



г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, 29, оф. 419

тел. 8 (3952) 66-20-36

8 (3952) 66-20-37

mail: 662036@mail.ru

сайт: aok38.ru

Отчёт № 158-Д/2020

об оценке стоимости имущества

Заказчик:	Вдовенко Дмитрий Иванович в лице финансового управляющего Троицкой Ирины Леонидовны
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг»
Правообладатель:	Вдовенко Дмитрий Иванович
Наименование объекта оценки:	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 30,8 кв.м., этаж: подвал, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 73-й, д.3, пом.27, кадастровый номер: 38:26:040105:2078
Дата оценки:	08.12.2020 г.
Дата составления отчета:	08.12.2020 г.

Иркутск, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	3
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	4
1.4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	4
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	4
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
2.1.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	5
2.2.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	6
2.3.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	8
3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
3.1.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
3.2.	ФОТОМАТЕРИАЛЫ.....	10
3.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	16
4.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	17
4.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.....	17
4.2.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
4.3.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	23
4.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.....	25
4.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ	32
4.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	37
5.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ..	37
6.1.	ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	37
6.2.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	38
7.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	39
7.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЙ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	39
7.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	39
7.2.1.	ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	39
7.2.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОК	41
7.2.3.	ВЫБОР ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ	41
7.2.4.	КОРРЕКТИРОВКА ЗНАЧЕНИЯ ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	41
7.2.5.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ.....	45
7.2.6.	АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	49
8.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	50
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
10.	ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ) (СТ. 16 ФЗ-135).....	52
11.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	53
12.	СКРИНШОТЫ ВЫБОРКИ ПРИ АНАЛИЗЕ РЫНКА	54
13.	ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	63
14.	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	67
15.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	69
16.	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	98

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Порядковый номер отчета/дата	№ 158-Д/2020 от 08.12.2020 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 158-Д/2020 на проведение оценки от 08 декабря 2020 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 30,8 кв.м., этаж: подвал, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 73-й, д.3, пом.27, кадастровый номер: 38:26:040105:2078
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (наименование и адрес согласно документам)	Без составных частей
Оцениваемые права, сведения о правообладателе:	Собственность, правообладатель: Вдовенко Дмитрий Иванович

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

№ п/п	Объект оценки	Применяемый подход	Значение рыночной стоимости, руб.	Вес
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 30,8 кв.м., этаж: подвал, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 73-й, д.3, пом.27, кадастровый номер: 38:26:040105:2078	Затратный подход	Не применялся	-
		Сравнительный подход	404 693	1
		Доходный подход	Не применялся	-
		Согласованное значение рыночной стоимости	404 693	
		Округленно	405 000	

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 30,8 кв.м., этаж: подвал, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 73-й, д.3, пом.27, кадастровый номер: 38:26:040105:2078, по состоянию на 08.12.2020 г. составила, **округленно¹**:

405 000 (Четыреста пять тысяч) рублей.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 30,8 кв.м., этаж: подвал, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 73-й, д.3, пом.27, кадастровый номер: 38:26:040105:2078
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Без составных частей
Права, учитываемые при оценке объекта оценки ограничения (обременения) этих прав	Собственность, правообладатель: Вдовенко Дмитрий Иванович Ограничения (обременения) этих прав: № 38:26:040105:2078-38/115/2019-3 от 19.11.2019 (Иные ограничения (обременения) прав); № 38:26:040105:2078-38/115/2019-1 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации); № 38:26:040105:2078-38/115/2020-4 от 10.02.2020 (Иные ограничения (обременения) прав); № 38:26:040105:2078-38/115/2020-5 от 17.03.2020 (Иные ограничения (обременения) прав); № 38:26:040105:2078-38/115/2020-7 от 18.03.2020 (Иные ограничения (обременения) прав).
Цель, задача Оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов Оценки и связанные с этим ограничения	Реализация объекта оценки
Вид стоимости согласно задания на оценку	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости	08.12.2020 г.

¹ п. 14 ФСО №3 «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления».

Дата составления Отчета	08.12.2020 г.
Срок проведения Оценки	08.12.2020 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Материалы и информация представлена Заказчиком в соответствии с порядком и сроками, указанными в договоре на проведение оценки
Допущения и ограничения	Оценка проводится в предположении об отсутствии экологического загрязнения, отсутствия зарегистрированных обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога и т.п.
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы и материалы, предоставленные заказчиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки: - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.07.2020 №38-00-4001/5002/2020-1774
Осмотр объекта, особенности проведения	08.12.2020 г.
Привлеченные отраслевые эксперты (при необходимости)	Не привлекались

1.3. Сведения о Заказчике

Реквизиты	Вдовенко Дмитрий Иванович (18.09.1971 года рождения, место рождения: гор. Ангарск Иркутской области, адрес: 665832, Иркутская обл., Ангарск, 7а мкр., д. 3, кв.227, ИНН 380103917101, ОГРНИП 306380123700010) в лице финансового управляющего Троицкой Ирины Леонидовны (адрес: г. Иркутск, ул. Горная, д.24, 8эт, каб.19, ИНН 380895187560 СНИЛС 138-684-76820)
-----------	--

1.4. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщиках, принимавших участие в написании отчета	Черных Дмитрий Юрьевич Действительный член Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», запись в реестре СРО № 586, электронный адрес info@fsosro.ru, сайт: http://www.fsosro.ru, адрес: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7 Образование высшее: диплом о высшем образовании Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Сибирская академия права, экономики и управления", квалификация – экономист-менеджер по специальности «Антикризисное управление» рег. № 35/32 от 30.06.2010 г. Образование в области оценочной деятельности: диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка недвижимости» рег. № 53-06-87 от 20.01.2014 г., выдан ЦПДО Институт повышения квалификации ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет» о соответствии квалификации на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка недвижимости». Экспертом сдан Единый квалификационный экзамен в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости», квалификационный аттестат 004102-1 от 28.02.2018 г. Стаж оценочной деятельности с 2014 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Профессиональная ответственность оценщика застрахована в ООО «Страховая Компания «Гелиос» полис №700-0002264-04704 от 04.12.2020 г., страховая сумма 3 000 000 руб., срок действия полиса с 07.12.2020 по 06.12.2021.
Трудовой договор	Трудовой договор с ООО «АОК» №5 от 02.08.2017
Дополнительная информация	Номер контактного телефона: 89500569577 Почтовый адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, 29, оф. 419 Адрес местонахождения: 664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, 29, оф. 419 Адрес электронной почты: strannik379973@mail.ru

1.5. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг»
Краткое наименование	ООО «АОК»
ИНН/КПП	3812059405 / 384901001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	1163850088291 от 20.09.2016 г.

Местонахождение:	664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 29, оф. 419
Телефон	Тел (3952) 66-20-36, (3952) 66-20-37
Банковские реквизиты:	Филиал "НОВОСИБИРСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" Расчетный счет № 40702810623470001210 Корреспондентский счет № 30101810600000000774 БИК № 045004774
Сведения о страховании юридического лица	Страховой полис ООО «Страховая Компания «Гелиос» №700-0002246-04704 от 05.10.2020 г., страховая сумма 5 000 000 руб., период страхования с 11.10.2020 г. по 10.10.2021 г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

2.1. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиком и заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке выполнен при следующих общих допущениях:

- В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как в соответствии с документами, представленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Рассматриваемые в Отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования собственности, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
- Обязанность по идентификации имущества лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации имущества или его составных частей.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может

гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно делаются ссылки на источник информации.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального обследования или изучением планов и спецификаций.

- Оценка проводится исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения (п. 7 «Общие требования к проведению оценки» ФСО №7).

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

- Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к имуществу, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества. Это не является гарантией того, что оцениваемое имущество будет продано по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.

- Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.

- Обязанность по идентификации лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации имущества или его составных частей.

- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

- Ограничения и пределы полученного результата: пределами применения полученного результата является: для целей реализации. Отчет не может быть использован для иных целей и задач, не указанных в Отчете.

- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

2.2. Используемая терминология, определение вида оцениваемой стоимости

В соответствии с действующими Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки (ФСО), применяются следующие термины и определения:

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданский прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Объектами оценки (п.4 ФСО №7) **могут** выступать объекты недвижимости, застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей ФСО №7 объектами оценки могут выступать для в праве на объект недвижимости.

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

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)».

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектом аналогом.

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 его износа.

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания и сооружения.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость 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. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

Согласно разделу III. «Виды стоимости» п. 5 ФСО №2 обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, «При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

- **Кадастровая стоимость** определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

- **Инвестиционная стоимость** – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;

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

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки». В настоящем Отчете в соответствии с предоставленными качественными и количественными характеристиками объекта оценки и заданием на оценку определялась **рыночная стоимость**.

2.3. Основные этапы процесса Оценки

1. Заключение с Заказчиком договора на Оценку	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику отчета об Оценке	Проведено

2.4. Анализ представленной Заказчиком информации. Источники информации

Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объекты оценки, содержащейся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.07.2020 №38-00-4001/5002/2020-1774	Отражено/Право собственности на помещение
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта	Проведено/Сопоставимо
Установление данных об обременения на Объект оценки	Установление наличия/отсутствия обременений Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества	Проведено/Оценка проводится без учета обременений
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющегося недвижимым	Проведено/Отсутствует

Сбор сведений о расходах, балансовой стоимости объекта	Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей	Проведено/Сведения о балансовой стоимости не предоставлены
--	---	--

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Документы, представленные заказчиком, содержащие характеристики объекта оценки (копии представлены в приложении к настоящему отчету об оценке):

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.07.2020 №38-00-4001/5002/2020-1774;
- Фотоматериалы.

