной корректировке.

<sup>16</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» - Н.Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.





Местоположение. Поправка на местоположение учитывает территориальную привлекательность объекта, ценообразование, спрос сложившиеся в определенной географической зоне внутри населенного пункта или области.

Все оцениваемые объекты находятся в городе Ангарск Иркутской области и их местоположение можно считать сопоставимым.

Отделка помещений. У оцениваемого здания среднее состояние внутренней отделки. Сопоставимое состояние у аналогов №№ 1, 2 и 3. Аналог № 4 требует, по информации представителя продавца, косметического ремонта. Согласно Таблице 143 «Справочника оценщика недвижимости»<sup>17</sup> величина отношения удельной цены объекта с отделкой в среднем состоянии, к цене такого же объекта, требующего косметического ремонта составляет 1,16. Данное значение используем в качестве повышающей корректировки для аналога № 4.

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Тип объекта (встроенное /отдельно стоящее). Для оцениваемого здания подобраны аналоги сопоставимые по своему типу, поэтому корректировка не требуется.

Продажа с оборудованием (и мебелью). Один из аналогов (предназначенный под кафе) предлагается к продаже с частью оборудования, в связи с чем, его цену необходимо скорректировать. По данным сайта СтатРиелт<sup>18</sup> минимальное значение корректировки на продажу объекта, предназначенного под кафе, с оборудованием и мебелью составляет 4%.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
6	Торговые здания и помещения розничной продажи <b>продовольственных</b> товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,17	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи <b>непродовольственных</b> товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03
8	Здания и помещения <b>ресторанов</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения <b>столовых, кафе и баров</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	<b>Офисные (административные)</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,08	1,05

Поэтому для аналога № 2 использована понижающая корректировка в размере  $0,96(=1/1,04)$ .

В таблице представлены исходные данные для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости методом анализа сопоставимых продаж. Поскольку в стоимость аналогов включена стоимость прав на землю, стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода будет учитывать стоимость прав на землю.

<sup>17</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» - Н.Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.

<sup>18</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>



Позиции сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Наименование объекта	Нежилое здание (магазин)	Административное здание	Кафе	Административное здание	Магазин
Адрес	Иркутская область, г. Ангарск, мкр. 17, д. 20А	Иркутская область, г. Ангарск, Октябрьская ул., 55А	Иркутская область, г. Ангарск, микрорайон 17А	Иркутская область, г. Ангарск, 88-й квартал, 10	Иркутская область, г. Ангарск, 188-й квартал, 20
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57.8_m_1982081447">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57.8_m_1982081447</a>	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_kafe_1969392534">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_kafe_1969392534</a>	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_932.5_m_1974052795">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_932.5_m_1974052795</a>	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_magazina_266.3_m_s_zemluchestvom_525_m_1948485388_i_https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=DA54394CF64399B93E64802DBE8593F9">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_magazina_266.3_m_s_zemluchestvom_525_m_1948485388_i_https://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=DA54394CF64399B93E64802DBE8593F9</a>
Площадь, м <sup>2</sup>	1206,5	57,8	200	932,5	266,3
Стоимость объекта, руб.	?	2 200 000	7 500 000	29 300 000	5 833 800
Скорректированная цена кв. м., (руб.)	?	38 062	37 500	31 421	21 907
Дата сделки (предложения)		сен.20	сен.20	сен.20	окт.20
Физическое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Тип объекта (встроенное помещение /отдельно стоящее здание)	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее	Отдельно стоящее
Права на земельный участок	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие отопления	Да	Да	Да	Да	Да
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Требуется ремонта
Условия продажи	Торги	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Торги
Дополнительная информация	-	-	Вместе со зданием частично продается оборудование	-	-
<b>Корректировки</b>					
Корректировка на торг		0,805	0,805	0,805	1,000
Дата сделки (предложения)		1,00	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние		1,00	0,88	0,88	1,00
Материал стен		1,00	1,00	1,00	1,00
Размер объекта		0,65	0,78	0,97	0,81
Права на земельный участок		1,00	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие отопления		1,00	1,00	1,00	1,00
Уровень отделки		1,00	1,00	1,00	1,16
Тип объекта (встроенное /отдельно стоящее)		1,00	1,00	1,00	1,00
Наличие оборудования		1,00	0,96	1,00	1,00
Местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Коррекция всего		0,52	0,53	0,68	0,94
Скорректированная цена квадратного метра, руб.		19 792	19 875	21 366	20 592
Чистая коррекция, %		48,0	47,0	32,0	6,0
Удельные веса		0,087	0,089	0,130	0,694
<b>Средневзвешенная цена 1 квадратного метра для объекта оценки (округленно), в рублях</b>				<b>20560</b>	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом (округленно), в рублях</b>				<b>24 806 000</b>	

Таким образом, полученная **в рамках сравнительного подхода рыночная стоимость** нежилого здания (магазин), общей площадью 1206,5 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А, составила (с учетом стоимости прав на землю) – **24 806 000 (Двадцать четыре миллиона восьмьсот шесть тысяч) рублей.**



Флеонов В.В. <https://rfocenka.ru/>

## Доходный подход

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Исходя из принципа, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (то есть, аналогичен доходу, полученному от сдачи недвижимости в аренду) или равен доходу от предоставления различных услуг населению.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих потоков, поступающих неодинаковыми суммами. Осуществление оценки рассматриваемого объекта осуществляется с целью определения его рыночной стоимости на конкретную дату, что определяет возможность анализа доходов от возможной сдачи в аренду зданий (помещений) за ближайший год. Следовательно, это определяет целесообразность использования в данном случае метода прямой капитализации.

То есть, оценивая недвижимость и сложившуюся экономическую ситуацию в стране, оценщик вправе с достаточной уверенностью предположить, что доходы от аренды, за прогнозный период, не будут значительно меняться.

Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-аналогам.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т. е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком метода является то, что он в отличие от других методов оценки основан на прогнозируемых данных.

Метод капитализации дохода при оценке рыночной стоимости недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов.

Процедура прямой капитализации представлена в следующем виде

$$PV = NOI / i$$

или

$$PV + C = NOI / i,$$

Где:

C – капиталовложения в улучшения имущества;

NOI – чистый операционный доход;

PV – стоимость;

i – коэффициент капитализации.

Экономически данная модель формулируется следующим образом:

Стоимость недвижимости должна быть таковой, чтобы доход от владения ею, окупил соответствующие инвестиции за срок, равный  $1 / i$ . Иначе говоря, получаемая величина PV является верхним пределом экономически оправданной стоимости имущества.



Коэффициент капитализации – это ставка, которая, будучи отнесенной, к текущим доходам, приносимым инвестициями, дает оценочную стоимость инвестиций. Общий коэффициент капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

Оценщиком проведено исследование рынка, цель которого – установить арендные ставки для нежилых торгово-офисных зданий (помещений), которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемым объектом. В результате, в качестве аналогов были использованы объекты, предлагаемые в аренду в г. Ангарске Иркутской области и сопоставимые по назначению и основным характеристикам. Таким образом, для расчета арендной ставки использовано 4 аналога.

В таблице представлены исходные данные для расчета стоимости арендной ставки оцениваемого объекта методом анализа сопоставимых продаж.

Позиции сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Назначение объекта	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
Адрес	г. Ангарск, мкр. 17, 20а	г. Ангарск, Социалистическая ул., 12	г. Ангарск, Московская ул., 23	г. Ангарск, 84-й квартал, 29/1	г. Ангарск, 47-й квартал, 28
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1622_m_1770296594?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1622_m_1770296594?src=bp_catalog</a>	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1767380084?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1767380084?src=bp_catalog</a>	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pischevoe_proizvodstvo_kafel_vodatsentr_goroda_1971656828?src=bp_catalog">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pischevoe_proizvodstvo_kafel_vodatsentr_goroda_1971656828?src=bp_catalog</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostv-arendu-angarsk-2869501860">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimostv-arendu-angarsk-2869501860</a>
Площадь, м <sup>2</sup>	1206,5	1621,9	100,0	19,0	70,0
Размер аренды, руб.		486600,0	35000,0	7000,0	24500,0
Стоимость аренды за 1 кв.м		300	350	368	350
Дата предложения о сдаче в аренду		сен.20	сен.20	сен.20	сен.20
Размещение (этаж)		3-4	1	3	1
Тип (встроенное или отдельно стоящее)	Отдельно стоящее	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Наличие отдельного входа	Да	Нет	Да	Нет	Да
Отделка	Отделка в среднем состоянии	Отделка категории Люкс	Требуется косметического ремонта	Отделка в среднем состоянии	Требуется косметического ремонта
Наличие отопления	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое	Отапливаемое
Условия заключения договора		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировки</i>					
Корректировка на торг		0,857	0,857	0,857	0,857
Тип (встроенное или отдельно стоящее)		1,10	1,10	1,10	1,10
Размещение (этаж)		1,17	1,00	1,17	1,00
Размер объекта		1,03	0,81	0,71	0,79
Наличие отдельного входа		1,10	1,00	1,10	1,00
Дата сделки		1,00	1,00	1,00	1,00
Местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Отделка		0,82	1,16	1,00	1,16
Отопление		1,00	1,00	1,00	1,00
Коррекция всего		1,023	0,885	0,860	0,863
Скорректированная цена квадратного метра, руб.		306,82	309,71	316,73	302,06
Чистая коррекция, %		2,3	11,5	14,0	13,7
Удельные веса		0,656	0,129	0,106	0,109
Значение арендной ставки за 1 кв. м, руб. (округленно)				308	

#### Описание корректировок:

Скидка на торг. Как правило, в ходе переговоров арендодатели «идут навстречу» арендаторам и снижают арендные ставки. Аналогии, также как и оцениваемую недвижимость можно отнести к неактивному рынку недвижимости. Корректировка на торг для аналогов



торгово-офисного сегмента определена в размере 0,857 (14,3%) как среднее значение из доверительного интервала Таблицы 188 Справочника оценщика недвижимости<sup>19</sup>.

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Доверительный
<b>Арендные ставки объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%    15,0%

Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее). Все четыре аналога представляют собой встроенные помещения, в то время как оцениваемый объект является отдельно стоящим зданием, т.е. единым вместе с земельным участком объектом недвижимости, что делает его более привлекательным для потенциальных арендаторов. Поэтому арендные ставки аналогов, должны быть скорректированы по данному параметру сравнения. Согласно таблице 104 «Справочника оценщика недвижимости»<sup>19</sup> интервал значений отношения удельной арендной ставки помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком составляет 0,91-0,92. Корректировку для аналогов определяем в размере - 1,10 (=1/0,91).

Таблица 104

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Этаж. Если помещения, используемые для торговли или оказания услуг, расположены на первом этаже, они пользуются значительно большим спросом, нежели на других этажах. Оцениваемый объект располагает помещениями на первом этаже. Аналоги № 2 и № 4 также размещены на первом этаже. Остальные аналоги располагаются на более высоких этажах, что дает основание ввести для них повышающую поправку.

Таблица 112

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)				
Этаж расположения	аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25    1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06    1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00    1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91    1,00

Согласно таблице 112 Справочника оценщика недвижимости<sup>20</sup> корректировка для объектов, расположенных на верхних этажах (по отношению к объектам, расположенным на 1-м этаже) составляет 1,17.

Дата предложения. Даты публикаций предложений об аренде аналогов не существенно отличаются от даты оценки, поэтому корректировка не требуется.

Наличие отдельного входа. Данное улучшение характеризуется более широкими возможностями использования объекта (в т.ч. выгрузка товаров, большая проходимость людей, размещение вывески и т.п.) и независимости от общего входа в здание (подъезд). У двух аналогов нет отдельного входа (в отличие от оцениваемого здания и других аналогов).

<sup>19</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» - Н.Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.

<sup>20</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» - Издание 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.



Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,78	0,91

Для аналогов № 1 и № 3 повышающая корректировка составила 1,10 ( $=1/0,91$ ) – как минимальное значение интервала по данным таблицы 118 Справочника оценщика недвижимости<sup>21</sup>.

Наличие отопления. Для оцениваемых объектов подобраны сопоставимые по данному параметру аналоги, поэтому корректировка не использовалась.

Местоположение. Поправка на местоположение учитывает территориальную привлекательность объекта, ценообразование и спрос, сложившиеся в определенной географической зоне внутри населенного пункта или области.

Поправка по данному признаку для аналогов не вводится, т.к. у них сопоставимое местоположение с объектом оценки.

Площадь объекта. Поправка на площадь учитывает зависимость между метражом и ценой предложения. Чем меньше площадь объекта, тем дороже арендная ставка 1 кв.м., и наоборот. Таким образом, в арендные ставки объектов-аналогов, различающихся по площади значительно, должны быть введены соответствующие поправки.

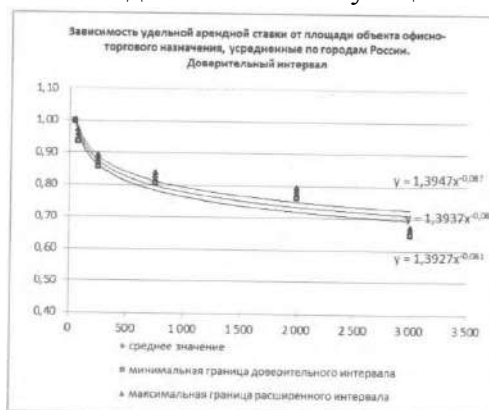


Рис. 56<sup>20</sup>

Для расчета корректировок для аналогов торгово-офисных помещений использовались данные рис. 56 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость»<sup>22</sup>, на котором представлена зависимость удельной арендной ставки ( $y$ ) от площади объекта ( $x$ ) (для расчета использовалось уравнение для средних значений  $y = 1,3937x^{-0,84}$ ).

Подставив в формулу площади аналогов, получаем удельные цены, соотношения которых с величиной для оцениваемого помещения использованы в качестве поправок:

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
x	1206,5	1621,9	100,0	70,0
y	0,77	0,75	0,95	0,98
Размер корректировки для аналога	1,03	0,81	0,71	0,79

<sup>21</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» - Издание 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.

<sup>22</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» - Издание 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.



Назначение объекта. Объекты аналоги по своему назначению не отличаются от оцениваемой недвижимости, поэтому вводить корректировки нет необходимости.

Отделка помещений. У оцениваемого объекта отделка в среднем состоянии. Сопоставимое состояние отделки у аналога № 3. Аналоги № 2 и № 4 требуют косметический ремонт и поэтому нуждаются в повышающей корректировке. У аналога № 1, наоборот, качество отделки лучше и характеризуется как отделка категории «Люк». В качестве корректировок использованы значения из Таблицы 144 «Справочника оценщика недвижимости-2018»<sup>23</sup>: для аналога № 1 использована корректировка в размере 0,82, для аналогов № 2 и № 4 – 1,16.

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

В результате, полученное по итогам расчетов значение ставки арендной платы составляет 308 рублей за 1 квадратный метр. Данная величина будет использована в дальнейших расчетах.

Первым шагом определения чистого дохода от использования недвижимости является определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, приносимый недвижимостью при 100%-й загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных затрат. Возможны потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей, например вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей. Потери иногда оцениваются в виде коэффициента недоиспользования, определяемого как отношение потерь арендной платы от вакансий и неплатежей к величине потенциального валового дохода. Такая оценка удобна, когда существуют характерные значения этой величины для какого-либо из видов использования недвижимости.

При расчете ПВД приносимого с площадей, необходимо четкое понимание арендопригодной площади объекта (эффективной площади для сдачи в аренду).

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% площадей. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки<sup>24</sup>.

При оценке недвижимости, используемой для ведения собственного бизнеса, коэффициент загрузки устанавливается:

<sup>23</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.» - Издание 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.

<sup>24</sup> <http://dpo-group.ru/business/report7-4.asp>



- для помещений, сдача в аренду которых наиболее вероятно целиком (например, небольшой встроенный одноэтажный магазин, отдельный офис) – коэффициент загрузки устанавливается в размере 95 % (с учетом потерь от неплатежей арендатора(ов), потерь при смене арендатора(ов)).
- для помещений, которые могут быть сданы в аренду в виде отдельных помещений (большие торговые/офисные помещения), коэффициент загрузки определяется экспертно на основании данных о спросе и предложении на рынке аренды аналогичных помещений.

Процент недозагрузки для оцениваемого объекта определялся на основании табличных данных «Справочника оценщика недвижимости»<sup>25</sup> (согласно таблице 8 Справочника): принимая во внимание, что оцениваемый объект относится к неактивному рынку, а также состояние и площадь (более 1000 кв.м), процент недозагрузки для него определен в размере 20,7% (как максимальное значение доверительного интервала).

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9%	20,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4%	21,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,8%	18,9%	20,8%

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход, уменьшенный на вакансии, недосбор платежей и прочие доходы. Полученный от сдачи в аренду действительный валовой доход должен быть уменьшен на величину налога на имущество, амортизационных отчислений, расходов на управление объектом, то есть на операционные расходы и прочие расходы.

Операционные расходы – это периодические ежегодные расходы на содержание недвижимости, непосредственно связанные с получением действительного валового дохода. Существуют три основные группы расходов – фиксированные (не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта); переменные (изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта) и резервы на восстановление (по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов и систем, подверженных более быстрому износу).

По мнению Лейфера Л.А.<sup>26</sup> к операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Наиболее удобный способ учета расходов может быть осуществлен через усредненные показатели.

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 13

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

<sup>25</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». под ред. Лейфера Л.А.

<sup>26</sup> Глава 3. «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» 2014 г. Издание третье под редакцией Лейфера Л.А.





Согласно таблице 13 Справочника оценщика недвижимости<sup>27</sup> доверительный интервал значений величины расходов на содержание торгово-офисных объектов составляет 17,0%-18,8% от потенциального валового дохода. Принимая во внимание удовлетворительное состояние объекта, его размеры, наличие отопления, целесообразно использовать среднее значение величины расходов в размере 17,9%.

Чистый операционный доход (ЧОД) равен действительному валовому доходу за вычетом эксплуатационных расходов за 1 год.

Все полученные данные и расчеты см. ниже в таблицах.

