



АБЕРТА ГРУПП¹

119180, РФ, г. Москва,
Ул. Болотная Вокзальная, 31
офис 322

abertagroup.ru
7 (495) 800 50 50
7 (925) 743 74 37



АБЕРТА ГРУПП¹

119180, РФ, г. Москва,
Ул. Болотная Вокзальная, 31
офис 322

abertagroup.ru
7 (495) 800 50 50
7 (925) 743 74 37

Отчет №658/09/20

ОТЧЕТ № 658/09/20

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества, в
составе:

1. Объект капитального строительства, здание административно-бытовое с мастерскими, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземный-1), общ. пл. 861, кв.м, инв. № 25:405:001:200348060, лит. А, А1. Кадастровый номер: 38:26:040403:1553, находящийся по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 19микрорайон, д.19
2. Объект капитального строительства, склада-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общ. пл. 250,8 кв.м, инв. № 25:405:001:200360660, лит. А2, А3, А4. Кадастровый номер: 38:26:040403:1552, находящийся по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 19микрорайон, д.21
3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административно-бытового здания с мастерскими и здания склада-гаража, общ. пл. 1 839,0 кв.м. Кадастровый номер: 38:26:040403:204, находящийся по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 19микрорайон, д.19

Заказчик:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)

Наименование отделения: Байкальский банк ПАО Сбербанк

Оценочная компания:

ООО «АБЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:

07 сентября 2020 г.

Дата составления отчета об оценке:

07 сентября 2020 г.

Москва-2020

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 50002917387 от 02.07.2019 г. г., Оценщики ООО «АБЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной стоимости недвижимого имущества в составе:

1. Объект капитального строительства, здание административно-бытовое с мастерскими, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземный-1), общ. пл. 861, кв.м, инв. № 25:405:001:200348060, лит. А, А1. Кадастровый номер: 38:26:040403:1553, находящийся по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 19микрорайон, д.19

2. Объект капитального строительства, склада-гараж, назначение: нежилое, 1-этажный, общ. пл. 250,8 кв.м, инв. № 25:405:001:200360660, лит. А2, А3, А4. Кадастровый номер: 38:26:040403:1552, находящийся по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 19микрорайон, д.21

3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административно-бытового здания с мастерскими и здания склада-гаража, общ.пл. 1 839,0 кв.м. Кадастровый номер: 38:26:040403:204, находящийся по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 19микрорайон, д.19

Оценка произведена на основании результатов анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных.

Целью оценки явилось определение рыночной стоимости Объекта оценки для возможной последующей продажи заданного имущества Павлов Ирина Леонидовны в рамках процедуры банкротства.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1, 2, 3, 7, 9). Заданием на оценку, выданным Банком или согласованным с Банком, со стандартами и правилами оценочной деятельности, используемыми при проведении оценки и утвержденными СРО оценщиков, членами которой являются оценщики. Отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).

На основании информации, предоставленной и просанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 07 сентября 2020 г., составляет, округленно:

17 167 000 (Семнадцать миллионов сто шестьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС¹

¹ НДС при продаже прав собственности земельного участка не облагается. Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации (НК РФ), часть 2, п. 21, ст. 146, п. 2 операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части отчета об оценке, не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

A.A. Шапов

Е.Е. Денисюк
сентября 2020 г.



07 сентября 2020 г.

3

9.3. Методологическая литература	137
10. Приложения	139
10.1. Приложение №1. Аналитические данные	139
10.2. Приложение №2. Документы, предоставляемые Заказчиком\	188
10.3. Приложение №3. Копии документов, подтверждающих проведение оценки	228

1. Общие сведения
1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1.1

Основные факты и выводы

Объект оценки	Недвижимое имущество в составе: 1. Объект капитального строительства: здание административно-бытовое с мастерскими, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземный-1)-общ. пл. 86,1 кв.м., инв. № 25-405-001-200348060, лит. А, 1. Кадastroвый номер: 38-26-04-0403-1553, находящийся по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 19микрорайон д.19 2. Объект капитального строительства: склад-торок, назначение: нежилое, 1-этажный, общ.пл. 250,8 кв.м., инв. № 25-405-001-200360660, лит. А2, А3, А4, кадастровый номер: 38-26-04-0403-1552, находящийся по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 19микрорайон д.21 3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административно-бытового здания с мастерскими и здания склада-торока, общ.пл. 1 839,0 кв.м., кадастровый номер: 38-26-04-0403-204, находящийся по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 19микрорайон д.19 Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк») Наименование отделения: Байкальский банк ПАО «Сбербанк»
Заказчик оценки	Павлов Ирина /Леонидовна
Вид права на объект оценки	Право собственности
Субъект права на объект оценки	Павлов Ирина /Леонидовна
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении коих-либо из частей объекта оценки	Объект капитального строительства, здание административно-бытовое с мастерскими, назначение: нежилое, 2-этажный, (подземный-1)-общ. пл. 86,1 кв.м., инв. № 25-405-001-200348060, лит. А, 1. Кадастровый номер: 38-26-04-0403-1553, находящийся по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, 19микрорайон д.19 Собственность 38-38-02-032/2010-734 08.09.2010 00:00:00 Ограничения: Вид: Ипотека Дата государственной регистрации: 06.07.2016 14:52:26 номер государственной регистрации: 38-38-002-38/002/003/2016-7173/1 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 06.07.2016 по 27.06.2019 с 06.07.2016 по 27.06.2019 лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 76900197-600710/11, Выдан 28.06.2016 Дата государственной регистрации: 11.06.2015 11:35:38 номер государственной регистрации: 38-38-002-38/002/013/2015-350/1 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.06.2015 по 23.01.2017 с 11.06.2015 по 23.01.2017 лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение к Договору ипотеки №76900197-50041-0/11 от 26.05.2015, № 1, Выдан 28.06.2016 Договор ипотеки, № 76900197-50041-0/11, Выдан 26.05.2015 Вид: Ипотека Дата государственной регистрации: 11.06.2015 11:35:37 номер государственной регистрации: 38-38-002-38/002/013/2015-350/1 срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.06.2015 по 28.03.2016 с 11.06.2015 по 28.03.2016 лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893 основание государственной регистрации: Договор ипотеки, № 76900197-40078/0/24, Выдан 27.04.2015 Дополнительное соглашение к договору ипотеки № 76900197-40078/0/24 от 27.04.2015, № 1, Выдан 05.08.2015