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание составлено на основании предоставленной документации. Далее в таблицах представлены основные технические характеристики оцениваемого объекта:

Таблица 1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование показателя	Описание или характеристика показателя	Ссылка на источник информации
Наименование	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 30,8 кв.м., этаж: подвал, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 73-й, д.3, пом.27, кадастровый номер: 38:26:040105:2078	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.07.2020 №38-00-4001/5002/2020-1774
Адрес	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 73-й, д.3, пом.27	
Этаж расположения	Подвал	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/)
Площадь, кв.м.	30,8	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости от 22.07.2020 №38-00-4001/5002/2020-1774
Год ввода в эксплуатацию	1957	Сайт: Дом.минжкх https://dom.mingkh.ru/irkutskaya-oblast/angarsk/333528
Назначение, текущее использование	Назначение: нежилое. Текущее назначение: свободное, не эксплуатируется	Фотоматериалы
ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ		
Фундамент	Ленточный	Сайт: Дом.минжкх https://dom.mingkh.ru/irkutskaya-oblast/angarsk/333528
Стены	Кирпичные	Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/)
Перегородки	Н/д	-
Перекрытия	Смешанные	Сайт: Дом.минжкх

		https://dom.mingkh.ru/irkutskaya-oblast/angarsk/333528
Заполнение дверных проемов	Металлические, деревянные	Фотоматериалы
Заполнение оконных проемов	-	
Внутренняя отделка	Потолок – побелка, стены – побелка, окраска, полы – бетон	
Необходимость проведения ремонтных работ	Требуется ремонт	
Коммуникации	Отопление, электроосвещение	
Прочие работы и конструктивные элементы строений	Отсутствуют	Фотоматериалы
Информация об износе и устаревании	н/д	-
Дополнительные улучшения, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Отсутствуют	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	
Сведения о перепланировках	Информация не предоставлена	

3.2. Фотоматериалы

Вход в помещение





Внутренняя отделка



3.3. Описание местоположения объекта оценки

Таблица 2. Общая характеристика местоположения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	Ангарск² — город в Восточной Сибири, с прилегающими населёнными пунктами образует Ангарский городской округ. Население 224 630 человек (2020) Расположен в южной, наиболее освоенной и экономически развитой части Иркутской области. Ангарск расположен на горе, в месте впадения реки Китоя в Ангару. Территория, входящая в городскую черту, занимает площадь 294 км² (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. Название города происходит от названия реки Ангары. Неофициально город с момента основания называют — Город, рождённый Победой. В СМИ, по отношению к Ангарску, часто используется определение — Город нефтехимиков. 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». <u>Экономика</u> 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. <u>Промышленность</u> 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. — Ангарская нефтехимическая компания (АО «АНХК») — является частью НК Роснефть. Самое крупное восточносибирское предприятие по переработке нефти и нефтепродуктов, включающее в себя нефтеперерабатывающий завод, химический завод, завод масел и др. Производимая продукция: серная кислота, бутан (вещество), углекислый газ, пропан, бутиловый спирт, метиловый спирт (метанол), фенолы, топочный мазут, дизельное топливо, автомобильный бензин, авиационное топливо, нефтяной кокс, смазки для компрессоров и вакуумных насосов, минеральные автомобильные масла, масла синтетические для трансформаторов, амины, плёнка полиэтиленовая и др. — Ангарский завод полимеров (АО «АЗП») — до 1997 года входило в состав АНХК. В 1997 году преобразовано в открытое акционерное общество, оставаясь дочерним предприятием АНХК. С 2007 года является отдельным подразделением НК «Роснефть». Завод выпускает нефтяной бензол и этилбензол, стирол и полистирол, пиролизную смолу, полиэтилен высокого давления, пропилен и этилен. Этилен по трубопроводу транспортируется в город Саянск на предприятие Саянскимпласт. — Ангарский завод катализаторов и органического синтеза (АО «АЗКиОС») — до 1997 года входило в состав АНХК. В 1997 году преобразовано в открытое акционерное общество. В настоящее время остаётся дочерним

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ангарск>

	предприятием АНХК. – Ангарский электролизный химический комбинат (АО «АЭХК»). – Ангарский завод бытовой химии — до 1997 года завод бытовой химии (ЗБХ) входил в состав АНХК. В 1997 году завод был преобразован в открытое акционерное общество. После приобретения «Невской косметикой» было переименовано в ОАО «Байкальская косметика». С 2000 года предприятие является филиалом компании «Невская косметика», занимающим высокие рейтинговые позиции среди российских производителей синтетических моющих средств. – Ангарский азотно-туковый завод (ООО «ААТЗ») — построен в 1962 году. До 1997 года завод азотных удобрений (ЗАУ) входил в состав АНХК. В 1997 году завод был преобразован в открытое акционерное общество «Ангарский завод азотных удобрений». Специализируется на выпуске минеральных удобрений и азотных соединений. Находился в собственности ОАО «Сибур-Минудобрения». С декабря 2011 года входит в состав ОАО «СДС Азот». – Ангарский цементно-горный комбинат — единственное предприятие по производству цемента в Иркутской области. По состоянию на 2013 год занимает 2 место по объёмам реализации среди предприятий отрасли строительных материалов в Восточной Сибири. С 2011 года 50,52 % акций принадлежат ООО «Русская цементная компания» (совместное предприятие холдинговой компании «Сибирский цемент» и госкорпорации «Ростехнологии»). Пакетом в 29,9 % акций владеет холдинговая компания «Сибирский цемент». Остальные акции находятся в руках частных портфельных инвесторов. – Завод автоклавного газобетона (ГК «Стройкомплекс»). – Ангарский завод металлоконструкций (ГК «Стройкомплекс»). – Иркутский трубный завод (Группа «Полипластик»). – Восточно-Сибирский машиностроительный завод[47] (Востсибмаш) — дочернее предприятие АО «АНХК». До 1997 года как ремонтно-механический завод (РМЗ) входил в состав АНХК. – ЗАО ПК «ДИТЭКО» — производство нефтепродуктов. В 2015 году по требованию ряда кредиторов в отношении компании начата процедура банкротства[источник не указан 1747 дней]. Активы приобретены красноярской "Капитал нефть". – ООО «ЦУП „ВСТО“» (Центр управления проектом «Восточная Сибирь — Тихий океан») — филиал ОАО АК «Транснефть». Цель проекта строительства трубопроводной системы «Восточная Сибирь — Тихий океан» — обеспечение транспортировки нефти месторождений Западной и Восточной Сибири на НПЗ России и на экспорт в страны АТР через порт «Козьмино» и в КНР. Система «ВСТО» технологически соединена с магистральными нефтепроводами «Транснефти» и создаёт единую сеть, обеспечивающую оперативное распределение потоков нефти по территории России. С целью обеспечения увеличения поставок нефти на российские НПЗ и на экспорт предусматривается дальнейшее развитие мощности ВСТО (строительство новых НПС). – Иркутское РНУ «Транснефть-Восток» - оператор магистрального нефтепровода – Ранее существовали Ангарская швейная фабрика, Ангарский керамический завод (керамика, санфаянс), Ангарский электромеханический завод (АЭМЗ), объединение Китоилес (комплексная переработка древесины), завод БВК, в составе АУС-16 были ДОК-2, автоколонны № 1,2,3,8, ещё Востокхиммонтаж (ВХМ), было 10 клубов и кинотеатров. <i>Строительство</i> – Ангарское управление строительства (ОАО «АУС») — в советское время предприятие являлось крупнейшей строительной организацией Иркутской области, его силами построены жилые массивы и промышленные объекты городов Ангарск, Байкальск, Слюдянка, Саянск, Краснокаменск и
--	---

Забайкальск (Забайкальский край). В 2014 году начата процедура банкротства предприятия, введёно внешнее управление, значительная часть активов распродана.

- ООО «Строительно-монтажное управление» — крупная строительная организация, подконтрольная известному в городе предпринимателю Александру Быкову. За годы своего существования компания сменила несколько названий. Силами организации была осуществлена комплексная застройка нескольких коттеджных посёлков, 30-го микрорайона, 251-го квартала, возведёны многоэтажные жилые дома в других районах города.
- ЗАО «Стройкомплекс» — крупнейшая строительная организация города, имеет собственную производственную базу. В 2016 году на перекрёстке улиц Социалистической и Ленинградского проспекта было завершено строительство первого в городе 16-этажного жилого дома (53 м).

Электроэнергетика

В Ангарском районе расположены три теплоэлектроцентрали, входящие в структуру ПАО «Иркутскэнерго»:

- Участок № 1 ТЭЦ-9 (бывшая ТЭЦ-1),
- Иркутская ТЭЦ-9,
- Иркутская ТЭЦ-10.

Протяжённость тепловых сетей составляет 429 км. Потенциал Ангарских ТЭЦ может быть востребован для ликвидации дефицита электроэнергии в Иркутской области.

Лёгкая промышленность

Ангарская городская типография — крупное полиграфическое предприятие, действующее со дня основания города.

Интересный факт. В годы перестройки всесоюзную известность получили ангарские мастера-шапочники, занимавшиеся массовым изготовлением и продажей шапок из шкурок тарбагана и норки[en]. Рассматривался проект памятника монгольскому тарбагану у бывшего ресторана «Баргузин». Позже, 6 сентября 2005 года, в одном из городских скверов (85-й квартал, угол улиц Ворошилова и Горького) был установлен памятник сурку.