### Капитализация будущих доходов

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных (метод рыночной экстракции). Однако в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным или, когда в связи с недостаточностью данных статистическая оценка текущей отдачи не может обеспечить удовлетворительную точность, приведенные в справочниках данные могут быть использованы, как ориентиры для определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке. Так, на основании данных Справочника оценщика недвижимости<sup>28</sup> значение ожидаемой текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, для торгово-офисных объектов находится в границах доверительного интервала от 11,1% до 12,4% (Таблица 43 Справочника).

Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 43

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,8%	11,1%	12,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,5%	10,7%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,2%	11,5%	12,9%

В качестве итоговой величины ставки капитализации принято среднее значение из доверительного интервала – 11,8% (тот факт, что оцениваемому зданию 34 года (чем больше возраст объекта (при прочих равных условиях), тем выше ставка капитализации), оно кирпичное, находится рядом с автомагистралью свидетельствует о том, что ставка капитализации не может быть на уровне максимального значения интервала; с другой стороны, то что объект представляет собой отдельно стоящее здание площадью более 1000 кв.м с земельным участком, которые нужно обслуживать, говорит о том, что ставка не может быть на минимальном уровне).

Окончательный расчет стоимости объекта оценки доходным подходом, с учетом стоимости прав на землю под зданием приведен ниже в таблице.

<sup>27</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

<sup>28</sup> «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А.



Наименование объекта	Арендная площадь (арендопригодная), м <sup>2</sup>	Арендная ставка с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /мес.	Арендная ставка с учетом НДС, руб./м <sup>2</sup> /год	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	Потери от неиспользования, %.	Действительный валовой доход, руб.	Операционные расходы, %	Операционные расходы, руб.	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	Ставка капитализации, %	Стоимость объекта оценки, полученная доходным подходом (округленно), руб.
Нежилое здание (магазин)	1206,5	308	3696	4 459 224	20,7	3 536 165	17,9	798 201	2 737 964	11,80	<b>23 203 000</b>

Таким образом, полученная **в рамках доходного подхода рыночная стоимость** нежилого здания (магазин), общей площадью 1206,5 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А, составила (с учетом стоимости прав на землю, т.к. доход от сдачи в аренду включает и доход от земельного участка) – **23 203 000 (Двадцать три миллиона двести три тысячи) рублей.**



### 3.5. Согласование результатов оценки и выбор итоговой величины

В зависимости от объекта оценки и полноты информации, используемой в рамках каждого из подходов, результаты в большей или меньшей степени могут отличаться друг от друга. Применение разных методов помогает приблизиться к объективным значениям стоимостей.

Выбор итоговой величины стоимости происходит на основе анализа промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной стоимости, согласно чему результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Затратный подход дает достоверные результаты для новых и уникальных объектов. Сравнительный подход лучше других отражает сложившуюся конъюнктуру рынка, но не позволяет учесть индивидуальные особенности объекта. Для объектов, приносящих доход, более обоснованную стоимость дает доходный подход.

Для получения итоговой величины объектов оценки возьмем за основу методику А. Шаскольского (изложенную на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе “СЕРЕАН” 15 – 19 октября 2002г.).

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	0	3	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	4	3
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	3	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	0	4	2
<b>Итого сумма баллов для данного подхода</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>11</b>
<b>Сумма баллов</b>	<b>25</b>		
<b>Вес подхода, %</b>	<b>0,00</b>	<b>56,00</b>	<b>44,00</b>

Весовые коэффициенты распределились следующим образом: затратному подходу – 0%, сравнительному – 56 %, доходному – 44%.

Поскольку при определении рыночной стоимости земельного участка был использован только один подход, методика распределения весов не применялась. Полученное в сравнительном подходе значение будет использовано в качестве итоговой величины.

Произведем окончательный расчет рыночной стоимости недвижимого имущества:

Наименование объекта, адрес	Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Вес, %	Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.	Вес, %
Нежилое здание общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:227)	Не применялся	0	24 806 000	56	23 203 000	44
в т.ч. земельный участок общей площадью 2125 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:11)	Не применялся	0	3 553 000	100	Не применялся	0



<i>Наименование объекта</i>	<i>Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом округления), руб.</i>	<i>Доля в общей рыночной стоимости имущества (с учетом округления), %</i>
<i>Нежилое здание общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:227) с учетом прав на земельный участок</i>	<i>24 101 000</i>	<i>100%</i>
<i>Земельный участок общей площадью 2125 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:11)</i>	<i>3 553 000</i>	<i>15%</i>
<i>Нежилое здание общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:227)</i>	<i>20 548 000</i>	<i>85%</i>

Проанализируем полученные в ходе оценки результаты. Согласно проведенному анализу рынка цены на сопоставимую торгово-офисную недвижимость в г. Ангарск колеблются от 10 тыс. рублей до 38 тыс. рублей за 1 кв.м, при среднем значении 23 тыс. рублей за 1 кв.м.. Полученная цена за нежилое здание – 20 тыс. рублей за 1 кв.м – соответствует средним показателям. Можно с достаточной долей уверенности констатировать, что итоговые результаты отвечают сложившейся конъюнктуре рынка. Это касается и результатов полученных по земельному участку.



### 3.6. Определение ликвидационной стоимости объекта оценки

Рассчитанная выше рыночная стоимость предполагает, что оцениваемый объект будет реализовываться в рыночных условиях, важнейшими из которых являются не вынужденный характер действий обеих сторон сделки и разумные сроки реализации объекта.

Как указано выше ИП Мамедов Васфи Агали оглы - правообладатель оцениваемого имущества - на основании решения Арбитражного суда Иркутской области от 26.12.2019 г. по делу №А19-9069/2019 признан несостоятельным (банкротом). Согласно ФСО № 12 в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве, определяется ликвидационная стоимость имущества.

В процессе ликвидации предприятия для ускорения процесса реализации имущества, арбитражный управляющий должен способствовать проведению оценки объектов. Заблаговременное определение ликвидационной стоимости наряду с анализом финансового состояния должника приводит к принятию обоснованного решения о порядках и сроках проведения торгов.

При определении *ликвидационной стоимости* объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньше типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества<sup>29</sup>.

Таким образом, чистая стоимость реализации по своей природе аналогична рыночной стоимости за вычетом затрат на реализацию, но только в случае соблюдения всех условий определения рыночной стоимости. В частности, это означает наличие достаточного количества времени для совершения сделки, определяющей рыночную стоимость.

Для того чтобы перейти от рыночной стоимости объекта оценки к ликвидационной стоимости, необходимо учесть три фактора:

1. Фактор стоимости денег во времени;
2. Фактор эластичности спроса по цене;
3. Затраты на реализацию.

Определение ликвидационной стоимости объектов в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции проводится следующими этапами<sup>30</sup>:

1. Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (РС) определяется согласно требований действующего законодательства.

2. Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (Трд) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

3. Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (Ттр).

Необходимо учитывать, что в случае наличия внутренней экономической вынужденности реализации объекта, последняя предопределяет необходимость установления минимально возможного фиксированного периода экспозиции объекта (Ттр), который условно может быть приравнен к нулю.

4. Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования.

5. Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости.

<sup>29</sup> Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).

<sup>30</sup> Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» - Галасюк В.В., Галасюк В.В.



Годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости ( $i$ ), принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам или по уровню доходности государственных облигаций.

При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости ( $i$ ), должна быть избрана годовая ставка по депозитам или облигациям, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования ( $T_d$ ).

6. Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года ( $m$ ), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

7. Седьмым этапом является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта.

8. На заключительном этапе определения ликвидационной стоимости объекта необходимо рассчитать затраты на реализацию ( $P_3$ ). Так, для определения величины расходов на оплату связанных с реализацией имущества в рамках процедуры банкротства, обычно, используется ставка в размере от 1 до 5% (размер услуг организации, осуществляющей продажу и затраты на размещение информационного сообщения).

### Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования рассматривается как нижний предельный уровень доходности вложений, при котором инвестор допускает возможность вложения своих средств в покупку данного объекта. Имеется в виду, что у инвестора есть другие альтернативы вложения средств, которые также предполагают получение дохода с той или иной степенью риска. Ставка дисконтирования зависит от степени риска вложений капитала. Под риском понимается вероятность потери стоимости собственности вследствие, например, малой ликвидности, экономических, социальных, политических и других чрезвычайных событий. Чем выше риск, тем выше ставка дисконта. Это объясняется тем, что готовность инвестора идти на риск оправдана тогда, когда он ожидает повышенную отдачу от его инвестиций.

Для определения ставки дисконтирования в настоящем Отчете применяется метод кумулятивного построения, который основывается на предпосылке о том, что ставка дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту. Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций, являются: риск управления объектом, риск низкой ликвидности, риск рынка, риск рынка капитала, риск инфляции, финансовый риск, экологический риск, законодательный риск, планировочный риск, юридический риск, риск износа и налоговый риск. В общем случае ставка дисконтирования ( $R_e$ ) в методе кумулятивного построения – это сумма безрисковой (реальной) ставки ( $R_f$ ), премии за риск ( $r_p$ ), премия за низкую ликвидность объекта ( $L$ ), премия за инвестиционный менеджмент ( $M$ ):

$$R_e = R_f + r_p + L + M$$

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается значение ставки рынка ГКО-ОФЗ (использовано среднее значение доходности к погашению рублевых облигаций ОФЗ-26205-ПД (дата погашения 14.04.2021, составляющая 4,04% годовых ([https://www.rusbonds.ru/ank\\_obl.asp?tool=64674](https://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=64674))), ОФЗ-26217-ПД (дата погашения 18.08.2021, составляющая 4,29% годовых ([https://www.rusbonds.ru/ank\\_obl.asp?tool=120965](https://www.rusbonds.ru/ank_obl.asp?tool=120965)))), равное на дату оценки 4,17% годовых.

Риски вложения в объект недвижимого имущества ( $r_p$ ) подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные.

Систематический риск связывают с появлением излишнего числа конкурирующих объектов, изменением законодательства в худшую для инвестора сторону и т.п.

Несистематический риск – это риск, связанный с конкретной оцениваемой



собственностью и не зависимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. К примеру, ухудшение физического состояния здания, неуплата арендных платежей, криминогенные факторы и т.п.

Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховую компанию. Размер поправки за статичный риск определяется как размер страховых отчислений за полный пакет страховки недвижимости.

Динамический риск может быть определен как прибыль или потеря определенных выгод вследствие конкуренции.

**Таблица расчета премии за риск вложений в Объекты оценки**

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1			
2	Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1					
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1								
<b>Несистематический риск</b>											
4	Природные антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	1								
5	Ускоренный износ зданий	статичный	1								
6	Неполучение арендных платежей	динамичный			1						
7	Неэффективный менеджмент	динамичный			1						
8	Криминогенные факторы	динамичный		1							
9	Финансовые проверки	динамичный	1								
10	Неправильное оформление договора аренды	динамичный	1								
<b>Итого:</b>											
Количество наблюдений		0	5	1	2	1	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		0	10	3	8	5	0	7	0	0	0
Итого:		33									
Количество факторов		10									
<b>Поправка за риск вложений в объект, %</b>		<b>3,30</b>									

Особенно значимым для инвестиций для большинства инвесторов является риск низкой ликвидности (Л). Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Другими словами, премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Ликвидность определяется следующим образом:

$$\text{Безрисковая ставка} \times \text{срок экспозиции (месяцев)} / 12 = 4,17 \times 7/12 = 2,43\%$$

Премия за инвестиционный менеджмент (М) определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения. В зависимости от объекта инвестиций, общепринятая величина поправки на инвестиционный менеджмент составляет 1-3%. При определении составляющей, отражающей значимость инвестиционного менеджмента при инвестициях в недвижимость, оценщик учитывал назначение и площадь объекта оценки. Объектом оценки является единый объект недвижимости, состоящий из нежилого здания и земельного участка. И здание, и участок подразумевают ряд усилий направленных на обеспечение их эксплуатации, в связи с чем, оценщик определил размер премии за риск инвестиционного менеджмента в размере 2%.



**Таблица расчета ставки дисконтирования**

№ п/п	Показатель	Значение для объектов недвижимости
1	Безрисковая ставка дохода	4,17
2	Премия за низкую ликвидность	2,43
3	Премия за риск вложения (инвестирования) в недвижимость	3,30
4	Премия за инвестиционный менеджмент	2,00
5	<b>Ставки дисконтирования (капитализации)</b>	<b>11,90</b>

Таким образом, ставка дисконтирования ( $R_e$ ) составляет **11,90%**.

Расчет ликвидационной стоимости проводится по формуле:

$$ЛС = PC \cdot 1 / (1 + i/m)^{T_d \cdot M} \cdot K_3 - PЗ$$

где ЛС — ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду ( $T_{тр}$ );

$T_d$  — продолжительность периода дисконтирования (лет);

$M$  — количество периодов начисления процентов в течение года;

$i$  — годовая ставка дисконта;

$K_3$  — поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта;

$PЗ$  — размер затрат, связанных с реализацией объекта.

$$T_d = T_{рд} - T_{тр},$$

где  $T_{рд}$  — продолжительность разумно долгого периода экспозиции объекта оценки (в настоящем отчете разумно долгий срок экспозиции исходя из существующей рыночной ситуации составляет 6 месяцев (учитывался временной интервал между датой размещения такого рода объявлений и датой актуализации, а также результат анализа сроков между первыми и последующими торгами);

$T_{тр}$  — продолжительность фиксированного (требуемого) периода экспозиции (в настоящем отчете данное значение принято в размере 2 месяца (см. ниже)).

#### **Учет фактора эластичности спроса по цене**

Для учета влияния на ликвидационную стоимость объекта оценки фактора эластичности спроса по цене, целесообразно рассмотреть реализацию объекта как процесс:

- ✓ Продавец снижает цену реализуемого объекта. При этом необходимо, чтобы потенциальные покупатели были проинформированы о снижении цены объекта.
- ✓ Под воздействием снижения цены реализуемого объекта, как правило, происходит повышение величины спроса на этот объект.
- ✓ Повышение величины спроса, при прочих равных условиях, сокращает период экспозиции объекта на рынке.

Тесноту взаимосвязи экономических параметров «цена» - «спрос» можно оценивать при помощи коэффициента эластичности спроса по цене. Причем, чем выше значение показателя эластичность, тем выше теснота связи показателей, и тем незначительнее величина ликвидационной стоимости будет отличаться от рыночной стоимости.

В этой связи представляется целесообразным учесть влияние фактора эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость путем введения в формулу для ее расчета поправочного коэффициента, учитывающего эластичность спроса по цене  $K_э$ :

С учетом характера влияния эластичности спроса по цене на величину ликвидационной стоимости объекта, представляется возможным аналитически задать зависимость значения поправочного коэффициента  $K_э$  от величины коэффициента эластичности спроса по цене  $E$  следующим выражением:





$K_3 = (e^{E_d} - e^{-E_d}) / (e^{E_d} + e^{-E_d})$ , где  $e = 2,71828$  (const),  $E_d$  — коэффициент эластичности спроса по цене.

Основные факторы, влияющие на эластичность спроса по цене: количество потенциальных покупателей объекта и степень специализации объекта оценки. Чем большее число потенциальных покупателей, тем выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта, и тем выше эластичность спроса по цене. Чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, и тем ниже эластичность спроса по цене.

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта ( $K_3$ ), используется следующая Таблица.

**Таблица для определения коэффициента  $K_3$**

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента $K_3$
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	<b>Незначительная</b>	<b>Средне-неэластичный</b>	<b>0,46</b>
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

Количество потенциальных покупателей, исходя из специфики, местонахождения и состояния объекта оценки определено как незначительное (анализ объявлений продемонстрировал, что ряд подобных объектов предлагается к продаже значительный период времени, в т.ч. как предмет залога – спрос на данный вид недвижимости не высок). Степень специализации объектов можно охарактеризовать так же как незначительную. При  $K_3 = 0,46$  (средне-неэластичном спросе) коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта равен 0,42-0,48<sup>31</sup> соответственно. Для более точного определения коэффициентов соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта воспользуемся формулой расчета:  $1/(1+i/m)^T \cdot M \cdot K_3$ .

#### **Определение разумно долгого срока экспозиции предмета залога ( $T_{рД}$ )**

Срок экспозиции объекта должен определяться индивидуально исходя из ликвидности объекта. Как указано выше, спрос на подобную недвижимость, проанализировав местоположение и ряд объявлений о продаже, довольно низкий. Средний срок экспозиции для оцениваемого объекта может составлять порядка 6-8 месяцев<sup>32</sup>. Для оцениваемого единого объекта недвижимости уровень ликвидности определен в размере **7 месяцев** (среднее значение), что соответствует показателю низкая ликвидность (из диапазона от 7 до 12 месяцев использовано минимально возможное значение).

#### **Определение срока реализации при вынужденной продаже ( $T_{рВ}$ )**

Согласно ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» имущество, включенное в конкурсную массу продается с публичных торгов. Средний срок для реализации в рамках процедуры банкротства (с учётом сроков на разработку Порядка, сроков и условий продажи прав требования, на созыв и проведение собрания кредиторов, размещение объявлений о торгах в печатных органах, на прием заявок (согласно ФЗ «О несостоятельности

<sup>31</sup> Таблица 2 Приложений к «Методическим рекомендациям по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» - Галасюк В.В., Галасюк В.В.

<sup>32</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2288-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>



(банкротстве)» составляет около двух месяцев. Таким образом, принят срок вынужденной реализации (Тгр) оцениваемого объекта равный 2 месяцам.

### Расчет затрат на реализацию (PЗ)

Как правило, расходы по реализации имущества на торгах составляет 1-5% от стоимости имущества (с учетом затрат привлеченной торгующей организации, затрат на публикацию информационного сообщения, оплата услуг электронной площадки). Для оцениваемого имущества затраты определены в размере 1%

$$PЗ = 24\ 101\ 000 \text{ рублей} * 1\% = 241\ 010 \text{ рублей.}$$

Рассчитаем ликвидационную стоимость Объектов оценки, используя вышеприведенные формулы и значения. Алгоритм расчета ликвидационной стоимости приведен в Таблице ниже.

**Таблица расчета ликвидационной стоимости**

Показатель	Обозначение	Значения
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	РС	24 101 000
Требуемая доходность инвестирования в Объект оценки в годовом исчислении	i	11,90
Срок реализации Объекта оценки по ликвидационной стоимости, мес.	Тгр	2
Срок реализации Объекта оценки по рыночной стоимости, мес.	Трд	7
Продолжительность периода дисконтирования, лет	Тд	0,42
Количество периодов начисления процентов в течение года	М	12
Эластичность спроса по цене (по модулю)	E	1,75
Поправочный коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса на ликвидационную стоимость объекта	Кэ	0,46
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта	$1/(1+i/m)^T \cdot K_э$	0,43786
Расходы по реализации, руб.	PЗ	241 010
<b>Ликвидационная стоимость объекта оценки (округленно), руб.</b>	<b>ЛС</b>	<b>10 312 000</b>

Таким образом, ликвидационная стоимость нежилого здания (магазина), общей площадью 1206,5 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А, с учетом стоимости прав на землю, при низкой степени ликвидности, на дату оценки составляет (округленно) **10 312 000 (Десять миллионов триста двенадцать тысяч) рублей.**

Зная доли, приходящиеся на земельный участок и нежилое здание в общей стоимости, произведем расчет ликвидационной стоимости на каждый из объектов:

Наименование объекта	Доля в общей ликвидационной стоимости имущества, %	Итоговая величина ликвидационной стоимости (с учетом округления), руб.
Нежилое здание общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:227) с учетом прав на земельный участок	100%	10 312 000
Земельный участок общей площадью 2125 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:11)	15%	1 520 208
Нежилое здание общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:227)	85%	8 791 792



#### 4. Результаты оценки и заключение

В соответствии с договором № 166 от 25.09.2020 года на оказание оценочных услуг оценщиком Флеоновым В.В. произведена оценка рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ИП Мамедову Васфи Агали оглы.

Оценка произведена по состоянию на 09.10.2020 года.

Развернутая характеристика объектов представлена в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В процессе проведения оценки имущества оценщик основывался на сведениях, содержащихся в пакете документов, представленном Заказчиком.

Оценка проводилась в соответствии с Федеральным законом № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с изменениями и дополнениями); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 12, утвержденными приказами МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20.05.2015г. №297, № 298, № 299, от 25.09.2014г. № 611 и от 17.11.2016г. №721; Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (ССО 2015).

На основании данных, представленных и проанализированных в настоящем отчете, с учетом множества принимаемых во внимание объективных факторов получены следующие результаты:

<i>Наименование здания, площадь, местоположение, кадастровый номер</i>	<i>Итоговая величина рыночной стоимости (с учетом округления), руб.</i>	<i>Итоговая величина ликвидационной стоимости (с учетом округления), руб.</i>
<i>Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:227)</i>	<i>24 101 000</i>	<i>10 312 000</i>
<i>в т.ч. земельный участок общей площадью 2125 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (кад. №38:26:040404:11)</i>	<i>3 553 000</i>	<i>1 520 208</i>

Следует отметить, что настоящий отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости имущества. При этом мнение оценщика само по себе не является гарантией того, что вышеуказанные объекты будут реализованы по определенной в результате оценки стоимости.

**Оценщик**

**В. В. Флеонов**



## 5. Список использованных источников

1. Гражданский кодекс РФ;
2. ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г.
3. Федеральные стандарты оценки ФСО 1, 2, 3, 7, 12, утвержденные приказами МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 20.05.2015г. №297, № 298, № 299, от 25.09.2014г. № 611 и от 17.11.2016г. №721;
4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ССО 2015);
5. Ведомственные строительные нормы, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446;
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р;
7. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства/ Под редакцией Симионова Н.Е. – Ростов н/Д.: «Феникс», 2006;
8. Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» - Н.Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.
9. Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» - Н.Новгород 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.
10. Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода 2014 г. Издание третье под редакцией Лейфера Л.А.
11. Справочник оценщика недвижимости - 2018 "Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отображающие функциональное состояние объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» - Издание 2018 г. под ред. Лейфера Л.А.
12. Интернет ресурсы.



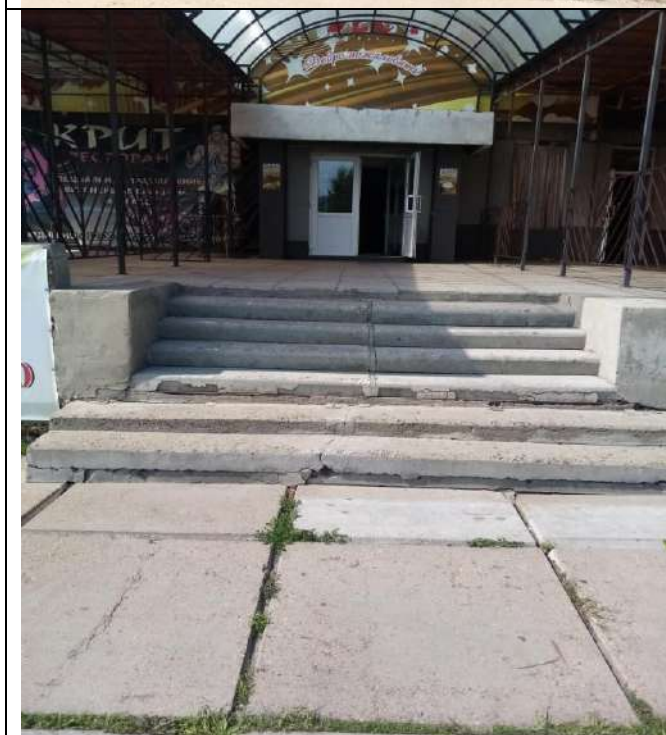
## ***ПРИЛОЖЕНИЯ***

**Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости**

<b>Состояние объекта</b>	<b>Характеристика физического состояния</b>	<b>Физический износ, %</b>
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100



Фототаблица объекта оценки



Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (с земельным участком)

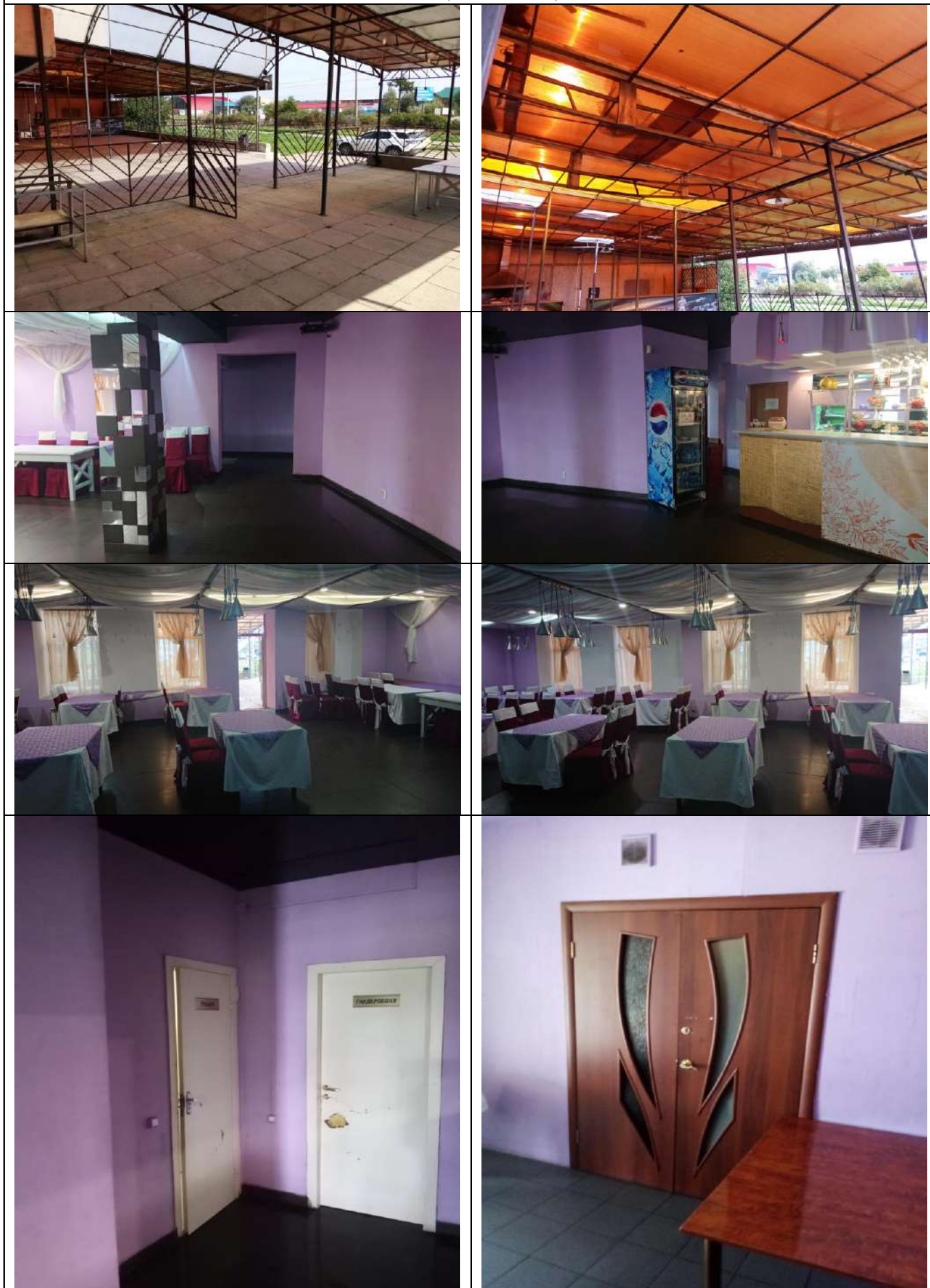
Фототаблица объекта оценки



Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (с земельным участком)

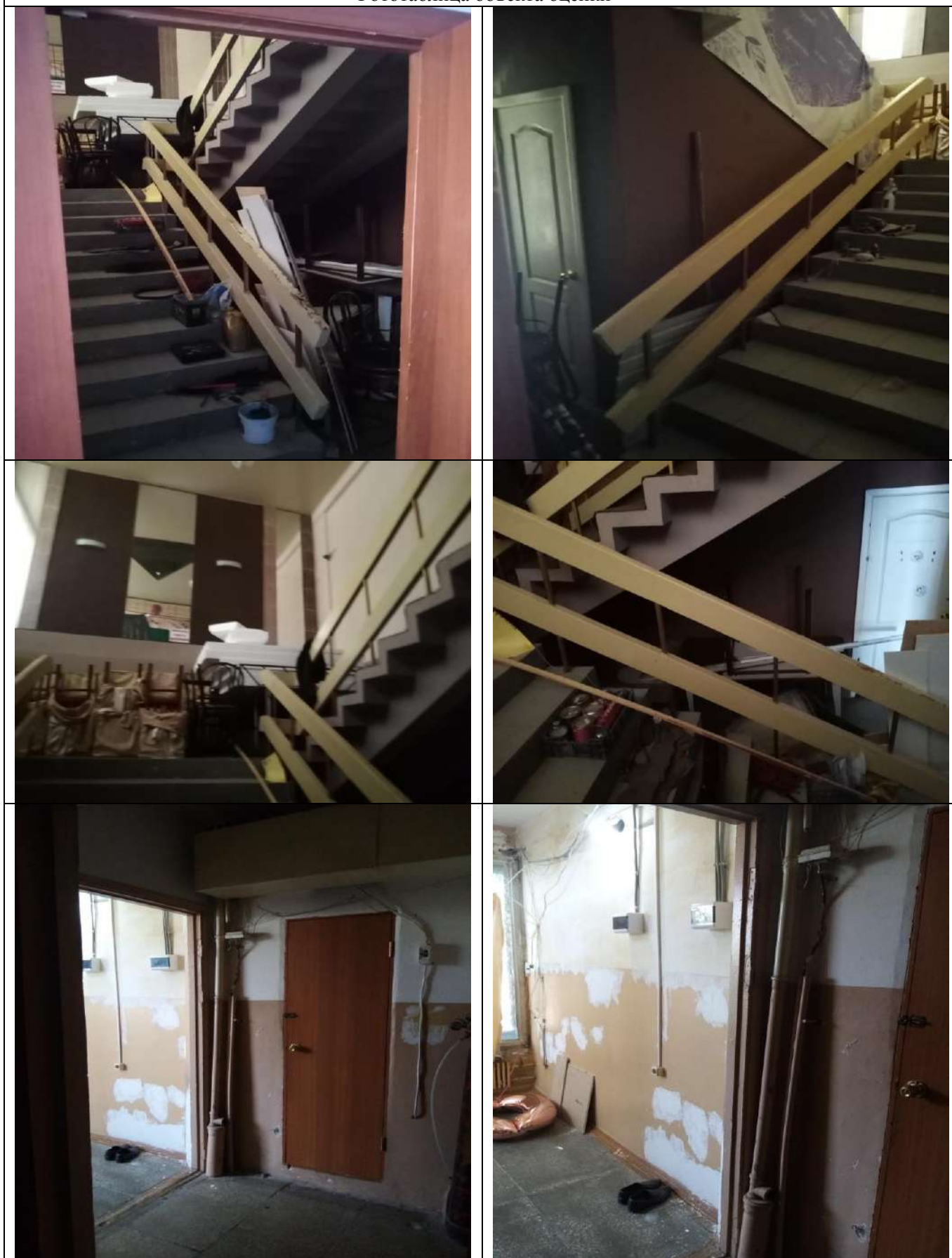


Фототаблица объекта оценки



Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (с земельным участком)

Фототаблица объекта оценки



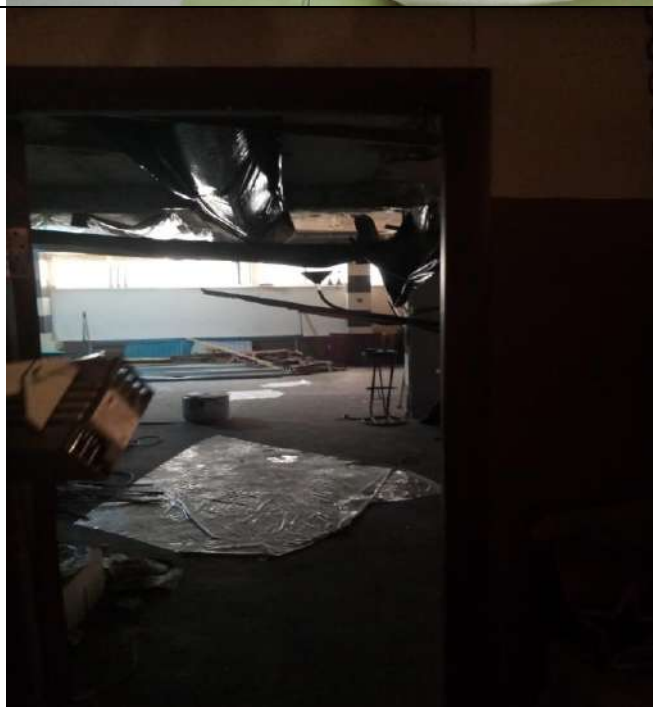
Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (с земельным участком)

Фототаблица объекта оценки



Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (с земельным участком)

Фототаблица объекта оценки



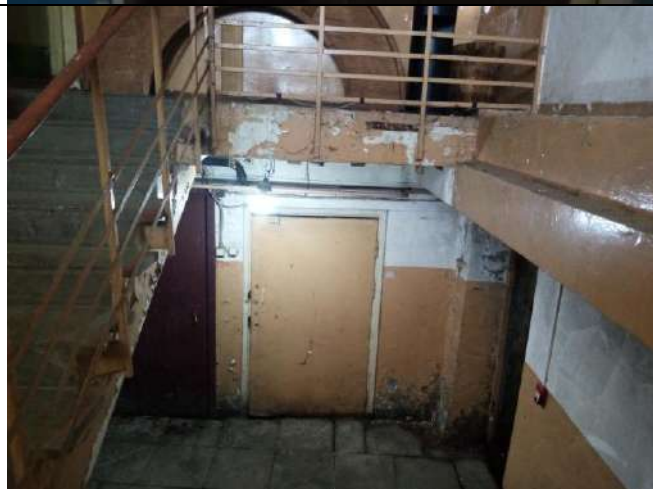
Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (с земельным участком)

Фототаблица объекта оценки



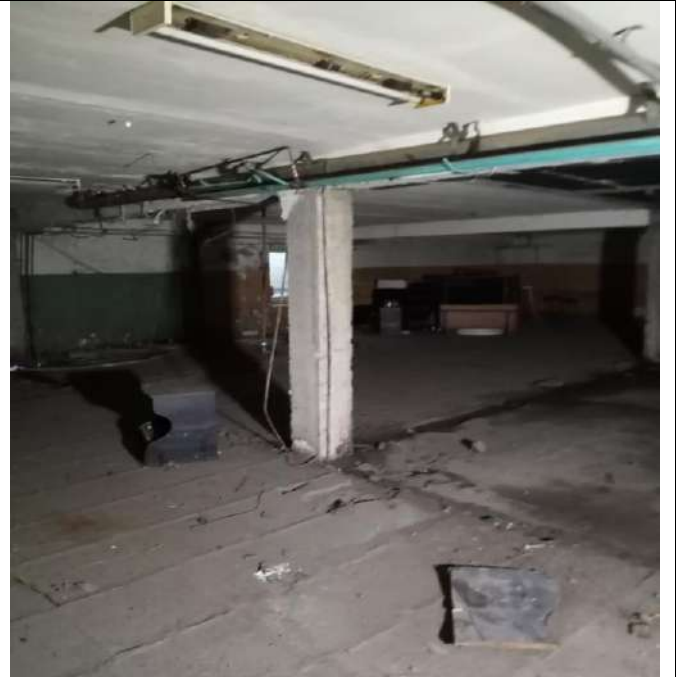
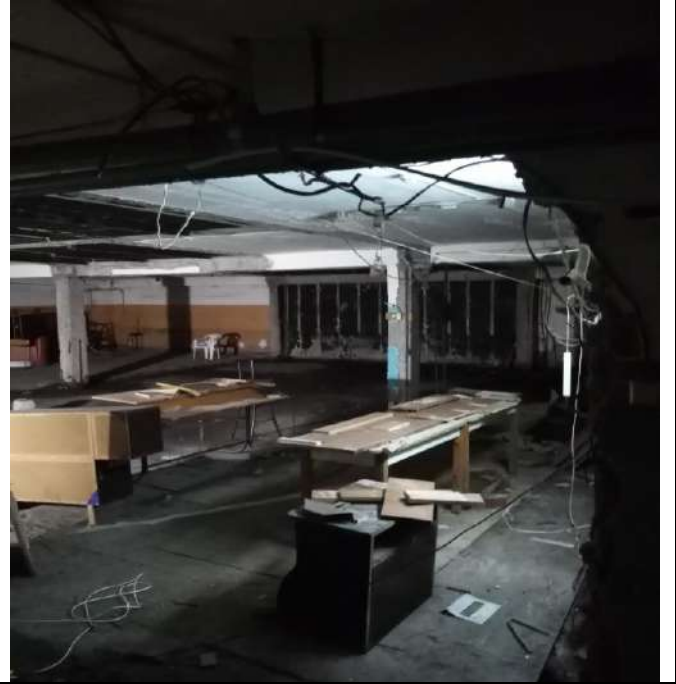
Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (с земельным участком)

Фототаблица объекта оценки



Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (с земельным участком)

Фототаблица объекта оценки



Нежилое здание (магазин «Пламя») общей площадью 1206,5 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 17-й микрорайон, д. 20А (с земельным участком)

Оценщику Флеонову В.В.