Пищевая промышленность

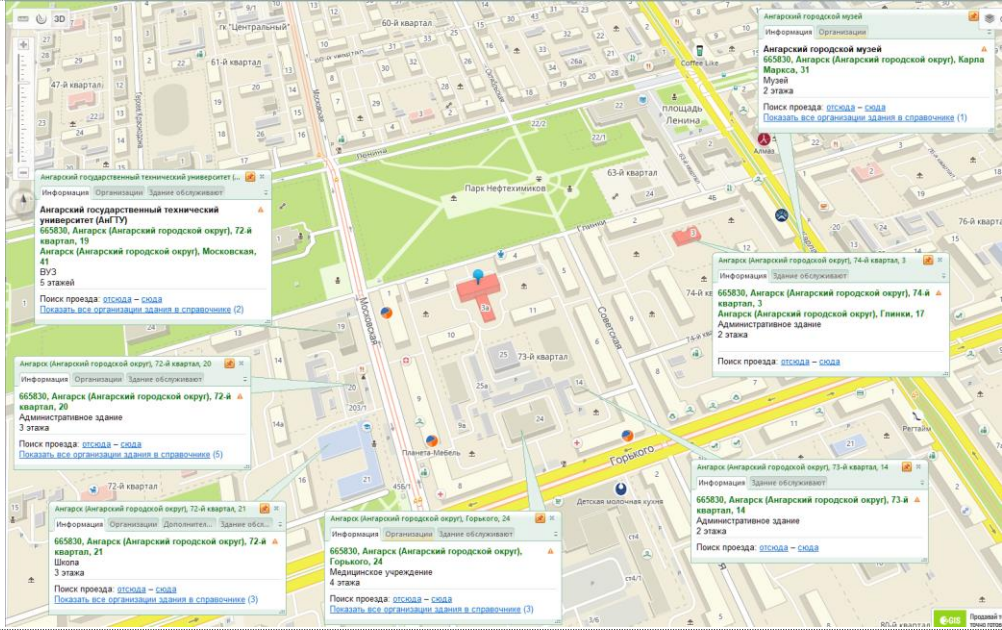
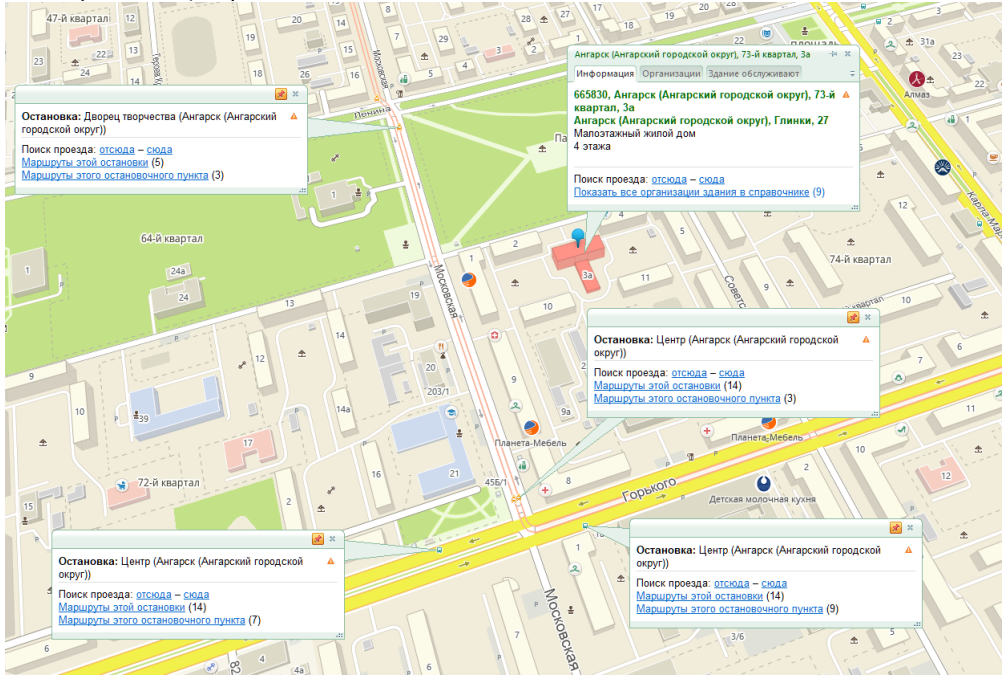
- Фабрика мороженого «Ангария»
- ЗАО «Мясокомбинат Ангарский»;
- Молочный комбинат «Ангарский»; в 2012 году собственником предприятия стал сельскохозяйственный закупочно-снабженческий перерабатывающий потребительский кооператив «Сагаан гол» (торговая марка «Молочная река»).[источник не указан 1747 дней];
- ОАО «Каравай» (хлебобулочные и кондитерские изделия);
- Пивоваренный завод ОАО «Сан ИнБев». Производство пива в 2014 году прекращено. Помещения на территории предприятия планируется использовать в качестве логистического центра, складов.
- Завод прохладительных напитков ОАО «Иркутскпищепром»;
- ЗАО «Ангарская птицефабрика» — входит в Группу предприятий «Янта».

Торговля

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 cinema» (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. Сети супермаркетов: «Командор», «Аллея», «Слата», «СМС», «Янта», «Любава» (хоз. товары и бытовая химия). Торговые сети: «М.Видео», «Эльдорадо», «Евросеть», «Связной», «DNS (сеть магазинов)», «Эксперт», «Спортмастер», «Глория джинс», «Продавить», «Детский мир», «Любимые дети» и др.. <i>Финансовый сектор</i> – Азиатско-Тихоокеанский банк; – Альфа-банк; – БайкалИнвестБанк; – Восточный экспресс банк; – ВТБ 24; – Газпромбанк; – ГринКом банк; – Далькомбанк; – Дальневосточный банк; – ИТ-банк; – МДМ Банк; – Бюро финансовых решений «Пойдём!»; – Промсвязьбанк; – Росбанк; – Сбербанк России; – СКБ-банк; – Совкомбанк; – Национальный банк «Траст»; – Банк «Уралсиб».
Преобладающая застройка	Объект оценки расположен на улице Декабрьских Событий (прежние названия — Московская, Ланинская) — улица в историческом центре и Правобережном округе города Иркутска, одна из старейших улиц города. Расположена между параллельными ей улицами Карла Либкнехта и Франк-Каменецкого. Начинается от пересечения с Нижней набережной, напротив Московских Триумфальных ворот, заканчивается пересечением с Советской улицей. Окружающая застройка представлена административно-торговыми зданиями и жилыми домами. Объекты социальной инфраструктуры в пределах пешей доступности (менее 1 км): – Жилые дома с торгово-административными помещениями – Административные здания; – Учебные учреждения, детский сад и т.д.

	
Транспортная доступность	Средняя
Обеспеченность общественным транспортом	Объект оценки расположен в районе остановок: Трамвайная - «Дворец Творчества»; Трамвайная - «Центр»; Автобусная - «Центр». 
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Район с развитой инфраструктурой

3.4. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно п. 12 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов применения и использования, которые допустимы с точки зрения действующего законодательства.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных для оцениваемого объекта способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какие физически осуществимые и разрешенные законом способы использования являются доходными.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. В данном случае был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

При анализе наиболее эффективного использования рассматриваются следующие моменты:

1.Юридически разрешенное использование, согласно документов, объект оценки является нежилым помещением, а в остальном, на наш взгляд, нет никаких законодательных ограничений для смены профиля.

2.Физически возможное использование (объемно-планировочные решения). Конструктивные характеристики объекта оценки - объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в подвале жилого здания. Объект оценки имеет кабинетную планировку, наличие отдельного входа. Возможные варианты использования исходя из конструктивного решения: торговые и офисные помещения.

3. Финансовая осуществимость. На данном этапе анализируются физически реализуемые и юридически допустимые варианты использования объекта оценки с целью определения тех, которые способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты.

Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию и давать положительный доход, рассматриваются как финансово оправданные.

Варианты использования объекта – торговое, офисное.

С учетом существующего спроса на аренду объектов коммерческого назначения, у Оценщика нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта оценки в аренду по ставке, отличной от нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование помещениями. следовательно, указанные выше варианты использования объекта для собственника являются финансово целесообразными при условии «чистой» аренды.

Вывод: варианты использования в качестве помещения торгового или офисного назначения являются финансово оправданными при условии «чистой аренды».

4.Максимальная продуктивность.

При анализе критерия максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения объекта оценки. Местоположение объекта считается основным фактором, определяющим величину арендной платы за пользование им. Одним из основных факторов, влияющих на выбор объекта офисного и торгового назначений, является интенсивность пешеходных и транспортных потоков.

Как указывалось выше, в районе нахождения объекта оценки интенсивность транспортных и пешеходных потоков - средняя. Объект оценки находится в районе города с развитой социальной и инженерной инфраструктурой. Таким образом, можно сделать вывод о том, что использование объекта под офисную и торговую функцию даст наиболее высокий финансовый результат.

Вывод: в результате проведенного анализа, Оценщик установил, что наиболее эффективным является использование объекта оценки в качестве объектов коммерческого (торгового – офисного) назначения.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки³

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

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по

³ Социально-экономическое положение России (январь-сентябрь 2020 года) <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/At1uinu9/osn-09-2020.pdf>, <https://cbr.ru>, <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

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

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

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

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

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4.В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд.долл. США на 03.01. 2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это

позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брендов.

5. Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).

6.В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошленные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы.

В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется в 2021 году. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира.

Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

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

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

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	Январь-сентябрь 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020, к 1 полуг. 2019)	48 605,8	-3,4
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6 916,6	-4,0
Индекс промышленного производства		-2,9
Продукция сельского хозяйства	4252,2	+3,3
Строительство (объем СМР в действовавших ценах)	6382,0	-0,4
Введено в экспл. общей площади жилых пом., млн. кв.м.	62,73	-3,0
нежилых помещений	18,6	-0,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	3 980,6	-5,9
в том числе, железнодорожного транспорта	1876,9	-3,6
трубопроводного	1 823,8	-8,5
Оборот розничной торговли	21 028,2	-4,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	5 570,5	-18,7
Оборот общественного питания	947,5	-22,8
Внешнеторговый оборот (январь-август 2020, млрд.долл.США)	310 190	-18,2
в том числе: экспорт товаров	180 883	-24,4

импорт товаров	129 307	-7,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-август 2020, руб.:		
номинальная	50 145	+5,6
реальная (учитывает инфляцию)		+2,6
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-4,3
Ключевая ставка с 27.07.2020г., %	4,25%	
Инфляция по итогам сентября 2020 года (г/г)		+3,7
(в текущих ценах)		
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-август 2020г., млрд. руб.	6502,8	-36,7
Доля убыточных организаций (январь-август 2020)	33,2 %	+10,7
Просроченная кредиторская задолженность на конец августа 2020 г.	4 359,0 (7,1% от общей кред. задол ж)	+21,3
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.10.2020 г., трлн. руб.	43,6	+29,0
Кредиты физическим лицам на 01.10.2020 г., трлн. руб.	19,1	+11,7
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 01.09 2020г., млрд руб.		
- доходы	23670,8	-7,7
- расходы	25237,4	+16,4
Золотовалютные резервы на 23.10.2020	589,8	+9,2

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая и влиятельная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, мощной обороной.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня текущего года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19, первой создала вакцину и уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что **значительно лучше других** европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политической напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен.

С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и

среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырье и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и цен на ключевые биржевые товары для экономики.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4. Современное положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддерживать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7. Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закреплению покупателей, с другой – к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.

8. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Основные показатели социально-экономического развития Иркутской области⁴

Положение Иркутской области по основным макроэкономическим показателям среди субъектов Сибирского федерального округа и Российской Федерации по итогам 2019 года

Индекс промышленного производства

Индекс производства в Иркутской области по итогам 2019 года снизился на 2,6 п.п. в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Данный показатель ниже значения среднероссийского показателя на 3,7 п.п. и на 2,1 п.п. среднего значения по СФО.

Инвестиции в основной капитал

Объем инвестиций в основной капитал в 2019 году увеличился на 12,7%, по данному показателю Иркутская область занимает 12 место по России и 2 место в СФО.

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

Прибыль прибыльных предприятий Иркутской области

По объему полученной прибыли Иркутская область занимает 13 место среди регионов России и уступает лишь Красноярскому краю среди субъектов СФО.

Индекс производства продукции сельского хозяйства

По итогам 2019 года индекс производства продукции сельского хозяйства ниже аналогичного периода 2018 года на 2,6 п.п. Данный показатель ниже значения среднероссийского показателя на 7 п.п. и на 2,3 п.п. среднего значения по СФО.

Оборот розничной торговли

По итогам 2018 года оборот розничной торговли увеличился на 9%, по данному показателю Иркутская область занимает 24 место по России и 4 место в СФО.

Уровень жизни

Реальные располагаемые денежные доходы населения в 2019 году выросли на 0,5 п.п. По данному показателю Иркутская область отстает от среднего значения показателя по Российской Федерации – на 1,5 п.п.

Средняя номинальная заработная плата области выросла на 7,5% по отношению к предыдущему году. Данный показатель на 12,2% выше среднего значения по СФО и на 3,4% ниже среднероссийского показателя.

Инфляция (индекс потребительских цен) в Иркутской области по итогам года выросла на 2,3 п.п. По данному показателю Иркутская область превышает значение среднероссийского показателя на 1,1 п.п. и на 0,9 п.п. среднее значение по СФО.

4.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Рынок недвижимости подразделяется по типу сделок на **рынок купли-продажи** и **рынок аренды**.

При анализе состояния рынка недвижимости очень важно выявить влияние различных факторов на стоимость недвижимой собственности и определить взаимодействие факторов между собой. Как и в других механизмах ценообразования, стоимость недвижимости зависит от набора **объективных и субъективных факторов**. Целью данного этапа является определение факторов, вклад которых в формирование стоимости является наиболее весомым.

Субъективные факторы связаны с поведением конкретного продавца, покупателя и/или посредника на стадии заключения сделки. Эти факторы относятся к области психологии и в данной работе не рассматриваются. Главное внимание стоит уделить объективным факторам и их влиянию на оценку объектов недвижимости.

Объективные факторы в основном являются экономическими, определяющими, в конечном счете, средний уровень конкретных сделок. Они подразделяются на **макроэкономические и микроэкономические**.

Макроэкономические факторы связаны с общей конъюнктурой рынка:

- исходный уровень обеспеченности потребности в объектах недвижимости в регионе;
- объем и структура нового строительства и реконструкции;
- факторы миграции;
- правовые и экономические условия сделок (налоги, пошлины и т.д.);
- уровень и динамика инфляции;
- курс доллара и его динамика;
- различия в динамике цен на товары и услуги и условий оплаты труда, влияющие на масштабы накопления денежных средств и величину отложенного спроса;
- темпы и масштабы формирования нового социального слоя «богатых» людей», располагающих возможностями инвестирования средств в недвижимость;
- развитие системы иностранных представительств в регионе;
- инфляционные ожидания.

Немаловажное значение в формировании цен на объекты недвижимости имеют **микроэкономические факторы**. Микроэкономические факторы характеризуют объективные параметры конкретных сделок и связаны с описанием объекта и правовым характером сделки.

На рынке недвижимости, как и на других рынках, существует

- цена предложения, по которой объект выставляется на продажу;
- цена спроса – определяется по заявке на покупку объекта;
- цена продажи – чистый доход продавца;
- цена покупки – ее платит покупатель.

Существенным различием между ценой покупки и ценой продажи является сумма отчислений государству и посредникам. Каждая из перечисленных выше цен может рассматриваться как минимальная, максимальная и средняя. Наибольший интерес для анализа представляет средняя цена, как отражающая наиболее существенные черты рыночной ситуации, поскольку первые две – цена предложения и цена спроса – имеют случайный характер.

Усредненная стоимость объекта недвижимости зависит от его параметров (характеристик), набор которых определяется на основе анализа практики операций с недвижимостью. Для определения стоимости объектов недвижимости необходимо иметь представление о совокупности факторов, влияющих на стоимость недвижимости, а также о влиянии отдельных факторов. При этом не исключается количественная оценка влияния каждого фактора.

4.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект⁵.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

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

В зависимости от степени готовности:

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

Виды права на недвижимое имущество:

Различают следующие виды вещных прав:

- Право собственности.
- Вещные права лиц, не являющихся собственниками:
 - право полного хозяйственного ведения;
 - право оперативного управления имуществом;
 - сервитуты;
 - право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
 - право пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Собственность — это отношение между различными субъектами гражданского права по поводу материальных предметов, имущества, вещей. В этих отношениях один из субъектов относится к этому имуществу как к своему; для остальных оно является чужим.

⁵Источник: www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm

Собственность охватывает два вида отношений:

- отношение лица к вещи как к своей;
- отношение между лицами по поводу этой вещи (по поводу присвоения вещей и нахождения их у некоторых субъектов).

Собственность как экономическая категория является **вечной**.

Право собственности — это система правовых норм, закрепляющих отношения собственности на средства производства и предметы потребления.

Имущество, которое находится в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на **праве общей собственности** (ст. 244 ч. 1 ГК РФ). Различают **общую долевую собственность** и **общую совместную собственность**. Это две различные категории, имеющие существенные особенности.

В долевой собственности доли каждого собственника определены; в совместной собственности такие доли не определены. Общая собственность является долевой, за исключением установленных законом случаев, предусматривающих образование совместной собственности. Но даже и в этих случаях по соглашению всех или некоторых участников совместной собственности такая собственность преобразуется в долевую собственность.

В долевой собственности доли отдельных собственников определяются законом или соглашением сторон. Если этого нет, то доли считаются равными (ст. 245 ч. 1 ГК РФ).

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех собственников.

Гражданский кодекс РФ выделяет следующие **формы собственности**, разрешенные законом:

- частную собственность;
- собственность юридических лиц;
- собственность общественных объединений и религиозных организаций;
- государственную и муниципальную собственность;
- собственность совместных предприятий, иностранных граждан, организаций и государств.

На основании сборника «Справочник оценщика недвижимости -2018. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для коммерческой недвижимости», под руководством Лейфера Л.А., стр. 23-26, коммерческая недвижимость распределяется на две группы:

1. Офисно-торговая недвижимость:

—**Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости** — отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категории С и D, объекты уличной торговли, кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. а также встроенные помещения переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятий бытовых услуг в сельской местности.

—**Высококласные офисы (офисы класса А и В)** — высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеет отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты построены после 2000 г.

—**Высококласная торговая недвижимость** — торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты построены после 2000 г.

2. Производственно-складская недвижимость

—**Универсальные производственно-складские объекты** — объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплекса зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственной и смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектом можно отнести такие склады классов С и D.

—**Специализированные высококласные складские объекты** — высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудования таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота наличия гарантий сохранности грузов. Высокласные складские площади могут быть полностью реконструированы с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококласным складским объектам можно отнести склады класса А и В.

—**Объекты, предназначенные для пищевого производства** — помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку

отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства - наличие оснащения отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся всех поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективность системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

–**Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения** – сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объект.

–**Объекты придорожного сервиса обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначены для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки (которые могут быть перепрофилированный под универсальные производственно-складские объекты).

На основании вышесказанного объект оценки относится к сегменту рынка: **коммерческая недвижимость**, к группе **офисно-торговая недвижимость**, к категории **офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости**. Вид права: **частная собственность**.

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

В данной работе производится оценка нежилого помещения, относящегося к сектору недвижимости торгово-офисного и свободного назначения.

Согласно аналитических данных, представленных сайтом рынка недвижимости «Restate» средняя стоимость коммерческой недвижимости в г. Ангарске на 04.12.2020 г. составляет⁶:

Назначение	Средняя стоимость 1 кв.м. продажи	Средняя стоимость 1 кв.м. аренды
Офисы	37 841 руб.	Нет данных
Торговые помещения и площади	На дату оценки не данных 17 878,40 руб. на 17.07.2020 г.	632 руб.
Помещение свободного назначения	37 249 руб.	368 руб.

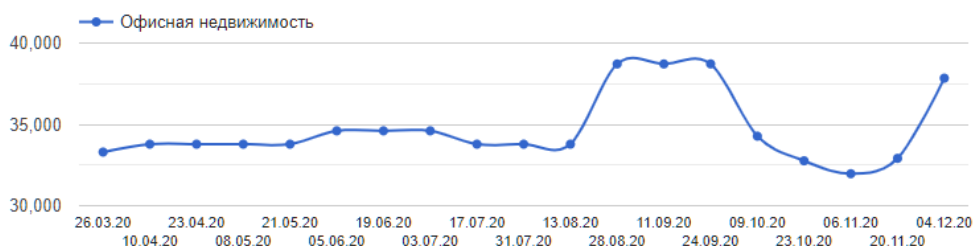
Принт-скрины:

Продажа:

<https://angarsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>

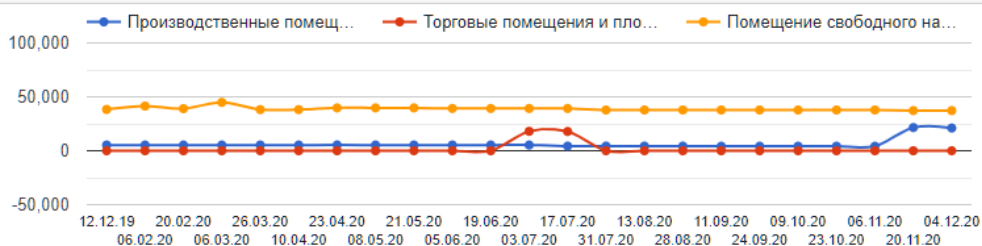
ржа электро... eBook – ООО «Ин... Найдено несколько... Кадастровый номе... Оплата товаров и... Архив бесплатных... РАБОЧАЯ ВЕРСИЯ...

Рассчитываем по параметрам: Ангарск. Офисная недвижимость. Офисы. Продажа. Цена за м²



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.12.2020)
Офисная недвижимость (м ²)	37 841 руб.	+ 4 544 руб. За м ²	1 800 000 ... 40 000 000 руб. за объект

⁶ <https://angarsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/>, <https://angarsk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>, <https://angarsk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1>



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.12.2020)
Производственные помещения (м ²)	21 072 руб.	+ 15 769 руб. За м ²	120 000 ... 42 000 000 руб. за объект
Торговые помещения и площади (м ²)	0 руб.	+ 0 руб. За м ²	425 000 ... 7 000 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	37 249 руб.	- 1 065 руб. За м ²	4 200 000 ... 12 000 000 руб. за объект

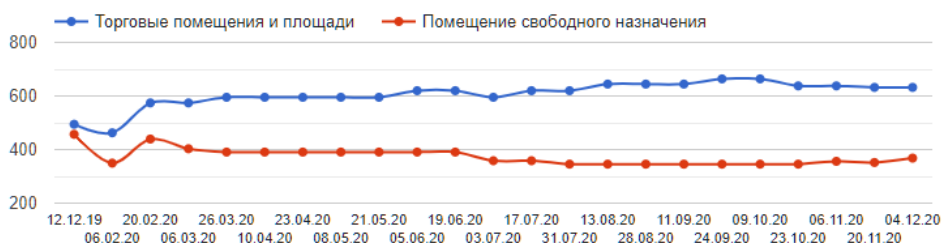
Скачать изображение графика [Подробная таблица изменения цен](#)

Динамика средних цен

Даты	Производственные помещения, за м ² , руб.	Изменение	Торговые помещения и площади, за м ² , руб.	Изменение	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
04 декабря 2020	21071.5	-2.05%	0		37249.1	+0%
20 ноября 2020	21504.2	+80.37%	0		37249.1	-1.5%
06 ноября 2020	4221.7	+0%	0		37806.8	+0.01%
23 октября 2020	4221.7	+0%	0		37802.4	+0%
09 октября 2020	4221.7	+0%	0		37802.4	+0%
24 сентября 2020	4221.7	+0%	0		37802.4	+0%
11 сентября 2020	4221.7	-2.51%	0		37802.4	+0%
28 августа 2020	4327.8	+0%	0		37802.4	+0%
13 августа 2020	4327.8	+0%	0		37802.4	+0%
31 июля 2020	4327.8	+0%	0		37802.4	-3.74%
17 июля 2020	4327.8	-22.52%	17878.4	-0.82%	39216.3	+0%
03 июля 2020	5302.6	+0%	18025.7		39216.3	+0%

Аренда:

https://angarsk.restate.ru/graph/ceny-arendy-kommercheskoy/#form1



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 04.12.2020)
Торговые помещения и площади (м ²)	632 руб.	+ 138 руб. За м ²	4 800 ... 250 000 руб. за объект
Помещение свободного назначения (м ²)	368 руб.	- 89 руб. За м ²	10 530 ... 300 000 руб. за объект

Средняя удельная цена предложения одного квадратного метра общей коммерческой недвижимости включает в себя комиссионные агентств недвижимости, и не учитывает уменьшение стоимости в ходе торгов.