от 01.10.2020 г.

### Справка

В целях проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с договором на оказание оценочных услуг № 166 от 25.09.2020 г. направляю следующие документы:

- выписку из ЕГРН об объекте недвижимости от 27.02.2020г. (на земельный участок);
- выписку из ЕГРН об объекте недвижимости от 23.03.2020г. (на нежилое здание общей площадью 1206,5 кв.м.);
- выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.03.2020г. (на земельный участок и здание);
- описание имущества гражданина-должника в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) от 10.08.2020г.

Иная документация, в том числе технический паспорт на нежилое здание, отсутствует.

Оцениваемые по договору № 166 от 25.09.2020 г. объекты недвижимого имущества принадлежат ИП Мамедову Васфи Агали оглы на праве собственности, не находятся под арестом, не обременены правами третьих лиц. Вышеуказанное имущество является предметом залога на основании договора об ипотеке, заключенного с ООО КБ «Огни Москвы» в лице АСВ.

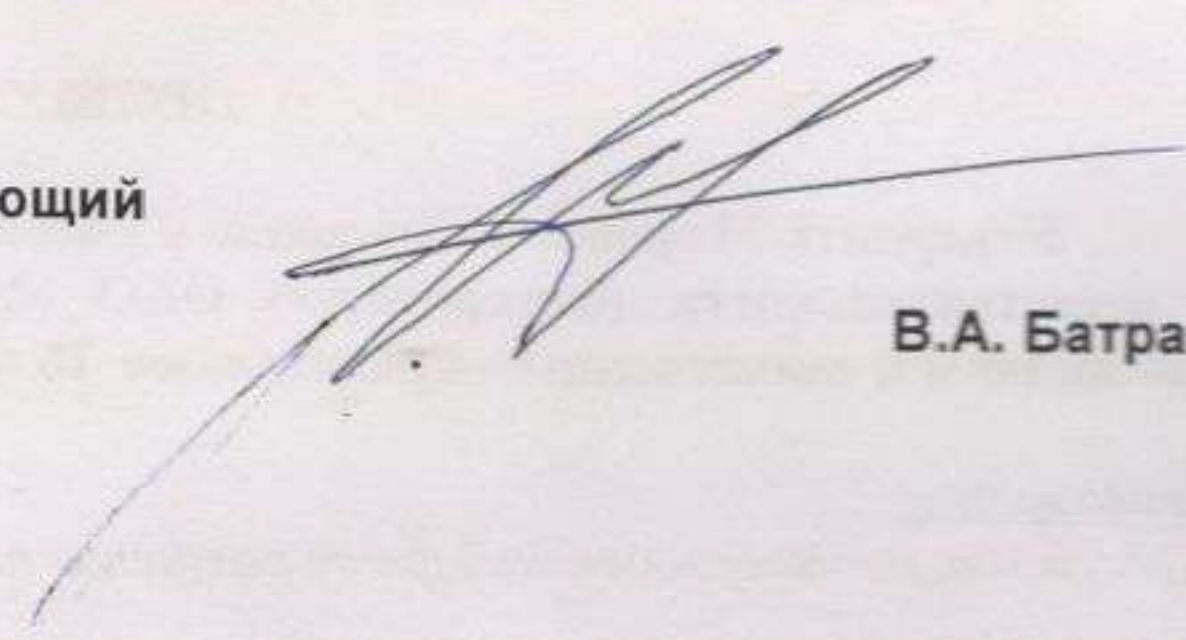
На земельном участке имеются центральные коммуникации: водоснабжение, электроснабжение, отопление и канализация.

Прошу принять во внимание состояние оцениваемого нежилого здания: в складских помещениях часть крыши разрушена, требуются отделочные работы (ремонт), массовые разрушения покрытия пола, трещины в цокольной части фундамента. На втором этаже здания отсутствует электроснабжение (требуется восстановление электропроводки), отопление отключено (за неуплату). В настоящее время здание практически не используется (частично используется 1й этаж, обустроенный в качестве кафе).

Данные о балансовой стоимости объектов недвижимого имущества отсутствуют.

Финансовый управляющий

ИП Мамедова В.А.



В.А. Батраков



## ОПИСЬ

ИМУЩЕСТВА ГРАЖДАНИНА-ДОЛЖНИКА

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) № А19-90069/2019 в отношении Мамедова Васфи Агаги Оглы

10 августа 2020 г.

г. Пенза

Фамилия	Мамедов
Имя	Васфи
Отчество	Агаги Оглы
дата рождения	27 мая 1975 года
место рождения	С. Бум Габлинского района Азербайджанской ССР
СНИЛС	Сведения отсутствуют 380126302979
ИНН	Паспорт гражданина РФ
вид документа	25 05 495375
серия (при наличии) и номер	Иркутская область
субъект Российской Федерации	Ангарский
район	---
город	С. Одинск
населенный пункт (село, поселок и так далее)	Расвета,
улица (проспект, переулок и так далее)	д.6
номер дома (владения)	1
номер квартиры (офиса)	

№ п/п	Наименование имущества	Место нахождения/ место хранения (адрес)	Сведения о залоге и залогодержателе
1	Земельный участок, кадастровый номер 38:26:040404:11, площадь 2125+/-4 кв.м.,	Иркутская область, г. Ангарск, мрн.17, д.20А.	ООО КБ «Огни Москвы» в лице АСВ
2	Здание (магазин Пламя), кадастровый номер 38:26:040404:227, площадь 1206,5 кв.м.	Иркутская область, г. Ангарск, мрн.17, д.20А.	ООО КБ «Огни Москвы» в лице АСВ

Финансовый управляющий ИП Мамедова В.А.о.

  
/В.А. Батраков/

**Расписка в приеме обращения**

Рег. №: ПН.ШМ-РТ-61453-20 (МFC-0228/2020-37137-1)

Дата приема: 27.02.2020 Дата выд. р-та: 05.03.2020

Получение результата в назначенную дату осуществляется после 17:00

МFC-0228/2020-37137-1 от 27.02.2020 г.

**Информация о текущем статусе обращения**

Код: **ОЗКОТ8**

Информация доступна на сайте penza.mdocs.ru  
в разделе "Статус обращения"  
Телефон для справок (8412) 927-000



Лист № 1 Всего листов 2

трационный № МFC-0228/2020-37137-1  
ество листов запроса 2  
ество прилагаемых документов 0  
них 0

ись Калустова М.Ю.  
27.02.2020 г., время 09 ч., 17 мин.

офис) (г.Пенза, ул. Шмидта, д. 4)

(полное наименование органа  
регистрации прав или  
многофункционального центра)

1.1	Прошу предоставить сведения:
<input checked="" type="checkbox"/>	объект недвижимости:
	вид:
<input checked="" type="checkbox"/>	здание
	кадастровый номер: 38:26:040404:227 адрес: обл Иркутская, г Ангарск, 17-й микрорайон, 20А площадь: 1206.5 кв.м. дополнительная информация: Назначения объекта недвижимости и виды разрешенного использования: Нежилое; Инвентарный номер объекта 2913; Кадастровый (государственный учетный) номер 38:26:040404:11:46
	в виде:
<input checked="" type="checkbox"/>	выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
1.2	Форма предоставления сведений:
<input checked="" type="checkbox"/>	в виде бумажного документа
1.3	Способ получения сведений Единого государственного реестра недвижимости:
<input checked="" type="checkbox"/>	В многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг в виде бумажного документа, составленного многофункциональным центром и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственной услуги органом регистраций прав: Государственное автономное учреждение Пензенской области "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг" (главный офис) (г.Пенза, ул. Шмидта, д. 4)
3	Сведения о заявителе (физическом лице, арбитражном управляющем, нотариусе, конкурсном управляющем):
	фамилия, имя, отчество <b>Батраков Василий Анатольевич</b> документ, удостоверяющий личность, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 56 19 № 517869, дата выдачи 14.05.2019 г., кем выдан документ, удостоверяющий личность, ОВД <b>ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО РАЙОНА Г. ПЕНЗЫ</b> СНИЛС 051-922-709 48 адрес места жительства или места пребывания: обл Пензенская, г Пенза, ул Бугровка М., д 22, кв 12 почтовый адрес: обл Пензенская, г Пенза, ул Бугровка М., д 22, кв 12 телефон: +79023527531
8	Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской

**Расписка в приеме обращения**

Reg. № ПН.ШМ-РТ-61464-20 (MFC-0228/2020-37155-1)

Дата приема: 27.02.2020 Дата выд. р-та: 05.03.2020

Получение результата в назначенную дату осуществляется после 17:00

**Информация о текущем статусе обращения**

Код: **ВХ4ЕНО**

Информация доступна на сайте penza.mdocs.ru

в разделе "Статус обращения"

Телефон для справок (8412) 927-000



Уникальный № 1780750

MFC-0228/2020-37155-1 от 27.02.2020 г.

Лист № 1 Всего листов 2

страционный № MFC-0228/2020-37155-1

чество листов запроса 2

чество прилагаемых документов 0

них 0

исъ Калустова М.Ю.

27.02.2020 г., время 09 ч., 21 мин.

(полное наименование органа регистрации прав или многофункционального центра)

1.1 Прошу предоставить сведения:

объект недвижимости:

вид:

земельный участок

кадастровый номер: 38:26:040404:11

адрес: обл Иркутская, г Ангарск, мкр 17-й, д 20А

площадь: 2125.0 кв.м.

в виде:

выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

1.2 Форма предоставления сведений:

в виде бумажного документа

1.3 Способ получения сведений Единого государственного реестра недвижимости:

В многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг в виде бумажного документа, составленного многофункциональным центром и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав: Государственное автономное учреждение Пензенской области "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг" (главный офис) (г.Пенза, ул. Шмидта, д. 4)

3 Сведения о заявителе (физическом лице, арбитражном управляющем, нотариусе, конкурсном управляющем):

фамилия, имя, отчество **Батраков Василий Анатольевич**

документ, удостоверяющий личность, Паспорт гражданина Российской Федерации серия 56 19 № 517869, дата выдачи 14.05.2019 г., кем выдан документ, удостоверяющий личность, ОВД ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО РАЙОНА Г. ПЕНЗЫ

СНИЛС 051-922-709 48

адрес места жительства или места пребывания: обл Пензенская, г Пенза, ул Бугровка М., д 22, кв 12

почтовый адрес: обл Пензенская, г Пенза, ул Бугровка М., д 22, кв 12

телефон: +79023527531

8 Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" 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 27.02.2020, поступившего на рассмотрение 27.02.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:	38:26:040404:11		
Номер кадастрового квартала:	38:26:040404		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.10.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., г. Ангарск, мрн. 17, д. 20а.		
Площадь, м2:	2125 +/- 4		
Кадастровая стоимость, руб.:	10357632.5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	38:26:000000:4415, 38:26:040404:227		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для эксплуатации здания магазина "Пламя"		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>			
полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497		Идентификационный номер: 315426169548595
Кому выдан №реестр Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020			

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:		38:26:040404:11	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
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 государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного 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 границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

	Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497	Идентификационный номер: 315426169548595
полное наименование должности	Кому выдан: Мосреестр	
	Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:		38:26:040404:11	
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): Аренда; Срок действия: с 19.11.2007; Лица (объекты недвижимости), в пользу которых (в связи с которыми) установлены ограничения (обременения): Акционерное общество открытого типа "Центральный рынок"; Реквизиты документа-основания: Инвентаризационная опись сведений о ранее учтенных земельных участках от 03.08.2007 № Дополнение 1. Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 26.01.2016; Реквизиты документа-основания: Приказ Об установлении охранных зон от 25.12.2015 № 710 выдан: Иркутское публичное акционерное общество энергетики и электрификации (ПАО "Иркутскэнерго"). Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 02.07.2018; Реквизиты документа-основания: Приказ Об установлении охранных зон от 09.06.2018 № 286 выдан: Иркутское публичное акционерное общество энергетики и электрификации (ПАО "Иркутскэнерго"). Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Для эксплуатации здания магазина "Пламя".	
Получатель выписки:		Батраков Василий Анатольевич	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Кому выдан: МФС реестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

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

Земельный участок													
вид объекта недвижимости													
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3												
Всего разделов: 8													
Всего листов выписки: 16													
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651													
Кадастровый номер:	38:26:040404:11												
1	<table border="1"> <tr> <td>Правообладатель (правообладатели):</td> <td>1.1</td> <td>Мамедов Васфи Агали оглы, 18.01.1978, г.Габала Азербайджанской АССР, Российской Федерации, СНИЛС 154-960-036 72 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 07 №990860, выдан 25.04.2008, Отделом УФМС России по Иркутской области в Ленинском районе г.Иркутска Иркутская область, Ангарский район, с.Одинск, ул.Рассвета, д.6, кв.1</td> </tr> </table>	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Мамедов Васфи Агали оглы, 18.01.1978, г.Габала Азербайджанской АССР, Российской Федерации, СНИЛС 154-960-036 72 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 07 №990860, выдан 25.04.2008, Отделом УФМС России по Иркутской области в Ленинском районе г.Иркутска Иркутская область, Ангарский район, с.Одинск, ул.Рассвета, д.6, кв.1									
Правообладатель (правообладатели):	1.1	Мамедов Васфи Агали оглы, 18.01.1978, г.Габала Азербайджанской АССР, Российской Федерации, СНИЛС 154-960-036 72 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 25 07 №990860, выдан 25.04.2008, Отделом УФМС России по Иркутской области в Ленинском районе г.Иркутска Иркутская область, Ангарский район, с.Одинск, ул.Рассвета, д.6, кв.1											
2	<table border="1"> <tr> <td>Вид, номер и дата государственной регистрации права:</td> <td>2.1</td> <td>Собственность 38-38-02/040/2012-288 13.08.2012 00:00:00</td> </tr> </table>	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38-38-02/040/2012-288 13.08.2012 00:00:00									
Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38-38-02/040/2012-288 13.08.2012 00:00:00											
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:												
3.1	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>18.06.2019 07:46:07</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>38:26:040404:11-38/115/2019-5</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не определено</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не определено</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 601522137/3802, Выдан 15.05.2019 Ангарский РОСП УФССП России по Иркутской области</td> </tr> </table>	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	дата государственной регистрации:	18.06.2019 07:46:07	номер государственной регистрации:	38:26:040404:11-38/115/2019-5	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 601522137/3802, Выдан 15.05.2019 Ангарский РОСП УФССП России по Иркутской области
вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости												
дата государственной регистрации:	18.06.2019 07:46:07												
номер государственной регистрации:	38:26:040404:11-38/115/2019-5												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено												
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 601522137/3802, Выдан 15.05.2019 Ангарский РОСП УФССП России по Иркутской области												
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:												
3.2	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>24.02.2017 17:21:20</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>38:26:040404:11-38/001/2017-1</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Не определен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Не определен</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Постановление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Ангарского РОСП УФССП России по Иркутской области, № 368310281/3802, Выдан 19.02.2017</td> </tr> </table>	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	дата государственной регистрации:	24.02.2017 17:21:20	номер государственной регистрации:	38:26:040404:11-38/001/2017-1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Ангарского РОСП УФССП России по Иркутской области, № 368310281/3802, Выдан 19.02.2017
вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости												
дата государственной регистрации:	24.02.2017 17:21:20												
номер государственной регистрации:	38:26:040404:11-38/001/2017-1												
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен												
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен												
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Ангарского РОСП УФССП России по Иркутской области, № 368310281/3802, Выдан 19.02.2017												

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 15818690322586415163549/315426169548595
-------------------------------	---

Кому выдан № реестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:	38:26:040404:11		
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.3	вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
	дата государственной регистрации: 11.05.2016 18:38:19		
	номер государственной регистрации: 38-38/002-38/002/012/2016-1048/1		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определен		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Не определен		
	основание государственной регистрации: Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 233436045/3802, Выдан 10.05.2016 судебного пристава-исполнителя Ангарского РОСП УФССП России по Иркутской области Старовойтовой А.А.		
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.4	вид: Ипотека		
	дата государственной регистрации: 07.11.2012 00:00:00		
	номер государственной регистрации: 38-38-02/054/2012-804		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 07.11.2012 по 23.10.2015 с 07.11.2012 по 23.10.2015		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК ОГНИ МОСКВЫ, ИНН: 7701028536, ОГРН: 1037739768220		
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залог недвижимости (нежилой) с земельным участком), № МСБ-38/003-12/НКЛ-301, Выдан 25.10.2012		
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.5	вид: Ипотека в силу закона		
	дата государственной регистрации: 13.08.2012 00:00:00		
	номер государственной регистрации: 38-38-02/033/2012-053		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 27.07.2012 по 10.07.2015 с 27.07.2012 по 10.07.2015		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК ОГНИ МОСКВЫ, ИНН: 7701028536, ОГРН: 1037739768220		
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залог недвижимости (нежилой) с земельным участком), № МСБ-38/001-12/К-301, Выдан 12.07.2012		
	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 55, Выдан 12.07.2012		
	Договор об ипотеке (залог недвижимости (нежилой) с земельным участком) от 12.07.2012 №МСБ-38/001-12/К-301, Выдан 12.09.2012		
4	Договоры участия в долевом строительстве:		
	полное наименование должности		
	Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497315426169548595		
	Кому выдан №осреестр		
	Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020		



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 16	
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651	
Кадастровый номер:	38:26:040404:11
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	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
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