Наиболее престижными считаются районы, максимально приближенные к административному и торговому центру, а также расположенные на центральных магистралях города. При этом следует отметить, что рынок коммерческой недвижимости г. Ангарска характеризуется огромным разбросом цен. Причем, данная тенденция наблюдается как при сопоставлении различных районов, так и в рамках отдельно взятого района. Следует отметить, что территориальные предпочтения покупателей коммерческой недвижимости, в первую очередь, обуславливаются спецификой их бизнеса.

При этом следует отметить, цены продажи коммерческой недвижимости даже в границах одного района (микрорайона или квартала) характеризуются значительным разбросом, обусловленным целым рядом факторов: существенное влияние на цену объекта оказывают такие характеристики как местоположение, общая площадь, физическое состояние основных конструктивных элементов и отделки, наличие коммуникаций. Территориальные предпочтения покупателей коммерческой недвижимости, в первую очередь, обуславливаются спецификой их бизнеса.

Оценщиком был проанализирован рынок коммерческой недвижимости продажи и аренды нежилых помещений, расположенных в жилом доме, относящихся к сектору недвижимости торгово-офисного и свободного назначения.

Исходя из того, что в базе интернет⁷ представлено более 100 предложений к продаже и аренде (без учета дублирующих объявления) Оценщик ввел критерий к объявлениям: расположение вблизи улицы объекта оценки, карта представлена далее – рисунок 1; площадь помещений до 100 кв.м.

Данные выборки носят информационный характер, характеризующий ценовой диапазон в районе расположения объекта оценки.

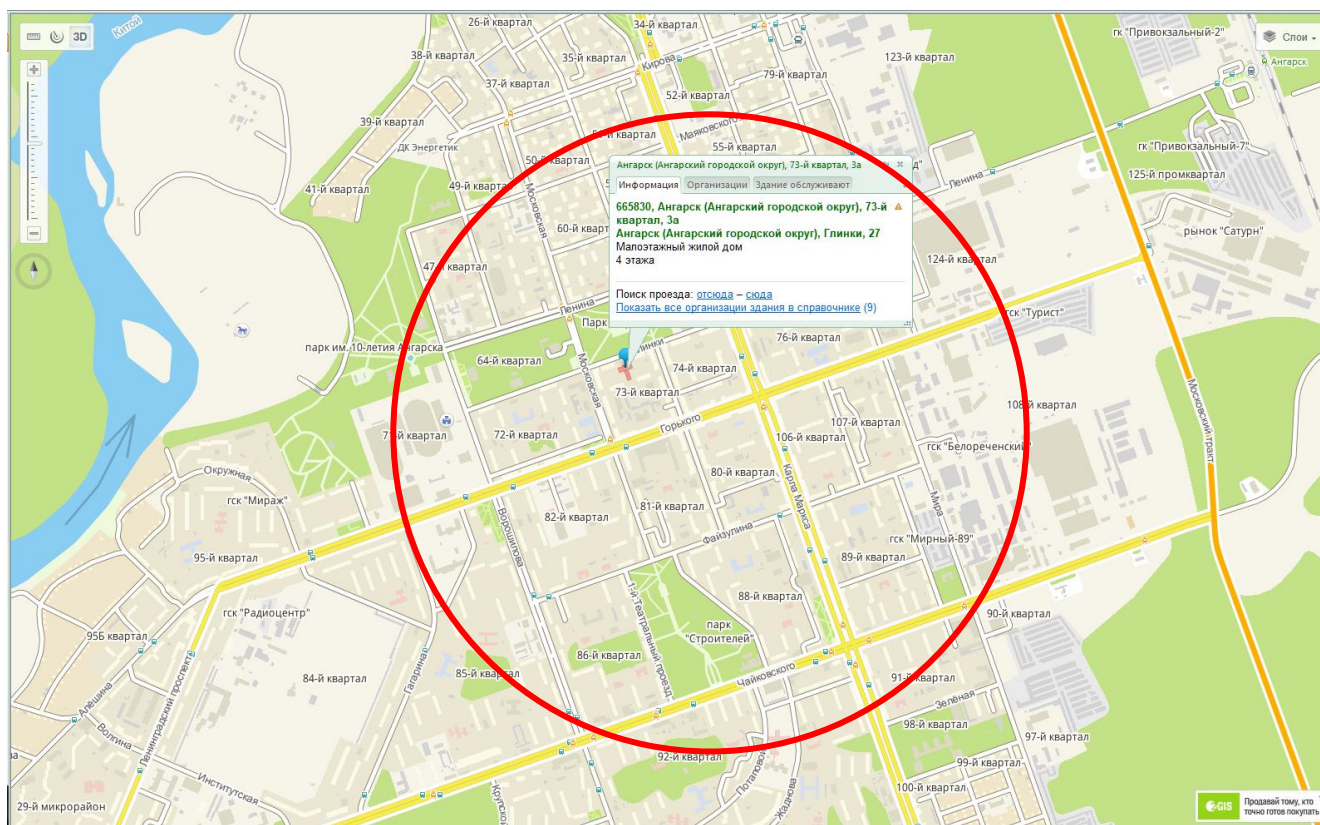


Рисунок 1. Район расположения объектов-аналогов для анализа (2Гис)

Таблица 3. Анализ рынка предложений к продаже нежилых помещений, расположенных в жилых домах, относящихся к сектору коммерческой недвижимости офисно-торгового и свободного назначения, расположенные в г. Ангарске (вблизи улицы объекта оценки).

Наименование	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4	Объект аналог № 5
Дата	16 ноября 2020 г.	2 декабря 2020 г.	7 декабря 2020 г.	29 ноября 2020 г.	01 ноября 2020 г.
Назначение	Свободное	Свободное	Офисное	Офисное	Свободное
Местоположение	Иркутская область, г. Ангарск, 106-й квартал, 1	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 77-й, д. 4, пом. 19/20	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 76-й, д. 8, пом. 49	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 86-й, д. 6, пом. 6	Иркутская область, г. Ангарск, 74-й квартал, 8
Площадь, м2	80	95,80	55,00	47,60	76
Цена, руб.	4 900 000	3 200 000	1 950 000	1 350 000	1 200 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	61 250,00	33 402,92	35 454,55	28 361,34	15 789,47
Текст объявления ⁸	продам или сдам в аренду помещение на одной из центральных улиц города, в хорошем состоянии. Раньше была парикмахерская. Подходит под любой вид деятельности (АПТЕКУ, салон красоты), т. к. переведено в нежилое помещение. Обмен на недвижимость в Иркутске или на авто	В продаже - нежилое помещение 95,8 кв.м. по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 77-й, д. 4, пом. 19/20. Кадастровый номер: 38:26:040106:915. Звонить с 8:00 по МСК.	Внимание снижение цены! Актуальное вложение денег! Продаю нежилое офисное помещение 55 кв.м. в хорошем состоянии, 76 квартал, на 1 этаже 4-эт. кирпичного дома, ПВХ, жалюзи, охрана, городской номер телефона, интернет, усиленный кабель на 12 квт. Помещение переведено в нежилое, имеется приемная, два кабинета, санузел, отдельный вход, крыльцо. Удобное месторасположение, транспортная развязка, парковка. Идеально подходит под любой вид деятельности: юридические, кадастровые, адвокатские услуги, агентство недвижимости, мед. центр, языковая школа, салон красоты, оптика,	Продам или сдам офис в центре города с евроремонтом. Адрес: Ангарск, 86 квартале, дом 6. Хорошее место. Второй дом от магазина Эльдорадо. Женская консультация, Загс. Пять минут от улицы Чайковского и Ворошилова. Помещение переведено в нежилой фонд. Крыльцо. Отдельный вход с улицы. Сигнализация - пожарка и охранка. В помещении 2 отдельных кабинета - 20 и 22 кв.м., кухня, санузел. Сделан качественный и дорогой евроремонт. Делали для себя. Натяжные потолки. Точечные светильники. Стеклопакеты с пятикамерным профилем. Линолеум. Стены выровнены гипсокартоном. Новый санузел. Счетчики на горячую и холодную воду. Новый электросчетчик. Вся электрика заменена на медь. Полностью.	Продается нежилое помещение В СОБСТВЕННОСТИ! С ХОРОШИМ РЕМОНТОМ, УЗАКОНЕНА ПЕРЕПЛАНИРОВКА ПОД МАГАЗИН И ПОД ТОРГОВУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, Т.Е ИЗ РОСПОТРЕБНАДЗОРА, НАЛОГОВОЙ, ЕНВД И ПОЖАРНОЙ СЛУЖБЫ БЕСПОКОИТЬ НЕ БУДУТ! ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ОТВЕЧАЮТ СТАНДАРТАМ! УЗАКОНЕНА РЕКЛАМА НА МАГАЗИНЕ! То есть меняете наружную рекламу и можете торговать! Имеется: центральное отопление, водоснабжение, туалет.

⁸ Орфография и пунктуация сохранена

			ломбард и различные торгово-сервисные компании, мастерские. Документы готовы. 1 собственник.	Если надо частично оставим мебель. Все документы к сделке готовы. Свободная продажа или аренда от собственника. Без условий. МОЖНО ОБМЕН. ТОРГ. Помощь с ипотекой. Сумма в договоре любая.	
Источник информации	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_80_m_1967771815	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_95.8_m_1838049018	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_1855018185	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_50_1927928698	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/224068002/

Стоимость 1 кв.м. предложений к продаже нежилых помещений, расположенных в жилых домах, относящихся к сектору коммерческой недвижимости офисно-торгового и свободного назначения, расположенные в г. Ангарске (вблизи улицы объекта оценки), находится в диапазоне **от 15 789,47 руб. до 61 250,00 руб.**, зависимости от состояния, относительно расположения линии дома (красная (первая) или внутри квартала), этажа и т.п.

Таблица 4. Анализ рынка предложений к аренде нежилых помещений, расположенных в жилых домах, относящихся к сектору коммерческой недвижимости офисно-торгового и свободного назначения, расположенные в г. Ангарске (вблизи улицы объекта оценки).

Элементы сравнения	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4	Объект аналог № 5
Дата	08 декабря 2020 г.	23 ноября 2020 г.	10 ноября 2020 г.	09 ноября 2020 г.	26 ноября 2020 г.
Местоположение	Иркутская область, г. Ангарск, 73-й квартал, 8	Иркутская область, г. Ангарск, ул. Московская, 23	Иркутская область, г. Ангарск, 78-й квартал, 8	Иркутская область, г. Ангарск, 107-й квартал, 9	Иркутская область, г. Ангарск, ул. Карла Маркса, 54
Назначение	Свободное	Торговое	Свободное	Торговое	Свободное
Текст объявления ⁹	Сдам в долгосрочную аренду нежилое помещение по 1-ой линии ул. Горького (напротив ТЦ "Центр"). Помещение площадью 83 кв.м. расположено на 1-м этаже, отдельный вход с ул. Горького, есть второй вход со двора. В помещении выполнен хороший ремонт.	Сдаётся торговое помещение по улице московская. Рядом транспортная развязка, остановки общественного транспорта, хороший автомобильный трафик. О помещении: склад, основное, кабинет. Удобное место для разгрузки.	Сдается помещение свободного назначения под салон, магазин, офис. Центральное водоснабжение, электричество, канализация, отопление. Помещение оборудовано системой видеонаблюдения, пожарной и охранной сигнализацией. На окнах	Сдадут без комиссии нежилое торговое помещение в торговом центре. Площадь торгового помещения составляет: 50м2, отдельный вход, электроснабжение от 15кВт, центральные коммуникации, защитные жалюзи. В торговом центре находится магазин "Белоречье", "Бельгийские Пекарни", Яйцо-Птица,	Помещение в центре города по улице Карла Маркса, первая линия (напротив кинотеатра Мирамакс). 2 входа, центральное отопление, приточно (с подогревом) -вытяжная вентиляция. Коммунальные платежи входят в стоимость ар.платы (кроме

⁹ Орфография и пунктуация сохранена

	Помещение универсальное свободной планировки, подходит под размещение офиса, торговлю, салон и др. Большой пешеходный и транспортный трафик. Также имеются помещения по более низкой арендной ставке в другом месте	Звоните! Всё расскажу и покажу!	и дверях доп. защитные жалюзи. Евроремонт, испанская плитка, натяжные потолки. Находится рядом с остановками общественного транспорта. Отличная проходимость и людской трафик. Есть парковочные места. Помощь в оформлении документов под различные виды деятельности. Возможна аренда с последующим выкупом или обмен на автомобиль с доплатой.	Молочный магазин, магазин мяса, колбас. Помещение пригодно под аптеку, магазин одежды, обуви, детский магазин, магазин канцелярских товаров, офис компании, кроме вино-водочных и пивных. Перед помещением есть парковка на 5 машин. Рядом с помещением находится Средняя общеобразовательная школа №24, Детский Сад Общеобразовательного Вида №1, Ангарская городская детская стоматологическая поликлиника, салон красоты "Маргарита", кафе "Араусана", магазин "ТехноАвиа"- спецодежда и средства индивидуальной защиты, Начальная школа с углублённым изучением отдельных предметов №10, Праздничное агентство "Маргарита", салон ремонта компьютерной техники "Айрон", Ногтевая Студия, Отделение "Иркутскэнергосбыт", Отделение "Байкальский Банк" Сбербанка РФ.	эл.энергии) Смежно есть помещение 241м.кв можно объединить. Долгосрочная аренда.
Площадь, сдаваемая в аренду, м2	83	100	60	50	54
Арендная ставка, руб./мес., с НДС	70 000	35 000	23 000	43 000	50 000
Арендная ставка, руб./кв.м./мес., с НДС	843,37	350	383,33	860,00	925,93
Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Источник информации	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomesc	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_50_m_2000	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo

	1- oy_linii_varendu_83_m_1 025186804	henie_100_m_1767380084	bodnogo_naznacheniya_60 _m_2010010397	915961	bodnogo_naznacheniya_54 _m_2029976888
--	--	------------------------	--	--------	--

Стоимость 1 кв.м. предложений к аренде нежилых помещений, расположенных в жилых домах, относящихся к сектору коммерческой недвижимости офисно-торгового и свободного назначения, расположенные в г. Ангарске (в близи улицы объекта оценки), находится в диапазоне **от 350,00 руб. до 925,93 руб.**, в зависимости от состояния, относительно расположения линии дома (красная (первая) или внутри квартала), этажа и т.п.

4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Описание	Источник корректировки в случае ее применения	Диапазон
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.	Обременение объекта договорами аренды	Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону	-	-
	Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями	Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Исходя из того, что вид права у объекта оценки и аналогов сопоставима, корректировка на вид права равно 0%.	-	-
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Льготное кредитование продавцом покупателя	Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.	-	-
	Платеж эквивалентом денежных средств	Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи	-	-

		материальных ресурсов. В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.		
3. Условия продажи	Нетипичные условия	Нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия	-	-
4. Условия рынка	Изменения цен за период между датами сделки и оценки	Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на 3 месяца. Корректировка не вводится.	-	-
	Скидки к ценам предложений	Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости либо иным способом	Сборник «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 303	от -15,8% до -17,2%
5. Вид использования		Рыночная стоимость объекта коммерческой недвижимости во многом зависит от вида использования (назначение) -офисное, торговое, производственное, складское, свободного назначения и др. Изменение назначения зависит от технических характеристик объекта, состояния правоустанавливающих документов, существующей нормативно-правовой базы органов местного самоуправления, планов застройки района, где расположен объект недвижимости и т.д. Указанные действия по возможному изменению назначения объекта требуют определенных затрат, поэтому стоимость объектов-аналогов, в случае различия в назначении и текущем использовании по сравнению с объектом оценки, подвергается корректировке.	-	-

		В настоящем Отчете Оценщик использовал для расчета в качестве объектов-аналогов объекты недвижимости под торгово-офисное назначение. Корректировка не вводится.		
6. Местоположение	Район расположения	На стоимость объектов коммерческой недвижимости оказывает большое влияние фактор их местоположения. Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта (величина потока потенциальных покупателей, клиентов их платежеспособность, наличие потока автомашин и маршрутов общественного транспорта, расстояние до ближайших объектов-конкурентов и др. Исходя из того, что анализ рынка производился на основании одного из критериев – вблизи расположения объекта оценки, корректировка на местоположение равна 0.	-	-
	Линия расположения	В оценочной практике понятие «красная линия» обозначает привлекательно расположение. На стоимость объекта влияет его локальное расположения, выход на «красную» линию. «Красная линия» - место, характеризующееся высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Корректировки на "красную линию" коммерческих (торговых, офисных и др.) объектов недвижимости - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.	Сборник «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость» под редакцией Лейфера Л.А, стр. 148	Доверительный диапазон отношения цены/ставки аренды объекта расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта расположенного на красной линии составляет: 0,79-0,81.

7. Физические характеристики	Размеры и материалы строений	Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам помещения, включая строительный объем, номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций. Из анализа рынка следует, что при увеличении площади снижается стоимость квадратного метра объекта недвижимости. Корректировка определяется исходя из допущения о том, что удельная стоимость 1 кв.м. общей площади объектов недвижимости меньших размеров, как правило, выше, чем удельная стоимость 1 кв.м. общей площади аналогичных объектов, отличающихся существенно большими размерами.	Сборник «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость» под редакцией Лейфера Л.А, стр.184.	Расчет корректировки выполнен по формуле: $K = (S_{oo} / S_{oa} - 1) * 100\%$ где: S _{oo} = коэффициент диапазона площади объекта оценки; S _{oa} = коэффициент диапазона площади объекта-аналога.
	Состояние отделки	На стоимость оказывает влияние состояние объекта оценки: наличие отделки, необходимость в проведение косметического ремонта, либо отделка повышенного уровня.	Сборник «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость» под редакцией Лейфера Л.А, стр. 241	Доверительный диапазон отношения удельной цены объекта без отделки, либо требующего замены отделки к цене такого же объекта в среднем состоянии от 0,78 до 0,80. Доверительный диапазон отношения удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта к удельной цене такого же объекта в среднем состоянии от 0,85 до 0,86. Доверительный диапазон отношения удельной цены объекта с отделкой «люкс» к удельной цене такого же объекта в среднем состоянии от 1,21 до 1,24.
	Корректировка на	Инженерные коммуникации в современном мире	-	-

	инженерное обеспечение.	являются неотъемлемой частью функционирования зданий, в особенности, зданий общественного (административного) назначения. К основным системам коммуникаций относят: - Водоснабжение; - Электроснабжение; - Отопление; - Водоотведение; - Канализация. При формировании оферты-предложения, как правило, по умолчанию считается, что объект оснащен центральным электро-, водоснабжением, отоплением, водоотведением, канализацией, то есть такое состояние является типичным для данного сегмента недвижимости. Корректировка не применяется, объекты оценки и объекты аналоги имеют сопоставимый состав инженерных коммуникации.		
	Этаж расположения	Один из ценообразующих факторов является этаж расположения. Наибольшим спросом пользуются помещения, расположенные на первых этажах.	Сборник «Справочник оценщика недвижимости-2018» «Офисно-торговая недвижимость» под редакцией Лейфера Л.А. стр. 216	Доверительный диапазон (в зависимости от этажа) от 0,72 до 1,39
	Наличие отдельного входа	Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный вход. Корректировка не применяется, объект оценки и объекты аналоги имеют отдельный вход.	-	-
	Иные характеристики	Не анализируются в связи с целью оценки	-	-
8. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Не анализируются в связи с целью оценки	-	-
9. другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	-	-

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

- 1) Согласно аналитических данных, представленных сайтом рынка недвижимости «Restate» средняя стоимость коммерческой недвижимости в г. Ангарске на 04.12.2020 г. составляет:

Назначение	Средняя стоимость 1 кв.м. продажи	Средняя стоимость 1 кв.м. аренды
Офисы	37 841 руб.	Нет данных
Торговые помещения и площади	На дату оценки не данных 17 878,40 руб. на 17.07.2020 г.	632 руб.
Помещение свободного назначения	37 249 руб.	368 руб.