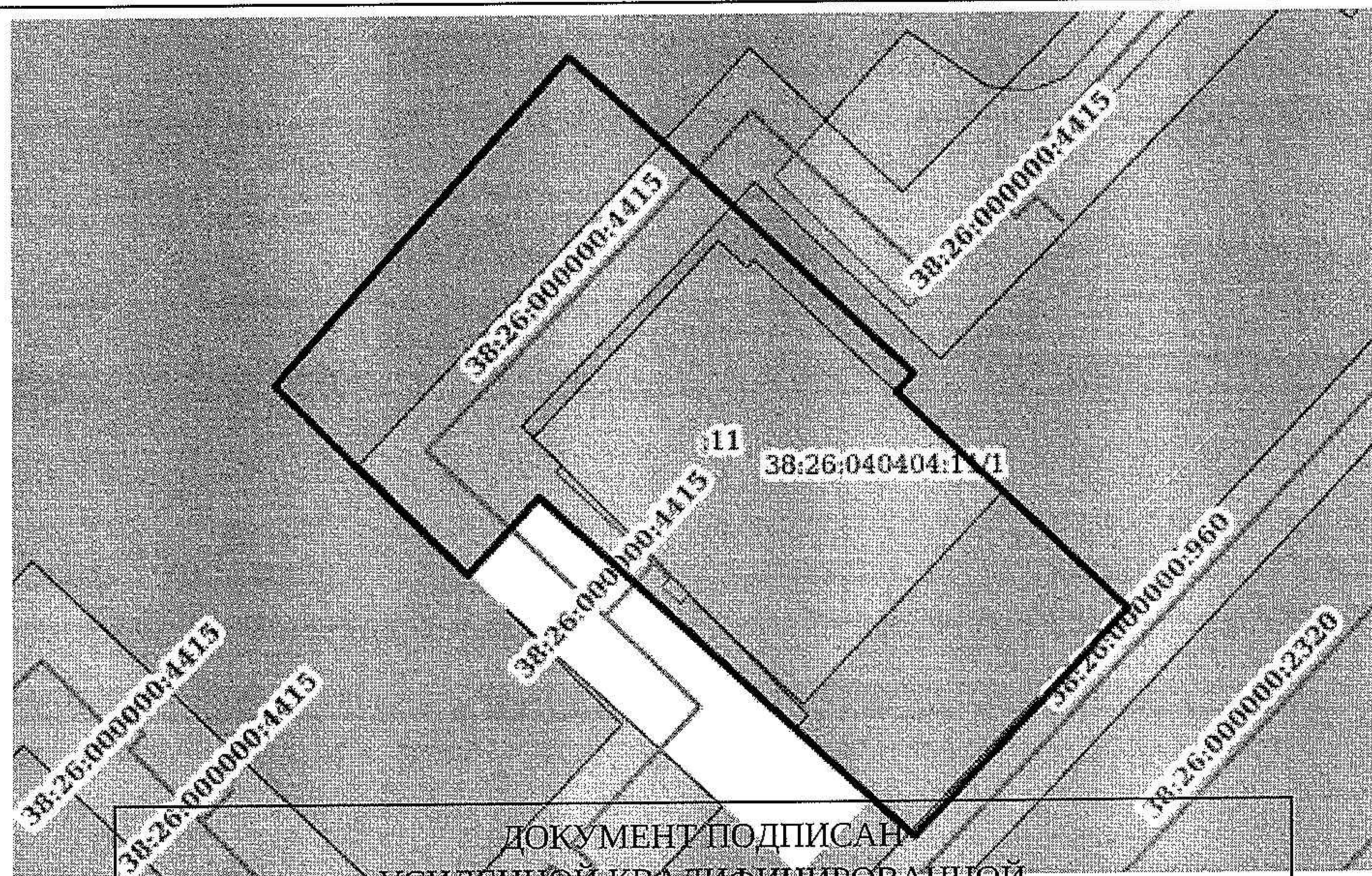
полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497	Идентификационный номер: 315426168548595
-------------------------------	--	--

Кому выдан: МРбсреестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:		38:26:040404:11	

План (чертеж, схема) земельного участка



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Масштаб 1:600

Условные обозначения:

полное наименование должности

Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497315426169548595

Кому выдан: МР

среестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:		38:26:040404:11	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	223°24.6'	26.76	данные отсутствуют	38:26:040404:170	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	312°23.0'	43.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	222°37.4'	9.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	314°41.2'	23.33	данные отсутствуют	38:26:040404:7633	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	42°6.9'	37.93	данные отсутствуют	38:26:040404:4566	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	132°28.7'	23.47	данные отсутствуют	38:26:040404:4566	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	133°30.4'	16.82	данные отсутствуют	38:26:040404:4566	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	223°32.5'	2.22	данные отсутствуют	38:26:040404:4566	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	133°25.1'	12.56	данные отсутствуют	38:26:040404:4566	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.1	133°24.2'	14.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности: Серийный номер сертификата: 15818690322586415163549/315426169548595

Кому выдан: МРБсреестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:		38:26:040404:11	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-38, зона 3				
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	407915.55	3305786.26	-	0.05
2	407925.67	3305775.56	-	0.05
3	407934.3	3305766.44	-	0.05
4	407935.91	3305767.97	-	0.05
5	407947.49	3305755.77	-	0.05
6	407963.34	3305738.46	-	0.05
7	407935.2	3305713.02	-	0.05
8	407918.79	3305729.61	-	0.05
9	407925.44	3305735.73	-	0.05
10	407896.11	3305767.87	-	0.05
11	407915.55	3305786.26	-	0.05

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

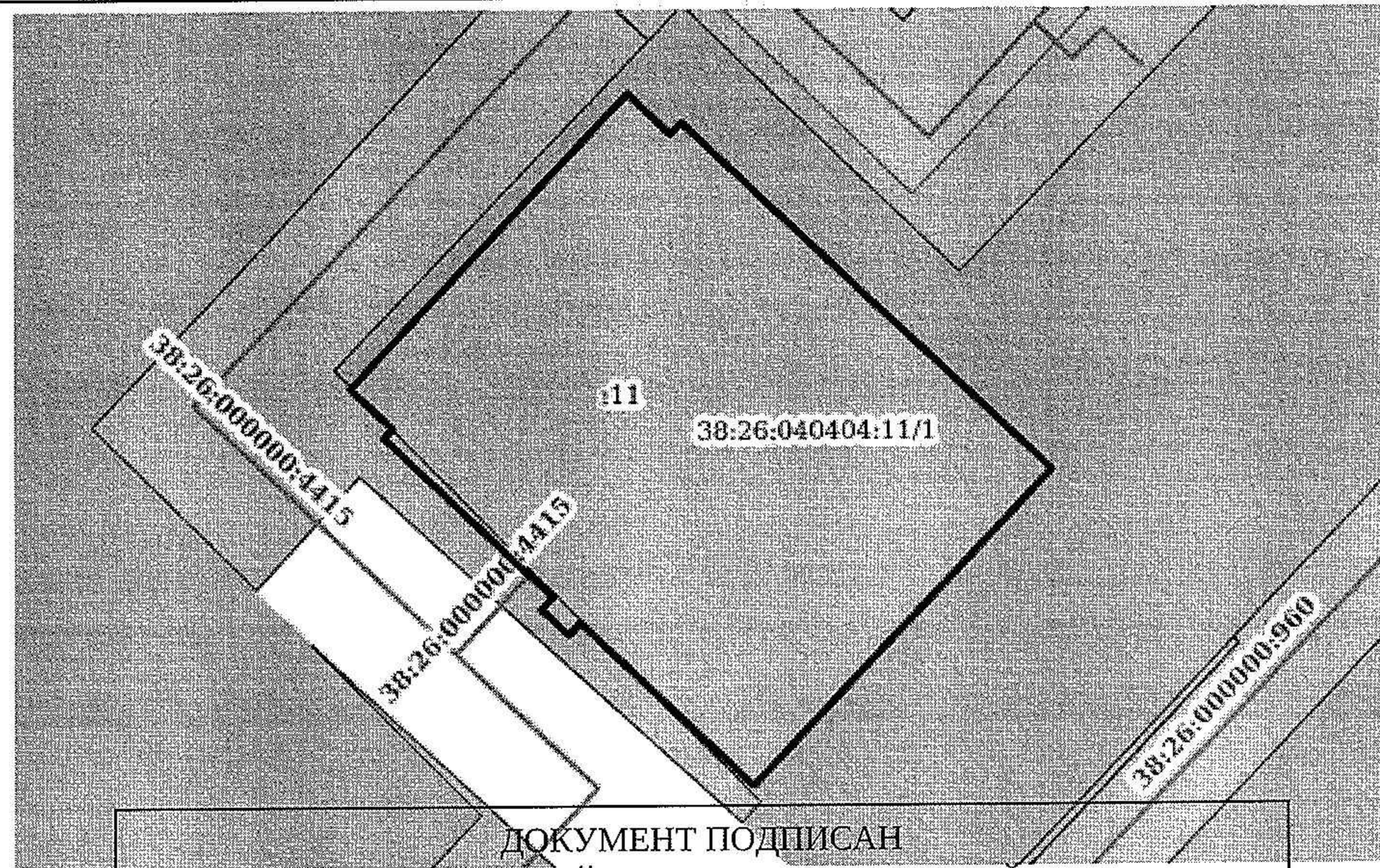
полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497	Инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Кому выдан №реестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:		38:26:040404:11	

План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: 38:26:040404:11/1



Масштаб 1:400      Условные обозначения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности      Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497315426169548595      инициалы, фамилия

Кому выдан Росреестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Земельный участок  
вид объекта недвижимости

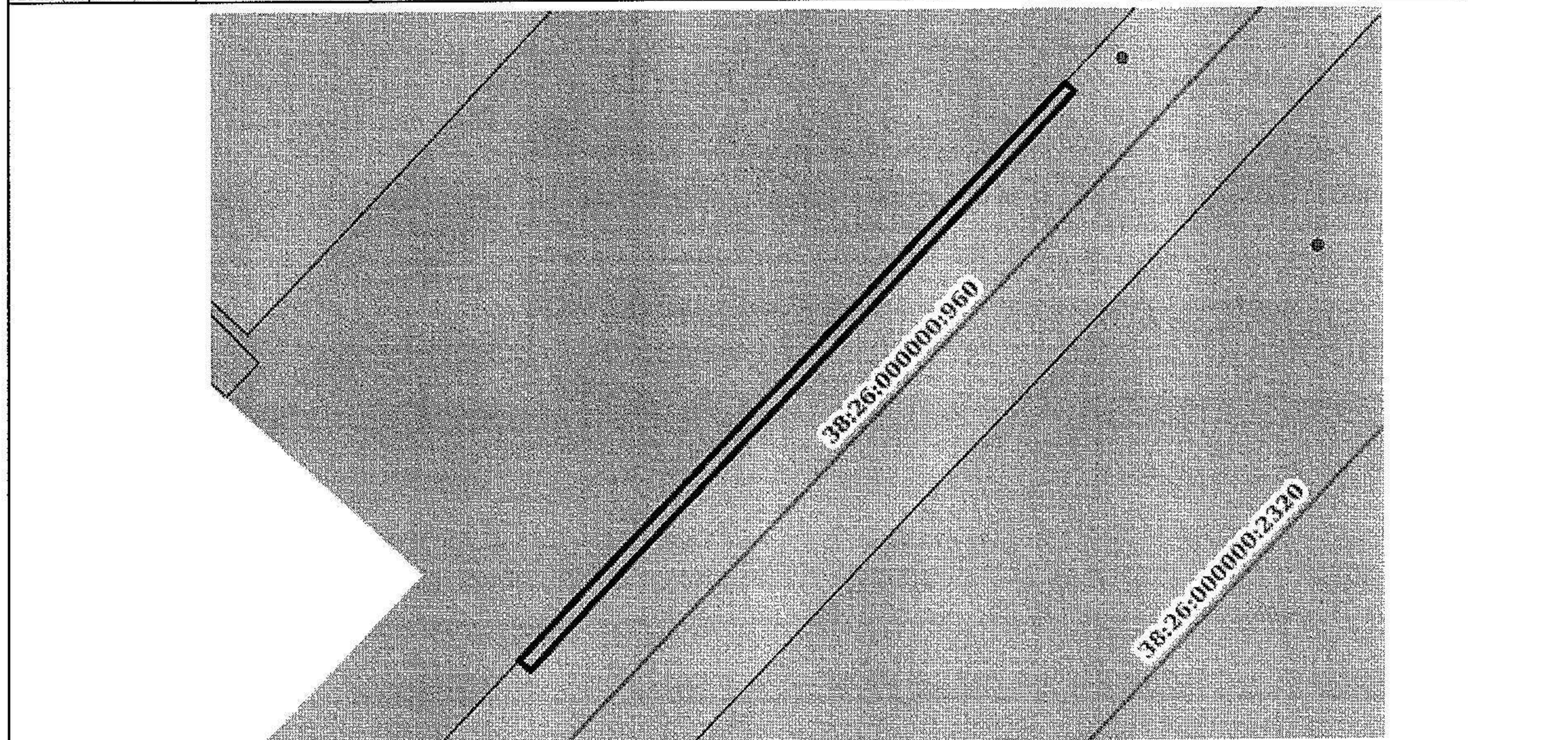
Лист №2 Раздел 4      Всего листов раздела 4: 3      Всего разделов: 8      Всего листов выписки: 16

27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651

Кадастровый номер: 38:26:040404:11

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 38:26:040404:11/3



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

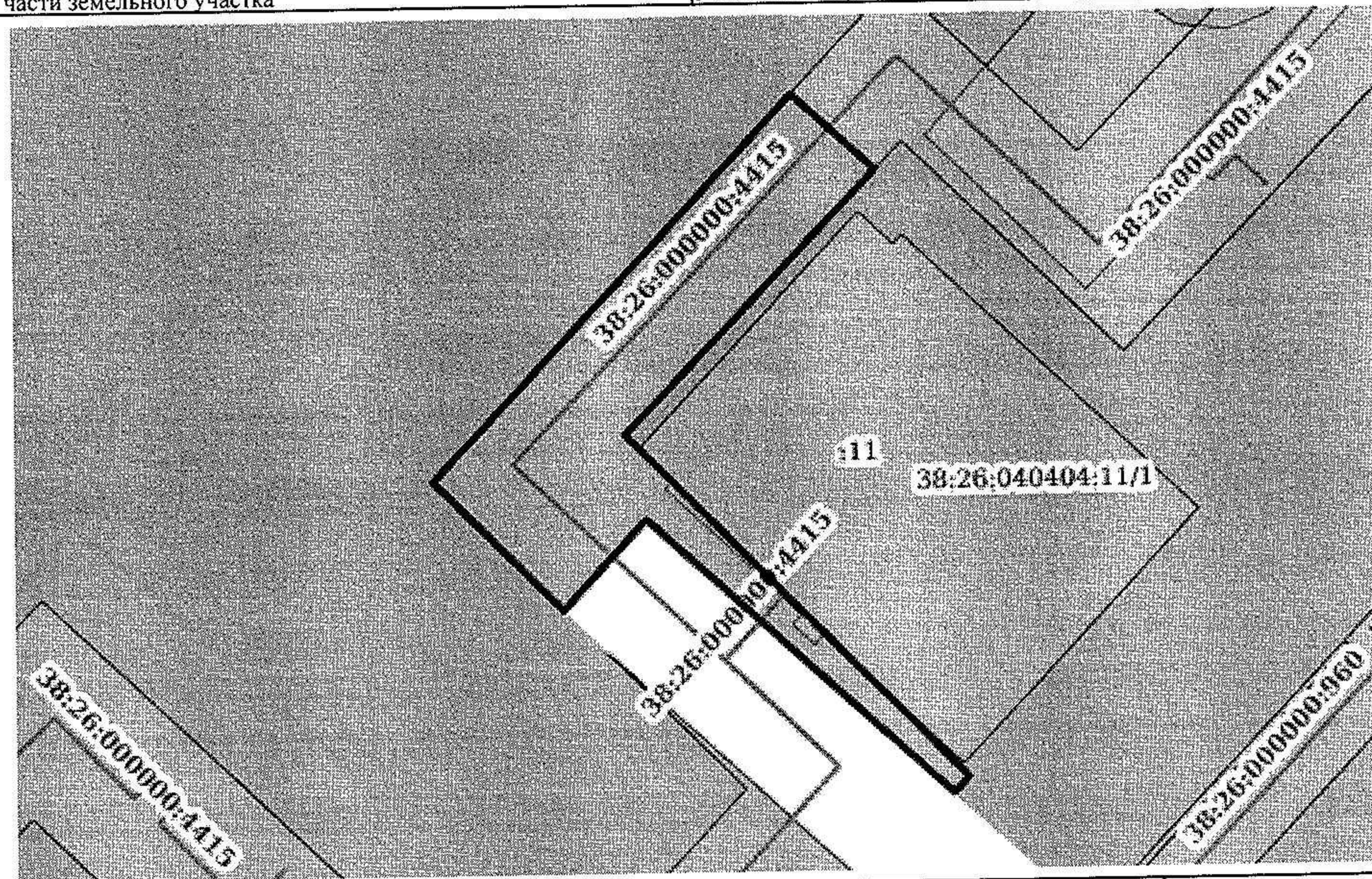
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности      Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497/315426169548595      Индивидуальный номер

Кому выдан: №осреestr  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:		38:26:040404:11	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 38:26:040404:11/4
---	--



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497	Идентификационный номер: 315426168548595
-------------------------------	--	--

Кому выдан: Росреестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 16		
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651		
Кадастровый номер:		38:26:040404:11
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
38:26:040404:11/1	812	данные отсутствуют
38:26:040404:11/3	13	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Приказ Об установлении охранных зон от 25.12.2015 № 710 выдан: Иркутское публичное акционерное общество энергетики и электрификации (ПАО "Иркутскэнерго"); Содержание ограничения (обременения): Ограничения прав, установленные в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 г. №197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей"; Реестровый номер границы: 38.26.2.78
38:26:040404:11/4	440	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Приказ Об установлении охранных зон от 09.06.2018 № 286 выдан: Иркутское публичное акционерное общество энергетики и электрификации (ПАО "Иркутскэнерго"); Содержание ограничения (обременения): Ограничения прав, установленные в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 г. №197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей"; Реестровый номер границы: 38.26.2.154

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	Серийный номер сертификата	158186903225864151635497	315426169548595
-------------------------------	----------------------------	--------------------------	-----------------

Кому выдан № реестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:		38:26:040404:11	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 38:26:040404:11/1				
Система координат МСК-38, зона 3				
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	407918.4	3305746.88	-	0.05
2	407917.69	3305746.22	-	0.05
3	407916.23	3305747.79	-	0.05
4	407916.92	3305748.44	-	0.05
5	407907.52	3305758.37	-	0.05
6	407925.67	3305775.56	-	0.05
7	407934.3	3305766.44	-	0.05
8	407945.77	3305754.34	-	0.05
9	407945.1	3305753.71	-	0.05
10	407947.45	3305751.24	-	0.05
11	407930.49	3305735.2	-	0.05
12	407928.16	3305737.66	-	0.05
13	407927.62	3305737.15	-	0.05
14	407918.4	3305746.88	-	0.05

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497	Инициалы, Фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Кому выдан: МР  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 16				
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651				
Кадастровый номер:			38:26:040404:11	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 38:26:040404:11/3				
Система координат МСК-38, зона 3				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	407915.84	3305785.95	-	-
2	407896.46	3305767.49	-	-
3	407896.11	3305767.87	-	0.05
4	407915.55	3305786.26	-	0.05
5	407915.84	3305785.95	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности: Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497315426169548595

Кому выдан: Росреестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
27 февраля 2020г. № КУВИ-001/2020-3930651			
Кадастровый номер:		38:26:040404:11	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 38:26:040404:11/4				
Система координат МСК-38, зона 3				
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	407928.34	3305720.37	-	0.5
2	407918.93	3305729.74	-	-
3	407925.44	3305735.73	-	0.05
4	407905.42	3305757.66	-	-
5	407906.56	3305758.75	-	0.5
6	407931.58	3305734.27	-	0.5
7	407950.5	3305752.48	-	-
8	407955.97	3305746.51	-	-
9	407928.34	3305720.37	-	0.5

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 158186903225864151635497	инициалы, фамилия	315426169548595
-------------------------------	--	-------------------	-----------------

Кому выдан МФСреестр  
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Иркутской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2020, поступившего на рассмотрение 23.03.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6346693			
Кадастровый номер:	38:26:040404:227		
Номер кадастрового квартала:	38:26:040404		
Дата присвоения кадастрового номера:	10.09.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1667; Инвентарный номер 2913; Кадастровый номер 38:26:040404:11:46		
Адрес (местоположение):	Иркутская область, г. Ангарск, мкр. 17-й, д. 20а		
Площадь, м2:	1206.5		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Магазин "Пламя"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1986		
Кадастровая стоимость, руб:	28671893.38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	38:26:040404:11		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Магазин Пламя. Сведения для заполнения раздела: 4 - Описание местоположения объекта недвижимости, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Батраков Василий Анатольевич		

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 673169747045108897601188	инициалы, фамилия	718879677818855
-------------------------------	--	-------------------	-----------------

Кому выдан № реестр  
Срок действия: с 04.02.2020 по 04.05.2021

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
23 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6346693			
Кадастровый номер:		38:26:040404:227	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Мамедов Васфи Агали оглы
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 38-38-02/040/2012-287 13.08.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	18.06.2019 07:46:07	
	номер государственной регистрации:	38:26:040404:227-38/115/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 601522137/3802, Выдан 15.05.2019 Ангарский РОСП УФССП России по Иркутской области	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	24.02.2017 17:22:08	
	номер государственной регистрации:	38:26:040404:227-38/001/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации судебного пристава-исполнителя Ангарского РОСП УФССП России по Иркутской области, № 368310281/3802, Выдан 19.02.2017	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 673169747045108897601188	инициалы, фамилия	818855
-------------------------------	--	-------------------	--------

Кому выдан № реестр  
Срок действия: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Здание
вид объекта недвижимости

Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

23 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6346693	
Кадастровый номер:	38:26:040404:227

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	11.05.2016 18:37:09
	номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/012/2016-1047/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не определен
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 233436045/3802, Выдан 10.05.2016 судебного пристава-исполнителя Ангарского РОСП УФССП России по Иркутской области Старовойтовой А.А.
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.4	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	07.11.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	38-38-02/054/2012-804
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.11.2012 по 23.10.2015 с 07.11.2012 по 23.10.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК ОГНИ МОСКВЫ, ИНН: 7701028536
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залог недвижимости (нежилой) с земельным участком), № МСБ-38/003-12/НКЛ-301, Выдан 25.10.2012
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.5	вид:	Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:	13.08.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	38-38-02/033/2012-053
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.07.2012 по 10.07.2015 с 27.07.2012 по 10.07.2015
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК ОГНИ МОСКВЫ, ИНН: 7701028536
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залог недвижимости (нежилой) с земельным участком), № МСБ-38/001-12/К-301, Выдан 12.07.2012
		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 55, Выдан 12.07.2012

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	Серийный номер сертификата: 673169747045108897601188	инициалы, фамилия	18879677818855
-------------------------------	--	-------------------	----------------

Кому выдан № 03реестр  
Срок действия: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Здание		
Вид объекта недвижимости		
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 2
23 марта 2020г. № КУВИ-001/2020-6346693		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		38:26:040404:227
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	Данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Данные отсутствуют

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Кому выдан №

Федеральный реестр

Срок действия: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Полное наименование должности: Серийный номер сертификата: 673169747045108897601188  
Идентификационный номер: 71887967818855

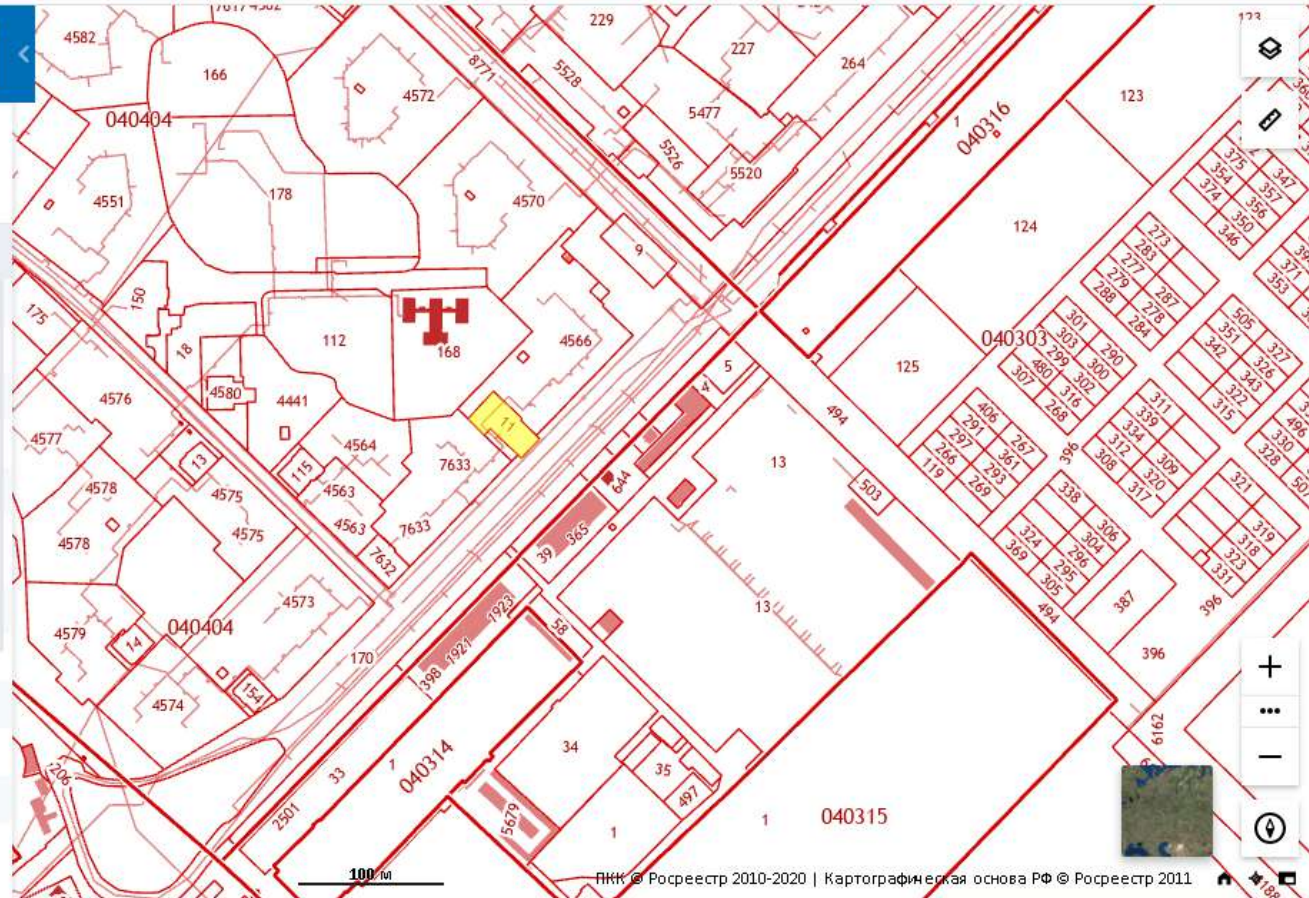
полное наименование должности:

Серийный номер сертификата: 673169747045108897601188

Идентификационный номер: 71887967818855

Участки 38:26:040404:11

<b>38:26:040404:11</b>	
Иркутская обл., г. Ангарск, мрн. 17, д. 20а	
План ЗУ →	План КК →
Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	38:26:040404:11
Кадастровый квартал:	38:26:040404
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Иркутская обл., г. Ангарск, мрн. 17, д. 20а
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 357 632,5 руб.
Дата определения КС:	01.01.2012
Дата внесения сведений о КС:	18.07.2014



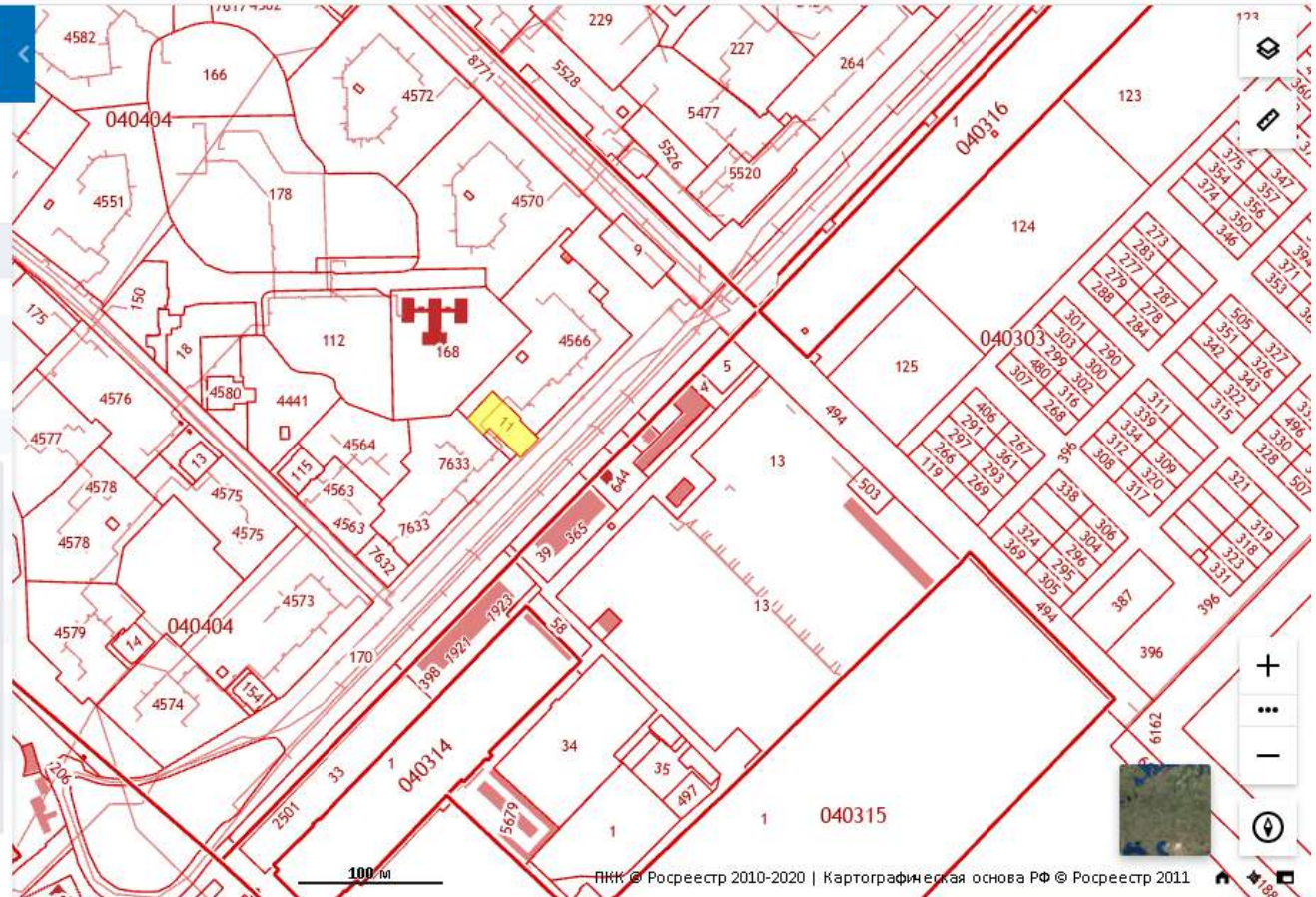


Участки 38:26:040404:11

**38:26:040404:11**  
Иркутская обл., г. Ангарск, мрн. 17, д. 20а

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 357 632,5 руб.
Дата определения КС:	01.01.2012
Дата внесения сведений о КС:	18.07.2014
Дата утверждения КС:	03.12.2013
Дата применения КС:	-
Уточненная площадь:	2 125 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов общественно-делового значения
По документу:	Для эксплуатации здания магазина &quot;Планта";



иркутская область г ангарск куг... Публичная кадастровая карта

pkk.rosreestr.ru/#/search/52.496857559362276,103.85561544010685/17/@6mmb5x2d?text=38%3A26%3A040404%3A11&type=1&opened=38%3A26%3A40404%3A11

Сервисы Яндекс Gmail Яндекс Конвертация PDF в... Statrielt - продажа... Другие закладки

Участки 38:26:040404:11

**38:26:040404:11**  
Иркутская обл., г. Ангарск, мрн. 17, д. 20а

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	38:26:040404:11
Кадастровый квартал:	38:26:040404
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Иркутская обл., г. Ангарск, мрн. 17, д. 20а
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	10 357 632,5 руб.
Дата определения КС:	01.01.2012
Дата внесения сведений о КС:	18.07.2014

40 м

ПКК © Росреестр 2000-2020 | Картографическая основа РФ © Росреестр 2011 | Mapbox

11:45  
25.09.2020

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/52.496857559362276,103.85561544010685/17/@6mmb5x2d?text=38%3A26%3A040404%3A11&type=1&opened=38%3A26%3A40404%3A11>

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц на сайте ФНС России.

### Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	38:26:040404:227
Статус объекта:	Ранев угловый
Дата постановки на кадастровый учет:	10.09.2009
Площадь ОКС/а:	1206,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	28671893,38
Дата введения стоимости:	03.12.2016
Дата утверждения стоимости:	29.11.2016
Дата определения стоимости:	15.12.2015
Адрес (местоположение):	Иркутская область, г. Ангарск, мкр. 17-й, д. 20а
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Магазины "Планет")
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Бетонные
(ОКС) Завершение строительства:	1986
Дата обновления информации:	26.08.2019

**СЕРВИСЫ**

- Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online
- Проверка состояния запроса online
- Проверка электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Кадастровая стоимость:	28671893,38
Дата введения стоимости:	03.12.2016
Дата утверждения стоимости:	29.11.2016
Дата определения стоимости:	15.12.2015
Адрес (местоположение):	Иркутская область, г. Ангарск, мкр. 17-й, д. 20а
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Магазины "Планет")
(ОКС) Этажность:	3
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Бетонные
(ОКС) Завершение строительства:	1986
Дата обновления информации:	26.08.2019

**Ранев присвоенные номера**

Инвентарный номер:	1667
Инвентарный номер:	2913
Кадастровый номер:	38:26:040404:11:46

Форма собственности

**Права и ограничения**

- Найти объект на публичной кадастровой карте
- Сформировать запрос

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

**СЕРВИСЫ**


- Электронного документа
- Сервис формирования квитанции
- Публичная кадастровая карта
- Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки
- Открытые данные
- Регистр кадастровых инженеров
- Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями
- Регистры саморегулируемых организаций

<https://rosreestr.gov.ru/>

Иркутская область - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленность

## Участок 25 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 28 сентября в 11:00



5 000 000 ₽

8 964 270-22-77

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня


Группа Компаний "Коммерсант"  
Агентство  
На Авито с июня 2014  
Завершено 202 объявления

40 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Дмитрий

№ 1998015089, 68 (+9)



**BOSCH**  
Разработано для жизни

10 лет гарантии  
на компрессор  
**VarioInverter\***

10 лет  
гарантия  
на компрессор

Иркутская область - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Промышленность

## Участок 25 сот. (промназначения)

5 000 000 ₽

8 964 270-22-77

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Группа Компаний "Коммерсант"  
Агентство  
На Авито с июня 2014  
Завершено 202 объявления

40 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Дмитрий


№ 1998015089, 68 (+9)

Площадь: 25 сот., Расстояние до города: в черте города

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, 79-й квартал  
р-н Кварталы [Показать карту](#)

Продаем земельный участок в Ангарске рядом с автозаправочной станцией. Площадь 24,6 сотки. Готовое разрешение на автозаправочную станцию с проектом. Категория земель: земли населенных пунктов. По документу: объекты придорожного сервиса. Первая линия от дороги, высокий автомобильный и пеший трафик, рядом автозаправка, на территории дискаунтер "Хлеб Соль". Есть возможность увеличить территорию. Стоимость указана без разрешения на строительство. При желании приобрести Проект с разрешением на строительство цена увеличивается.