- 2) Стоимость 1 кв.м. предложений к продаже нежилых помещений, расположенных в жилых домах, относящихся к сектору коммерческой недвижимости офисно-торгового и свободного назначения, расположенные в г. Ангарске (вблизи улицы объекта оценки), находится в диапазоне **от 15 789,47 руб. до 61 250,00 руб.**, в зависимости от состояния, относительно расположения линии дома (красная (первая) или внутри квартала), этажа и т.п.
- 3) Стоимость 1 кв.м. предложений к аренде нежилых помещений, расположенных в жилых домах, относящихся к сектору коммерческой недвижимости офисно-торгового и свободного назначения, расположенные в г. Ангарске (вблизи улицы объекта оценки), находится в диапазоне **от 350,00 руб. до 925,93 руб.**, в зависимости от состояния, относительно расположения линии дома (красная (первая) или внутри квартала), этажа и т.п.

5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность является важной характеристикой объекта оценки и характеризуется способностью объекта превращаться в денежные средства, т.е. продать объект по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Ликвидность можно характеризовать, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи объекта оценки. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация срока экспозиции (реализации)

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации объекта, мес.	1-3	4-6	7-12

Анализ рынка, проведенный оценщиком, наличие предложений в населенном пункте расположения объекта оценки, учет особенностей объекта оценки и общая экономическая ситуация показали, что оцениваемый объект относится к объектам с низкой степенью ликвидности.

Потенциальными покупателями объекта оценки являются предприниматели в сфере торгово-офисной деятельности.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

6.1. Обзор подходов к оценке объектов недвижимого имущества

Согласно п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход¹⁰ – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

¹⁰ п.п.12,13,14 ФСО №1

Доходный подход¹¹ – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Затратный подход¹² – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

6.2. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке объектов недвижимого имущества

Согласно п. 11 ФСО №1 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 основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. В соответствии с 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.

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

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Обоснование отказа от затратного подхода

Данный подход не отражает мотивацию потенциального покупателя использовать объект оценки наиболее эффективно. Стоимость, полученная затратным подходом, характеризует объект с точки зрения строительства (возведения) с учетом износа, и отражается на цене объекта оценки не так эффективно, как стоимостные показатели с рынка продаж. Применяется для застроенных зданиями и сооружениями земельных участков, но не для оценки их частей (встроенных помещений).

Таким образом, затратный подход не применялся для оценки объекта оценки.

Использование сравнительного подхода

При оценке рыночной стоимости предпочтительным подходом к оценке является сравнительный подход, основанный на анализе рынка недвижимости на основании цен предложения (спроса) с указанием основных ценообразующих факторов и степени их влияния на стоимость объекта. Сравнительный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости и обеспечивает приемлемую для оценки точность.

На основании п. 22 ФСО № 7 «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам».

*При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть **единообразным**». Для оценки стоимости объекта оценки использовался метод сравнения предложений по продаже объектов, сходных с объектом оценки.*

Обоснование отказа от доходного подхода

Доходный подход не применяется в виду того, в основе подхода лежит принцип ожидания, связывающий полезность объекта собственности со стоимостью прогнозируемых будущих выгод. При реализации данного подхода рассматривается способность объекта оценки приносить определенный доход, который выражается в

¹¹ п.п.15,16,17 ФСО №1

¹² п.п.18,19,20 ФСО №1

двух формах: доход от эксплуатации объекта и доход от его продажи. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, п. 16). На момент проведения оценки объект оценки находится в удовлетворительном состоянии (требуется ремонт), и не эксплуатируется. Эксплуатация возможна после проведения ремонта. Исходя из этого Оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способен приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 12) информация о расходах, связанных с владением объектами оценки. На основании п.23 ФСО №7, Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

7.1. Определение рыночной стоимости помещений методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее – элементов сравнения);
- 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 недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

7.2. Определение рыночной стоимости здания методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами (далее – элементов сравнения);
- 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 недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта недвижимости;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

7.2.1. Выбор объектов-аналогов

Исследование рынка купли-продажи подобных объектов недвижимости в г. Ангарске показывает, что существует открытая информация о предлагающихся к продаже объектах, схожих по местоположению и функциональному назначению с оцениваемыми объектами.

Объекты аналоги, для расчета рыночной стоимости объекта оценки были выбраны из выборки оценщика, представленной в п.4.4. настоящего Отчета (таблица 3).

Путем сопоставления характеристик объекта оценки и выбранных объектов для расчета были отобраны только те объекты, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемому имуществу.

Для расчета Оценщик выбрал объекты аналоги с описанием состояния объекта, продаваемые на рыночных условиях, с наличием отдельного входа, это объекты-аналоги №: 2, 3, 4. Остальные объекты не используются в расчете: объект-аналог №: 1 - стоимость 1 кв.м. находится в верхнем диапазоне. Объект-аналог №5: стоимость 1 кв.м. находится в верхнем диапазоне.

Перечень и краткая характеристика подобранных Оценщиком объектов-аналогов приведен ниже.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений кроме типичных для данного типа недвижимости, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену

предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики по физическим характеристикам, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Таблица 5. Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости

Наименование	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Дата	2 декабря 2020 г.	7 декабря 2020 г.	29 ноября 2020 г.
Объект	Нежилое помещение, расположенное в жилом доме	Нежилое помещение, расположенное в жилом доме	Нежилое помещение, расположенное в жилом доме
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Назначение	Офисное	Офисное	Свободное
Коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение
Местоположение	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 77-й, д. 4, пом. 19/20	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 76-й, д. 8, пом. 49	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 86-й, д. 6, пом. 6
Площадь, м2	95,80	55,00	47,60
Цена, руб.	3 200 000	1 950 000	1 350 000
Стоимость 1 кв.м., руб.	33 402,92	35 454,55	28 361,34
Информация ¹³	В продаже - нежилое помещение 95,8 кв.м. по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 77-й, д. 4, пом. 19/20. Кадастровый номер: 38:26:040106:915. Звонить с 8:00 по МСК.	Внимание снижение цены! Актуальное вложение денег! Продаю нежилое офисное помещение 55 кв.м. в хорошем состоянии, 76 квартал, на 1 этаже 4-эт .кирпичного дома, ПВХ, жалюзи, охрана, городской номер телефона, интернет, усиленный кабель на 12 кВт. Помещение переведено в нежилое, имеется приемная, два кабинета, санузел, отдельный вход, крыльцо. Удобное месторасположение, транспортная развязка, парковка. Идеально подходит под любой вид деятельности: юридические , кадастровые, адвокатские услуги, агентство недвижимости, мед. центр, языковая школа, салон красоты, оптика, ломбард и различные торгово-сервисные компании, мастерские. Документы готовы. 1	Продам или сдам офис в центре города с евроремонтом. Адрес: Ангарск, 86 квартале, дом 6. Хорошее место. Второй дом от магазина Эльдорадо. Женская консультация, Загс. Пять минут от улицы Чайковского и Ворошилова. Помещение переведено в нежилой фонд. Крыльцо. Отдельный вход с улицы. Сигнализация-пожарка и охранка. В помещении 2 отдельных кабинета - 20 и 22 кв.м., кухня, санузел. Сделан качественный и дорогой евроремонт. Делали для себя. Натяжные потолки. Точечные светильники. Стеклопакеты с пятикамерным профилем. Линолеум. Стены выровнены гипсокартоном. Новый санузел. Счетчики на горячую и холодную

¹³ Орфография и пунктуация сохранена согласно тексту объявления

		собственник.	воду. Новый электросчетчик. Вся электрика заменена на медь. Полностью. Если надо частично оставим мебель. Все документы к сделке готовы. Свободная продажа или аренда от собственника. Без условий. МОЖНО ОБМЕН. ТОРГ. Помощь с ипотекой. Сумма в договоре любая.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Источник информации	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_95.8_m_1838049018	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_1855018185	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_1927928698

Допущение: Уточненные данные были внесены в таблицу описания объектов аналогов на основании справочной информации по объектам недвижимости в режиме online (https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/).

7.2.2. Определение элементов сравнения и расчет корректировок

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр, кубический метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно – регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

7.2.3. Выбор единиц сравнения

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 м²), либо экономическая.

Единицы сравнения:

- цена за 1 м²;
- цена за 1 м² чистой площади;
- цена за 1 м³.

За единицу сравнения при расчете стоимости принимаем стоимость 1 кв.м. помещения.

7.2.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Элементы сравнения включают оцениваемые права, условия финансирования, условия продажи, дата

продажи, местоположение, физические характеристики¹⁴ а также¹⁵ вид использования и (или) зонирование; экономические характеристики; наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Последовательность внесения корректировок:

Все вносимые поправки можно разделить на две группы:

1) Элементы, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (эти корректировки делаются последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены аналога проводится на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки). К данной группе относятся первые четыре элемента сравнения.

2) Элементы, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (корректировки вносятся во вторую очередь путем применения к результату, полученному после корректировок на первые четыре элемента сравнения, в любом порядке суммируются)¹⁶

Корректировка на торг. Скидка на торг определена на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., стр.303.

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Выскокклассовые офисы	40,0%	35,0%	45,0%

С учетом целей оценки корректировка принята на уровне среднего значения и сходных типов объектов недвижимости и составляет: -16,5%.

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

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

Исходя из того, что вид права у объекта оценки и аналогов сопоставима, корректировка на вид права равно 0%.

Корректировка на условия финансирования. Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные финансовые условия. Например, покупатель объекта-аналога может принять действующий кредитный договор по выгодной процентной ставке. В другом случае девелопер или продавец могут договориться с кредитором о выплате наличными по кредиту, чтобы получить процентную ставку ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели, вероятно, оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. В настоящей работе, каких-либо отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов по условиям финансирования не обнаружено, поэтому величина корректировки равна нулю.

Корректировка на дату сделки. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени - от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на 1 месяцев.

Все аналоги на дату оценки выставлены на продажу в ноябре-декабре 2020 г., интервал между размещением аналогов и датой оценки меньше 1-го месяцев. Корректировка отсутствует.