Похожие объявления



Вариант Инвертер

**ЖК «Павелецкая Сити»**

Проектная декларация на сайте: <https://dsk.sib.ru/>

**ТЕХНИКОРЬ**

КУПИТЬ

[https://www.avito.ru/angarsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_25\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1998015089?src=bp\\_catalog](https://www.avito.ru/angarsk/zemelnye_uchastki/uchastok_25_sot._promnaznacheniya_1998015089?src=bp_catalog)

купить участок в ангарске.ком x Купить участок промышленно... x Участок на продажу в Ангарске x Публичная кадастровая карта x

onrealty.ru/angarsk/kyipit-uchastok/27499153


Сервисы Яндекс Gmail Яндекс Конвертация PDF... Statbelt - продож...

### УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В АНГАРСКЕ, УЛИЦА КАРЛА МАРКСА

Иркутская область, Ангарск, улица Карла Маркса

добавлено 9 сентября в 12:30

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



ЦЕНА  
**5 500 000 ₪**

Расчитать ипотеку

ЖК "Внуково Парк" от 6,6 млн  
Квартиры в обжитой местности с клеевыми. Рядом большой парк, школы, сад. 10 мин до МКАД  
vnuovo-park.ru Отправить


ОПИСАНИЕ

Продам земельный участок в центре города Ранее АЗС На участке есть здание Вопросы по телефону

#### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	35 22 м <sup>2</sup>
Назначение земли	промышленного назначения

#### ОБЪЕКТ НА КАРТЕ




https://onrealty.ru/angarsk/kyipit-uchastok/27499153

Оценки: X | Банк: X | Календар: X | Водоканал: X | Водоканал: X | Курьер: X | 4-хэтаж: X | Офис: X | Магазины: X | Пакеты: X | Задания: X | Магазины: X | Пакеты: X | Карты: X

avito.ru/angarsk/дом-и-дачная-недвижимость/здание-магазина\_266.3\_m\_1\_zem\_uchastkom\_525\_m\_1948485388

## Здание магазина 266.3 м<sup>2</sup> с зем. участком 525 м<sup>2</sup> 5 833 800 Р

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 сентября в 08:59



07.02.2020 10:22 Avito

8 914 874-51-00

Написать сообщение

Байкальский банк ПАО Сбербанк\_Запои

Подписаться на продавца

№ 1948485388, 925 (+5)

Байкальский банк ПАО Сбербанк\_Запои  
Реализация залогового имущества ПАО Сбербанк


Офисное помещение, 173,5 м<sup>2</sup> 2 500 000 Р

Бассейн 2 078,1 м<sup>2</sup>

Оценки: X | Банк: X | Календар: X | Водоканал: X | Водоканал: X | Курьер: X | 4-хэтаж: X | Офис: X | Магазины: X | Пакеты: X | Задания: X | Магазины: X | Пакеты: X | Карты: X

avito.ru/angarsk/дом-и-дачная-недвижимость/здание-магазина\_266.3\_m\_1\_zem\_uchastkom\_525\_m\_1948485388

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 сентября в 08:59



Площадь: 266.3 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, 108-й квартал, 20 р-н Кварталы

5 833 800 Р

8 914 874-51-00

Написать сообщение

Байкальский банк ПАО Сбербанк\_Запои

Подписаться на продавца

№ 1948485388, 925 (+5)

Байкальский банк ПАО Сбербанк\_Запои  
Реализация залогового имущества ПАО Сбербанк


Офисное помещение, 173,5 м<sup>2</sup> 2 500 000 Р

Бассейн 2 078,1 м<sup>2</sup> 40 000 000 Р

Скрыть карту

Оценки: X | Банк: X | Кален: X | М. Воды: X | Воды: X | Курсы: X | 4-хэта: X | Офис: X | Магази: X | Памя: X | Задан: X | Магази: X | Памя: X | Карты: X

avito.ru/angarsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_magazina\_266.3\_m\_s\_zem\_uchastkom\_525\_m\_1948485388



5 833 800 ₽

8 914 874-51-00

Написать сообщение

Байкальский Банк ПАО Сбербанк\_Залоги

Подписаться на продавца

№ 1948485388, ☎ 925 (+5)

Площадь: 266.3 м²

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, 188-й квартал, 20 р-н Кварталы [Показать карту](#)

Здание магазина "Булочка" (кад. № 38:26:040502:7472) с земельным участком (для эксплуатации здания магазина (кад. № 38:26:040502:18, располагается в жилом массиве (рядом находятся многоквартирные дома и детские площадки), реализуется с торгов в банкротстве (г-н Воронцова Д. П.). Заявки на участие принимаются с 13 августа 2020 г. с 00:00:00 до 16 сентября 2020 до 13:00:00 (время московское). Для участия в торгах необходимо наличие электронно-цифровой подписи (ЭЦП), внесение задатка (10 % от начальной цены лота) и оформление заявки на ЭТП "Центр Дистанционных торгов" (лот № 1). В случае возникновения вопросов обращаться к контактному лицу

Байкальский банк ПАО Сбербанк\_Залоги  
Реализация залогового имущества ПАО Сбербанк

Офисное помещение, 173.5 м²  
2 500 000 ₽

Бассейн 2 078,1 м²  
40 000 000 ₽

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_magazina\_266.3\_m\_s\_zem\_uchastkom\_525\_m\_1948485388

## Объявление о проведении торгов

№ сообщения	5534524
Дата публикации	07.10.2020

## Должник

ФИО должника	Ворожцов Дмитрий Львович
Дата рождения	20.07.1989
Место рождения	г. Оломоуц Чехословакия
Место жительства	г. Ангарск, квартал Б, д.7, кв.9
ИНН	380122296241
СНИЛС	140-041-541 89
ОГРНИП	311380136100031
№ дела	A19-12886/2019

## Кем опубликовано

Арбитражный управляющий	Дупенко Иван Викторович (ИНН 381016112328, СНИЛС 105-154-895 37)
Адрес для корреспонденции	664024, г. Иркутск, ул. Тракторная, д.2, кв.3
СРО АУ	ААУ "ЦФОПАПК" - Ассоциация арбитражных управляющих "Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса" (ИНН 7707030411, ОГРН 1107799002057)
Адрес СРО АУ	107031, г Москва, ул. Б. Дмитровка, д. 32, стр. 1

## Публикуемые сведения

Вид торгов:	Публичное предложение
Дата и время начала подачи заявок:	09.10.2020 00:00
Дата и время окончания подачи заявок:	12.11.2020 13:00
Правила подачи заявок:	<p>Заявки на участие принимаются с 09 октября 2020 г. с 00:00:00 до 12 ноября 2020 до 13:00:00 (время московское) по адресу: <a href="https://bankrot.cdtrf.ru">https://bankrot.cdtrf.ru</a>.</p> <p>Заявка на участие в торгах должна оформляться в форме электронного документа, соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов и подписана электронной подписью заявителя.</p> <p>Заявка на участие в торгах должна содержать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов (в случае наличия таких требований);</li> <li>• Фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;</li> <li>• Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Залоговому кредитору, Финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя Финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Финансовый управляющий.</li> </ul> <p>К заявке прилагается: выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП на русском языке (оригинал или нотариальная копия), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), доверенность или приказ на представителя заявителя; документ о внесении задатка (платежное поручение с отметкой банка об исполнении, квитанция, иной документ - с отметкой банка, подтверждающей внесение Заявителем установленного задатка), подписанный договор о задатке.</p> <p>Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью.</p> <p>Заявитель в праве изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.</p> <p>В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.</p>
Дата и время торгов:	13.11.2020 10:00



<b>Форма подачи предложения о цене:</b>	Открытая
<b>Место проведения:</b>	Центр дистанционных торгов

**Это повторные торги.****Текст:**

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 27.11.2019г. по делу №А19-12886/2019 в отношении индивидуального предпринимателя Ворожцов Д.Митрия Львовича (ИНН 380122296241, СНИЛС 140-041-541 89, дата рождения: 20.07.1989, место рождения: г. Оломоуц Чехословакия, место жительства: 665832, Иркутская область, г. Ангарск, 89 квартал, д. 4, адрес регистрации: г. Ангарск, квартал Б, д.7, кв.9) введена процедура реализации имущества гражданина. Финансовым управляющим должника утверждён Дупенко Иван Викторович (ИНН 381016112328, СНИЛС 105-154-895 37, адрес: 664024, г. Иркутск, ул. Тракторная, д. 2, кв. 3, [ang\\_law@mail.ru](mailto:ang_law@mail.ru)); член ААУ «ЦФОП АПК» (ОГРН 1107799002057, ИНН 7707030411, адрес: 107031, г. Москва, ул. Б. Дмитровка, 32, стр.1).

Судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего назначено на 14 часов 30 минут 15 октября 2020 года.

В связи с тем, что от залогового кредитора ПАО "Сбербанк России" поступило изменение в порядок и условия проведения торгов по продаже имущества Ворожцова Д.М., являющегося предметом залога ПАО Сбербанк организатор торгов - финансовый управляющий индивидуального предпринимателя Ворожцова Д.Митрия Львовича (ИНН 380122296241, СНИЛС 140-041-541 89, дата рождения: 20.07.1989, место рождения: г. Оломоуц Чехословакия, место жительства: 665832, Иркутская область, г. Ангарск, 89 квартал, д. 4, адрес регистрации: г. Ангарск, квартал Б, д.7, кв.9) Дупенко Иван Викторович (ИНН 381016112328 СНИЛС 105-154-895 37, член ААУ «Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса» (адрес: 107031, г. Москва, ул. Б.Дмитровка, 32, стр.1, ИНН 7707030411, ОГРН 1107799002057, т. 8(495)668-09-90, [partnerapk@partnerapk.ru](mailto:partnerapk@partnerapk.ru)), адрес для корреспонденции финансовому управляющему: 664024, г. Иркутск, ул.Тракторная, д.2, кв.3), действующий на основании Решения Арбитражного суда Иркутской области от 27 ноября 2019 года по делу №А19-12886/2019, сообщает о проведении открытых торгов в форме публичного предложения, в порядке, предусмотренном ст.ст.110,111, 138, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» по продаже залогового имущества должника.

**Лот №1**

Земельный участок для эксплуатации здания "Булочка" кадастровый номер 38:26:040502:18, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 188, дом 20. Общая площадь 525 кв.м.  
Магазин "Булочка", расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 188, дом 20. Общая площадь 266,3 кв.м.  
Начальная цена лота 5 833 800 руб.

**Лот №3**

Магазин смешанных товаров, кадастровый номер 38:26:040403:8833, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, мкр-н 33, д.9, помещение 1. Общая площадь 1 155,8 кв.м.  
Начальная цена лота 16 473 870 руб.

Срок действия цены составляет 5 календарных дней. Величина снижения начальной цены составляет 5% от начальной стоимости имущества должника на повторных торгах. Не проданное имущество в установленном период продается в следующий период со снижением начальной цены на 5 процентов и так далее, до окончательной продажи.

Задаток в размере 10% от начальной цены вносится по следующим реквизитам:

Ворожцов Дмитрий Львович  
Банк получателя: доп. Офис № 8586/0379 ПАО Сбербанк  
Счет получателя 40817810118353267291,  
к/сч 30101810900000000607,  
БИК 042520607,  
ИНН 7707083893

Заявки на участие принимаются с 09 октября 2020 г. с 00:00:00 до 12 ноября 2020 2020 до 13:00:00 (время московское) по адресу: <https://bankrot.cdtrf.ru>.

Отчеты об оценке и Порядок продажи опубликованы в ЕФРСБ – <http://bankrot.fedresurs.ru/>

Заявка на участие в торгах должна оформляться в форме электронного документа, соответствовать требованиям, указанным в сообщении о проведении торгов и подписана электронной подписью заявителя.

Заявка на участие в торгах должна содержать:

- Обязательство участника открытых торгов соблюдать требования, указанные в сообщении о проведении открытых торгов (в случае наличия таких требований);
- Фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилию, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика;
- Сведения о наличии или об отсутствии заинтересованности Заявителя по отношению к Должнику, Залоговому кредитору, Финансовому управляющему и о характере этой заинтересованности, сведения об участии в капитале Заявителя Финансового управляющего, а также саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом или руководителем которой является Финансовый управляющий.

К заявке прилагается: выписка из ЕГРЮЛ/ЕГРИП на русском языке (оригинал или нотариальная копия), копии документов, удостоверяющих личность (для физического лица), доверенность или приказ на представителя заявителя; документ о внесении задатка (платежное поручение с отметкой банка об исполнении, квитанция, иной документ - с отметкой банка, подтверждающей внесение Заявителем установленного задатка), подписанный договор о задатке.

Документы, прилагаемые к заявке, представляются в форме электронных документов, подписанных электронной цифровой подписью. Заявитель вправе изменить или отозвать заявку на участие в открытых торгах не позднее окончания срока подачи заявок на участие в открытых торгах, направив об этом уведомление Оператору электронной площадки, в форме электронного сообщения, подписанного квалифицированной электронной подписью заявителя.

В случае представления одним заявителем двух и более заявок на участие в торгах при условии, что представленные заявки не были им отозваны, при проведении торгов ни одна не рассматривается.

Решение об отказе в допуске Заявителя к участию в торгах принимается в случае, если:

- Заявка на участие в торгах не соответствует установленным требованиям;

- Представленные Заявителем документы не соответствуют установленным к ним требованиям или сведения, содержащиеся в них, недостоверны.
- Поступление задатка на счета, указанные в сообщении о проведении торгов, не подтверждено на дату составления протокола об определении участников торгов.

Победитель - участник, предложивший наибольшую цену.

Договор купли-продажи заключается в течение 5 дней с даты подписания протокола об итогах торгов, который, в свою очередь, подписывается в течение 5 дней с даты торгов. Оплата - в течение 30 дней с даты подписания договора купли-продажи по следующим реквизитам:

Ворожцов Дмитрий Львович  
 Банк получателя: доп. Офис № 8586/0379 ПАО Сбербанк  
 Счет получателя 40817810018353267278,  
 к/сч 30101810900000000607,  
 БИК 042520607,  
 ИНН 7707083893.

По всем вопросам о торгах, а также для ознакомления с предметом торгов обращаться по адресу финансового управляющего: 664024, г.Иркутск, ул. Тракторная, 2-3, e-mail: ang\_law@mail.ru, тел. 89501166447, 89501400305.

Претендент вправе ознакомиться с имуществом Должника, выставляемым на торги по адресу его местонахождения, предварительно согласовать дату и время с организатором торгов по указанному выше телефону и с его разрешения.

Номер лота	Описание	Начальная цена, руб	Шаг	Задаток	Информация о снижении цены	Классификация имущества
1	Земельный участок для эксплуатации здания "Булочка" кадастровый номер 38:26:040502:18, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 188, дом 20. Общая площадь 525 кв. м. Магазин "Булочка", расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, квартал 188, дом 20. Общая площадь 266,3 кв. м.	5 833 800,00	5,00 %	10,00 %	Цена в соответствующие периоды в процентах от начальной цены: 1) 100% 2) 95% 3) 90% 4) 85% 5) 80% 6) 75% 7) 70% Срок действия цены составляет 5 календарных дней	Здания и сооружения предприятий торговли, общественного питания, жилищно-коммунального хозяйства Земельные участки
3	Магазин смешанных товаров, кадастровый номер 38:26:040403:8833, расположенный по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, мкр-н 33, д.9, помещение 1. Общая площадь 1 155,8 кв. м.	16 473 870,00	5,00 %	10,00 %	Цена в соответствующие периоды в процентах от начальной цены: 1) 100% 2) 95% 3) 90% 4) 85% 5) 80% 6) 75% 7) 70% Срок действия цены составляет 5 календарных дней	Здания и сооружения предприятий торговли, общественного питания, жилищно-коммунального хозяйства

#### Дополнительная информация:

Время в объявлении московское. Имущество по Лотам № 1,3 обременено залогом, согласие залогодержателя на реализацию имеется.

#### Прикрепленные файлы

- [Договор о задатке.docx](#)
- [Проект Договора купли-продажи.docx](#)

Включение сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)





[https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_svobodnogo\\_naznacheniya\\_57.8\\_m\\_1982081447](https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_57.8_m_1982081447)


Оценки... Банк-Ори... Как полу... Входим... Входим... Купить... Объект... Планир... Оформл... Магази... Карточк... Сарато... +

avito.ru/angarsk/комм/ercheskaya\_nedvizhimost/pomeshchenie\_kafe\_1969392534

## Помещение кафе

7 500 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 06:17



Показать телефон  
+7 (395) 350-3500


Написать сообщение

Константин  
Частное лицо  
На Авито с мая 2013  
Завершено 26 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1969392534, ☎ 350 (+24)



Оценки... Банк-Ори... Как полу... Входим... Входим... Купить... Объект... Планир... Оформл... Магази... Карточк... Сарато... +

avito.ru/angarsk/комм/ercheskaya\_nedvizhimost/pomeshchenie\_kafe\_1969392534

## Помещение кафе

7 500 000 ₽

Показать телефон  
+7 (395) 350-3500

Написать сообщение

Константин  
Частное лицо  
На Авито с мая 2013  
Завершено 26 объявлений



3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1969392534, ☎ 350 (+24)

Площадь: 200 м²

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование,  
Ангарск, микрорайон 17А



Оценки X Банк-Оур X Как полу X Владыки X Владыки X Юристы X Объект X Планинг X Услуги X Магазин X Карточка X Справка X +


avito.ru/angarsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_kafe\_1969392534

7 500 000 Р

Площадь: 200 м²

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, микрорайон 17А  
р-н Микрорайоны

Скрыть карту



Константин  
Частное лицо  
На Авито с мая 2013  
Завершено 28 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1969392534, ☎ 350 (+24)


продаем отдельно стоящее помещение кафе ( 1 этаж - цоколь), на участке 7 соток, все в собственности, сделан ремонт, частично оборудование, упол вода канализация централизованное, отопление бойлер, своя подстанция 64 кв. + резервная линия, на территории складские помещения, гараж, мангал , более подробно по тел или при просмотре

17:04 24.09.2020

[https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeschenie\\_kafe\\_1969392534](https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_kafe_1969392534)

Здание, 932.5 м<sup>2</sup> ▼ 29 300 000 ₽

16 сентября в 11:38



8 914 001-58-89

Написать сообщение

[Байкальский Банк ПАО](#)  
[Сбербанк\\_Недвижимость](#)  
 Агентство


Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
 Менеджер отдела недвижимости

№ 1974062790, ☎ 1064 (+10)

[Байкальский Банк ПАО](#)  
[Сбербанк\\_Недвижимость](#)

Байкальский Банк ПАО Сбербанк реализует движимое и недвижимое имущество.


 Office location, 367.4 м<sup>2</sup>  
 1 089 174 ₽

Площадь: 932.5 м<sup>2</sup>

▼ 29 300 000 ₽

8 914 001-58-89

Написать сообщение

[Байкальский Банк ПАО](#)  
[Сбербанк\\_Недвижимость](#)  
 Агентство


Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
 Менеджер отдела недвижимости

№ 1974062790, ☎ 1064 (+10)


[Байкальский Банк ПАО](#)  
[Сбербанк\\_Недвижимость](#)

Байкальский Банк ПАО Сбербанк реализует движимое и недвижимое имущество.



 Office location, 367.4 м<sup>2</sup>  
 1 089 174 ₽

Площадь: 932.5 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, 88-й квартал, 10 р-н Кварталы [Скрыть карту](#)



avito.ru/angarsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_932.5\_m\_1974052795




29 300 000 ₽

8 914 001-58-89

Написать сообщение

Площадь: 932.5 м²

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, 88-й квартал, 10  
р-н Кварталы [Скрыть карту](#)



Байкальский Банк ПАО  
Сбербанк Недвижимость  
Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Менеджер отдела недвижимости

№ 1974052795, ☎ 1064 (+10)

Байкальский Банк ПАО  
Сбербанк Недвижимость  
Байкальский Банк ПАО Сбербанк  
реализует движимое и недвижимое  
имущество

Офисное  
помещение, 367.4 м²  
1 089 174 ₽

ПАО Сбербанк продает трехэтажное здание с обратной арендой на 331 м. кв. на первом этаже. Ставка обратной аренды 380 руб./11 м. кв. Передача помещения возможна не раньше ноября 2020г.

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/zdanie\_932.5\_m\_1974052795




Ангарск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговое помещение

## Торговое помещение, 1622 м<sup>2</sup>

486 600 ₽ в месяц  
залог 486 600 ₽

Добавить в избранное · Добавить заметку · 21 сентября в 05:44



8 914 920-02-41

Написать сообщение

УК "ПИК Холдинг"  
Агентство  
На Авито с сентября 2013  
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена

№ 1770296594 · 3755 (+6)

Площадь: 1622 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, Социалистическая ул., 12 р-н Кварталы [Показать карту](#)

Приглашаем к сотрудничеству торговые сети в современный действующий торговый комплекс "Раума Плюс" (этажность: 4 этажа, год постройки 2007 год).  
Предлагаем готовое помещение в двух уровнях (100%-ная готовность к эксплуатации).  
Общая площадь 1621,9 кв.м.; 3 этаж: общая площадь: 789,3 м<sup>2</sup>, площадь торгового зала: 740,6 м<sup>2</sup>, высота потолков: 3,5 м. 4 этаж: общая площадь: 852,6 м<sup>2</sup>, площадь торгового зала: 552,8 м<sup>2</sup>, высота потолков: 4,25 м. В составе помещения предусмотрены служебные и складские помещения, примерочные, собственный грузовой лифт (грузоподъемность 500 кг).  
Инженерное обеспечение: современная ОПС, система кондиционирования и вентиляции, система пожаротушения и дымоудаления, пассажирский лифт.  
Действующий состав арендаторов:  
1 этаж – продуктовый дискаунтер, прикассовая зона бутиков;  
2 этаж – бутик женской, мужской, детской одежды и обуви,  
Цоколь – кафе.  
Удобное месторасположение, торговый центр расположен в густонаселенном, современном районе города, в зоне первичного охвата большое количество высотных

486 600 ₽ в месяц  
залог 486 600 ₽

8 914 920-02-41

Написать сообщение

УК "ПИК Холдинг"  
Агентство  
На Авито с сентября 2013  
Завершено 6 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Елена

№ 1770296594 · 3755 (+6)

[https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_1622\\_m\\_1770296594?src=bp\\_catalog](https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1622_m_1770296594?src=bp_catalog)

Ангарск · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Снять · Торговое помещение

## Торговое помещение, 100 м<sup>2</sup>

35 000 Р в месяц  
без залога, без комиссии

8 904 110-18-02


Написать сообщение

БЮРО НЕДВИЖИМОСТИ  
ДОМОВОЙ  
Агентство  
На Авито с апреля 2017  
Завершено 939 объявлений

54 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Дмитрий



Площадь: 100 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, Московская ул., 23 р-н Кварталы [Показать карту](#)

Сдаётся торговое помещение по улице московская.

Рядом транспортная развязка, остановки общественного транспорта, хороший автомобильный трафик.

О помещении: склад, основное, кабинет. Удобное место для разгрузки.

Звоните! Всё расскажу и покажу!

Пожаловаться

№ 1767380084, 2214 (+6)


[https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovoe\\_pomeschenie\\_100\\_m\\_1767380084?src=bp\\_catalog](https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1767380084?src=bp_catalog)

Ангарск - Коммерческая недвижимость - Снять - Помещение свободного назначения

## Пищевое производство, кафель, вода, центр города

7 000 ₪ в месяц  
без залога

Добавить в избранное | Добавить заметку | 29 сентября в 08:26



8 952 613-16-16

Написать сообщение

ООО "ТД "Универсал"  
Агентство  
На Авито с марта 2014  
Завершено 85 объявлений

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Евгений

Площадь: 19 м²

7 000 ₪ в месяц  
без залога

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, 84-й квартал, 29/1 р-н Кварталы

Показать карту

8 952 613-16-16

Написать сообщение

ООО "ТД "Универсал"  
Агентство  
На Авито с марта 2014  
Завершено 85 объявлений

16 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Евгений

№ 1971656828, ☎ 697 (+26)

Доставка еды - тренд нашего времени.  
Помещение - кухня по привлекательной цене!  
В центре города! Хорошая логистика!  
Круто, уютно.  
Предлагается в аренду помещение, предназначено для приготовления блюд общественного питания.  
3-й этаж 3-х этажного БЦ "Радиоцентр" центр Ангарска, территория СМУ 14. Остановка автобуса "95-й квартал"  
Кафель, точки подключения воды, 3-х фазное электричество 380 В.  
Сплата электричества, водоснабжения и водоотведения - по счетчикам.  
Отдельное требование к арендатору - установка жиропуловителя (при грозе засорения канализации пищевыми отходами - жирами).

[https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pischevoe\\_proizvodstvo\\_kafel\\_voda\\_tsentr\\_goroda\\_1971656828?src=bp\\_catalog](https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pischevoe_proizvodstvo_kafel_voda_tsentr_goroda_1971656828?src=bp_catalog)

аренда помещения в ангарск — x Коммерческая недвижимость — x

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-angarsk-2869501860

Свободные планировки СГ «Рисен»

**24 500 ₽**  
Без комиссии  
Без залога

**Коммерческая недвижимость, 70 м²**  
Иркутская область, Ангарск, 47-й квартал, 28, Ангарск,  
Иркутская область

В избранное  
Получать похожие объявления


**Максим**  
Размещает объявления: 7 лет 8 мес.  
Открыть другие объекты в аренду: 1  
Всего за 3 месяца: 1

+79021721011

Написать владельцу объявления

vk odnoklassniki facebook twitter google

**HONOR**  
Подарки при покупке  
Официальный интернет-магазин



1 из 3

аренда помещения в ангарск — x Коммерческая недвижимость — x

domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-angarsk-2869501860

Свободные планировки СГ «Рисен»

**24 500 ₽**  
Без комиссии  
Без залога

**Коммерческая недвижимость, 70 м²**  
Иркутская область, Ангарск, 47-й квартал, 28, Ангарск,  
Иркутская область

В избранное  
Получать похожие объявления

**Связаться с владельцем** +79021721011

**Коммерческая недвижимость, 70 м²**

Новый, современный Деловой Центр, расположенный по адресу: город Ангарск, 47 квартал, дом 28, приглашает к сотрудничеству арендаторов.  
Предлагаем Вашему вниманию для долгосрочной аренды просторное, светлое помещение, с ОТДЕЛЬНЫМ ВХОДОМ, расположенное на первом этаже двухэтажного здания.  
Площадь помещения 70 кв. м.  
Планировка помещения предусматривает: большой зал (40 кв. м.), отдельный кабинет (15 кв. м.).  
Имеется свой отдельный сан. узел.  
В помещении сделан предчистовой ремонт: на полу керамогранит; потолок - подвесной, типа "армстронг", установлены вентиляторы.  
Помещение оборудовано ОПС, имеется источник водоснабжения, высокоскоростной интернет.  
В здании Делового Центра расположен единственный в 47 квартале продуктовый мини-маркет, что обеспечивает постоянный трафик посетителей из местных жителей.  
В стоимость аренды не входит оплата за электроэнергию.  
В наличии есть ДРУГИЕ ПОМЕЩЕНИЯ ПЛОЩАДЬЮ ДО 300 кв. м. по цене от 300 рублей/кв. м.  
Звоните, пишите, все с удовольствием покажем, расскажем.

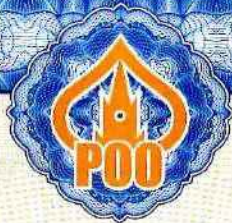
Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

**HONOR**  
Подарки при покупке  
Официальный интернет-магазин

Условия акции на сайте | ООО «Хуэйзи Девелопс», 121614, г. Москва, ул. Крылатская, д. 15, эт. 6, ОГРН 1197746605995

**ЖК Лермонтов**

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-angarsk-2869501860



**А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

**Оценщик:**

**Флеонов Вадим Валерьевич**

*(фамилия, имя и отчество)*

**ИНН 583404974104**

*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**

**09 сентября 2008 года, регистрационный № 004909**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент



Ю.В. Козырь

**0001467 \***



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



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки (IVSC)

## Выписка

### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Флеонова Вадима Валерьевича

(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)

о том, что Флеонов Вадим Валерьевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «09» сентября 2008 г. за регистрационным номером 004909

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №011296-1 от 24.04.2018. Оценка недвижимости, действителен до 24.04.2021;
- №012695-2 от 29.05.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 29.05.2021

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

Место работы (по совместительству): Общество с ограниченной ответственностью "Профи Эксперт" (ИНН 7326041654)

Индивидуальный предприниматель: Флеонов Вадим Валерьевич (ОГРНИП 312583417900022)

Стаж в области оценочной деятельности: 11 лет

Общий стаж: 21 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №0991R/776/20353/20 от 29.07.2020 на сумму 10000000 руб., срок действия с 22.08.2020 по 21.08.2021;
- Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-004909 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-004909 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

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

- Диплом №БВС 0560540 от 17.06.1999 Пензенский государственный педагогический университет им. В.Г. Белинского (высшее);
- Диплом №ПП 983842 от 25.05.2007 НОУ "Московская финансово-промышленная академия (МФПА)" (переподготовка в области оценки);
- Диплом №ДВС 0295726 от 07.07.2002 Пензенский государственный университет (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок членов саморегулируемой организации:

1. Плановая, 01.11.2010 - 01.11.2010, основание проведения: Решение №1684, результат: Пройдена;
2. Плановая, 20.09.2013 - 20.09.2013, основание проведения: Решение №6718, результат: Пройдена;
3. Плановая, 13.06.2016 - 06.07.2016, основание проведения: Протокол Совета РОО №03 от 11.12.2015г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 03.06.2019 - 03.07.2019, основание проведения: Протокол Совета РОО №60 от 05.10.2018 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 24.08.2020 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24 августа 2020 г.

Дата составления выписки 24 августа 2020 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

*В. В. Зюриков*  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

В.В. Зюриков

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0286



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983842

Настоящий диплом выдан

Флеонову

Вадиму Валерьевичу

в том, что он(а) с "01" декабря 2006 г. по "25" мая 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ "Московской

финансово - промышленной

академии (МФПА)

по программе профессиональной переподготовки

"Оценка стоимости предприятия

(бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 мая 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Флеонова

Вадима Валерьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)



Государственная аттестационная комиссия  
Правительства Российской Федерации  
аттестационной комиссии  
г. Москва

*[Handwritten signature]*  
(директор)

Город Москва

май 2007



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011296-1

« 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Флеонову Вадиму Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

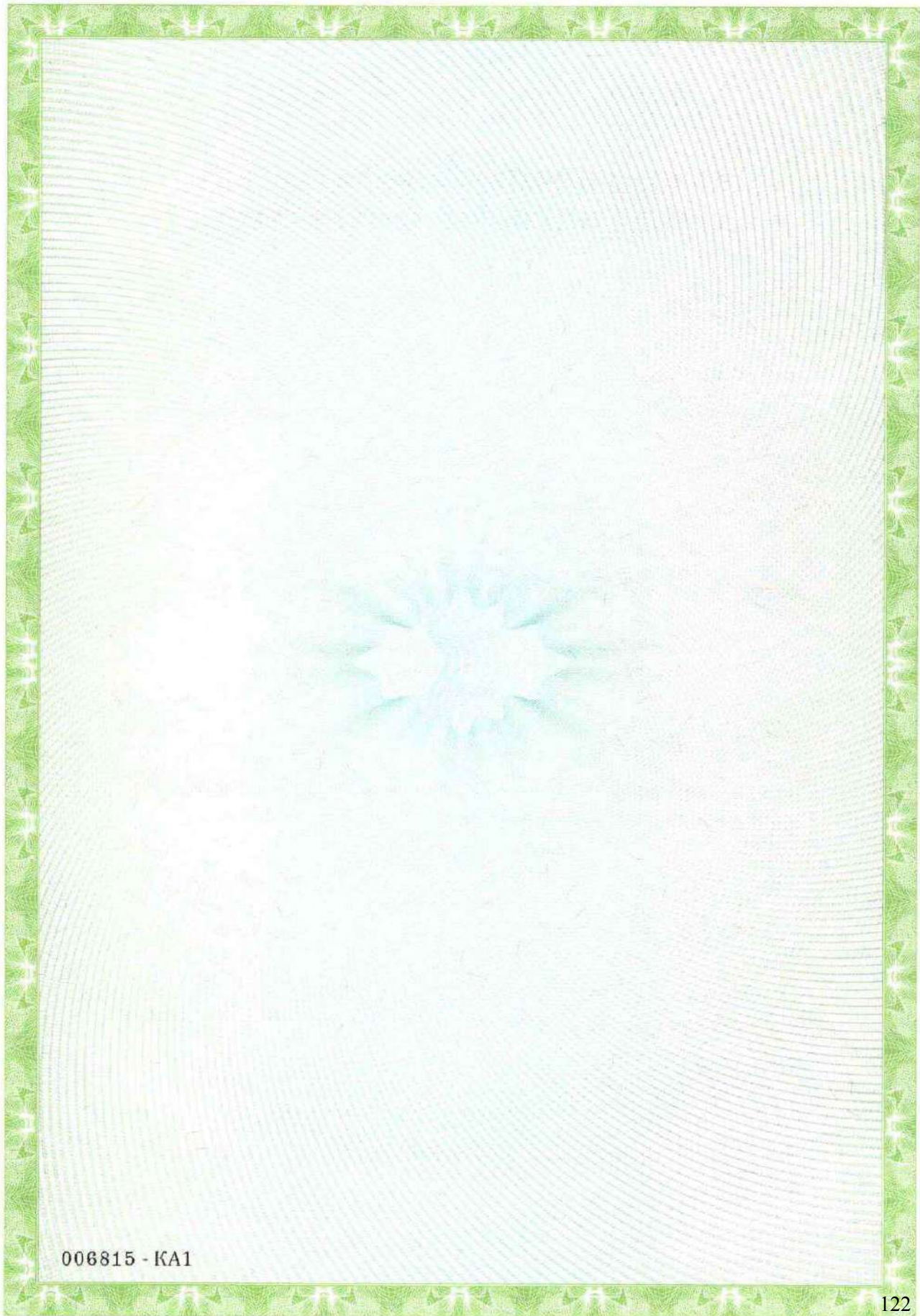
от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » апреля 20 21 г.



006815 - KA1

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20353/20**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ**  
**ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**



г.Москва

29 июля 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

**СТРАХОВЩИК**

**АО «АльфаСтрахование»**  
 Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.  
 ИНН 7713056834, КПП 772501001  
 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,  
 г. Москва, к/с 30101810200000000593.  
 БИК 044525593.

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

**Оценщик Флеонов Вадим Валерьевич**  
 Адрес регистрации или ИНН: 583404974104

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 22 августа 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 21 августа 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

**СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.**

Страховая сумма составляет: 10 000 000.00 руб. (Десять миллионов рублей 00 копеек)  
 Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)  
 Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы

**ФРАНШИЗА**

**Франшиза не установлена (отсутствует)**

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.**



Страховая премия по настоящему Договору составляет 5 800.00 (Пять тысяч восемьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 22 августа 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика.  
 В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.  
 В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование  
 Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ**

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

**СТРАХОВОЙ РИСК**

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;  
 при условии, что:  
 - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 22 августа 2020 г. по 21 августа 2021 г.;  
 - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
 - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 22 августа 2020 г. по 21 августа 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	<p>Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (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.</p> <p>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 страхования, 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.</p>
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	<p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);</li> <li>• целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);</li> <li>• расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;</li> <li>• судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p>
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	<p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельства, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельства и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru /или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p>
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.</p>
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p>
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика.</li> <li>2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.</li> </ol>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>  <p>Френов Валерий Валерьевич</p>	<p>СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»</p>  <p>в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Управления коммерческого страхования Корпоративного блока Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование» Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от 01.04.2020 г.</p> <p style="text-align: right;">Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20414/19 Исп. Кушнир О.В. +74957860999#5435</p>



Ассоциация  
“Региональная саморегулируемая организация  
профессиональных арбитражных управляющих”

## СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ АККРЕДИТАЦИИ

«07» октября 2020г.

Выдано:

**Оценщику Флеонову Вадиму Валерьевичу**  
**(г. Пенза)**

Направление деятельности: оценочная деятельность

Запись в реестре  
Ассоциации “РСОПАУ” за № 020-1ТУ/58 от «07» октября 2020г.

Срок действия аккредитации до «06» октября 2021г.

Президент Ассоциации “РСОПАУ”  Л. М. Сырвачева



Регистрационный № 020-1ТУ/58