Вторая группа корректировок

Местоположение. На стоимость объектов коммерческой недвижимости оказывает большое влияние фактор их местоположения. Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта (величина потока потенциальных покупателей, клиентов их

¹⁴ см. (4) стр. 248-249, Оценка недвижимости: Учебник для вузов/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2005;

¹⁵ в соответствии с ФСО № 7 «Оценка недвижимости»

¹⁶ стр. 270-271, Учебник «Оценка стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева.

платежеспособность, наличие потока автомашин и маршрутов общественного транспорта, расстояние до ближайших объектов-конкурентов и др.).

Исходя из того, что анализ рынка производился на основании одного из критериев – вблизи расположения объекта оценки, корректировка на местоположение равна 0.

Корректировка на линию дома (вход в помещение). Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно красной линии. Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости помещений, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор.

При различии объекта оценки и объектов-аналогов по данному параметру, будет введена корректировка на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 148.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Таблица 6. Расчет корректировки на линию дома

Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Расположение	Внутри квартала	Первая линия	Первая линия	Внутри квартала
Корректировка	---	-20,00% = ((0,8/1)-1) *100	-20,00% = ((0,8/1)-1) *100	0,00%

Корректировка на масштаб для объекта недвижимости определена на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 184.

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таблица 7. Корректировки на масштаб

Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь	30,80	95,80	55,00	47,60
Диапазон, кв.м.	До 50	50-100	50-100	До 50
Корректировка		5,00% = ((1,05/1)-1) *100	5,00% = ((1,05/1)-1) *100	0,00%

Этаж. Для коммерческих помещений большое влияние оказывает фактор местоположения объекта внутри здания. Наибольшим спросом и как следствие стоимостью, пользуются помещения на первом этаже зданий.

Классификация этажей:

-1 этаж – помещения расположены на первом по счету этаже выше уровня земли.

-Цоколь - окна помещений, расположенных в цокольном этаже, более чем на 50% расположены выше уровня земли. может быть при различных типах фундамента.

-Подвал – помещение ниже уровня цоколя, более чем на 50% расположенный ниже уровня земли. Для помещений в торговых центрах подвал и цоколь объединены в единый интервал, поскольку для данного подсегмента разница величины влияния на стоимость между цоколем и подвалом не выявлена.

-Граничащий с кровлей этаж – этаж, расположения, где имеется риск протопления со стороны кровли,

актуален для офисных помещений.

–Этажи с панорамным видом – как правило, это помещения, расположенные на верхних этажах зданий, обладают хорошими видовыми качествами – вид на природные объекты (реки, озера, лес/парк и т.д.), а также достопримечательности антропогенного характера происхождения.

Размер корректировки был определен по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., стр. 216.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Таблица 8. Корректировка на этаж

Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Этаж	Подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		-27,00% = ((0,73/1)-1) *100	-27,00% = ((0,73/1)-1) *100	-27,00% = ((0,73/1)-1) *100

Отдельный вход. Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от того, имеет помещение общий с другими помещениями вход или отдельный.

Размер корректировки на отдельный вход был определен по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., стр.221

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Корректировка не применяется, объект оценки и объекты-аналоги имеют отдельный вход.

Вид использования (назначение). В данной случае при подборе объектов сравнения для оценки объекта оценки были использованы помещения торгового и свободного назначения. Назначение помещений объектов аналогов и объекта оценки сопоставимо, соответственно корректировка по данному элементу сравнения не применялась.

Корректировка на инженерное обеспечение. Инженерные коммуникации в современном мире являются неотъемлемой частью функционирования зданий, в особенности, зданий общественного (административного) назначения. К основным системам коммуникаций относят:

- Водоснабжение;
- Электроснабжение;
- Отопление;
- Водоотведение;
- Канализация.

При формировании оферты-предложения помещений, расположенных в жилых домах, административных, торговых зданиях, как правило, по умолчанию считается, что объект оснащен центральным электро-, водоснабжением, отоплением, водоотведением, канализацией, то есть такое состояние является типичным для данного сегмента недвижимости.

Корректировка не применяется, объекты оценки и объекты аналоги имеют сопоставимый состав инженерных коммуникации.

Корректировка на состояние отделки. Внутренняя отделка помещений — это весь комплекс отделочных внутренних работ, выполняемый в помещениях, который направлен на внутреннее облагораживание. Уровень отделки определяется качественными и ценовыми характеристиками использованных отделочных материалов и качеством работ.

Размер корректировки был определен по данным сборника «Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А., стр.241

в редакции Лейфера Л.А., стр.241

таблица 14			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Таблица 9. Корректировка на состояние

Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Состояние	Требуется косметический ремонт	Среднее	Среднее	Среднее
Корректировка		-14,00% = ((0,86/1)-1) *100	-14,00% = ((0,86/1)-1) *100	-14,00% = ((0,86/1)-1) *100

7.2.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Расчет удельных весов произведен, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле¹⁷:

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

Где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим¹⁸

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

После определения корректирующих коэффициентов и расчета приведенной стоимости аналогов по формулам ниже был произведен расчет средневзвешенной рыночной стоимости 1 кв. м объектов-аналогов по формуле¹⁹:

¹⁷ <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

¹⁸ Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html>

¹⁹ <http://megalektsii.ru/s32878t2.html>

$$PC_{CP}^A = \frac{\sum_{i=1}^n \gamma_i \times PC_{A,i}}{\sum_{i=1}^n \gamma_i},$$

где PC_{CP}^A – средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м. объектов-аналогов,
 γ_i – весовой коэффициент скорректированной рыночной стоимости 1 кв. м. i-го объекта-аналога,
 $PC_{A,i}$ – скорректированная рыночная стоимость 1 кв. м. i-го объекта-аналога.

Значения весовых коэффициентов для скорректированных цен объектов-аналогов определялись обратно-пропорциональной общей валовой коррекции.

После определения корректирующих коэффициентов и расчета приведенной стоимости аналогов по формулам ниже был произведен расчет средневзвешенной рыночной стоимости 1 кв. м объектов-аналогов по формуле:

$$PC_{CP}^A = \frac{\sum_{i=1}^n \gamma_i \times PC_{A,i}}{\sum_{i=1}^n \gamma_i},$$

где PC_{CP}^A – средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м. объектов-аналогов,
 γ_i – весовой коэффициент скорректированной рыночной стоимости 1 кв. м. i-го объекта-аналога,
 $PC_{A,i}$ – скорректированная рыночная стоимость 1 кв. м. i-го объекта-аналога.

Значения весовых коэффициентов для скорректированных цен объектов-аналогов определялись обратно-пропорциональной общей валовой коррекции.

Таблица 10. Расчет стоимости методом сравнения продаж

Наименование		Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Площадь, м2		30,80	95,80	55,00	47,60
Цена, руб.		---	3 200 000	1 950 000	1 350 000
Стоимость 1 кв.м., руб.		---	33 402,92	35 454,55	28 361,34
Необходимые поправки и корректировки					
Торг		Сделка совершена	предложение	предложение	предложение
корректировка на торг	%	---	-16,50%	-16,50%	-16,50%
	руб./кв.м.	---	-5 511,48	-5 850,00	-4 679,62
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		---	27 891,44	29 604,55	23 681,72
Корректировки 1 группы					
Оцениваемые права		Собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка на оцениваемые права	%	---	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.	---	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		---	27 891,44	29 604,55	23 681,72
Условия финансирования		Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка на условия финансирования	%	---	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.	---	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		---	27 891,44	29 604,55	23 681,72
Условия продажи		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
корректировка на условия продажи	%	---	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м.	---	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		---	27 891,44	29 604,55	23 681,72
Дата		дек.20	дек.20	дек.20	ноя.20
корректировка на дату	%	---	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв.м./	---	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		---	27 891,44	29 604,55	23 681,72
Корректировки 2 группы					
Местоположение		Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 73-й, д. 3, пом. 27	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 77-й, д. 4, пом. 19/20	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 76-й, д. 8, пом. 49	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 86-й, д. 6, пом. 6
корректировка на местоположение	%	---	0,00%	0,00%	0,00%
Линия дома (вход в помещение)		Внутри квартала	Первая линия	Первая линия	Внутри квартала
корректировка на линию дома (вход в помещение)		---	-20,00%	-20,00%	0,00%
Масштаб (общая площадь, кв.м.)		30,80	95,80	55,00	47,60
корректировка на масштаб (общую площадь)	%	---	5,00%	5,00%	0,00%

Этаж		Подвал	1 этаж	1 этаж	1 этаж
корректировка на этаж	%	---	-27,00%	-27,00%	-27,00%
Наличие отдельного входа		Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа	%	---	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования (назначение)		Свободное	Свободное	Офисное	Офисное
Корректировка на вид использования (назначение)	%	---	0,00%	0,00%	0,00%
Коммуникации		Отопление, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение
Корректировка на коммуникации	%	---	0,00%	0,00%	0,00%
Уровень отделки		Требуется косметический ремонт	Среднее	Среднее	Среднее
Корректировка на уровень отделки	%	---	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Валовая корректировка второй группы		---	-56%	-56%	-41%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		---	12 272,23	13 026,00	13 972,22
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м./	x	-15 619,21	-16 578,55	-9 709,51
в % от цены предложения	%	x	-56,00%	-56,00%	-41,00%
общая валовая коррекция	%	x	66,00%	66,00%	41,00%
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции		x	0,60	0,60	0,71
Весовой коэффициент (рассчитывается по доле обратно-пропорциональной общей валовой коррекции)		x	0,315	0,315	0,371
Взвешенное значение стоимости, руб./кв.м.			3 862,47	4 099,70	5 177,21
Средневзвешенная скорректированная базовая рыночная стоимость, руб./кв.м.		13 139,37			
Скорректированная рыночная стоимость, руб.		404 693			

7.2.6. Анализ полученных результатов

Для определения правильности использования объектов аналогов для расчета рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации. В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Коэффициент вариации результирующей переменной²⁰:

$$Var = \frac{s}{y} \times 100\%$$

где: s - стандартное отклонение,

y - среднее значение результирующих переменных

Стандартное (среднеквадратическое) отклонение s вычисляется по следующей формуле²¹:

$$\sqrt{\frac{\sum (x - \bar{x})^2}{(n - 1)}}$$

где: x - выборочное среднее значение (число 1, число 2,...),

n - размер выборки.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%²²:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной,
- от 10% до 20% - средней,
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной,
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной,
- если больше 33%, то – неоднородной.

Средние, рассчитанные для однородной совокупности – значимы, т.е. действительно характеризуют эту совокупность, для неоднородной совокупности – незначимы, не характеризуют совокупность из-за значительного разброса значений признака в совокупности (если коэффициент вариации превышает указанное значение, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений).

Коэффициент вариации при использовании объектов аналогов составляет

Таблица 11. Коэффициент вариации

Наименование	Значение
Среднее значение	13 090,15
Стандартное откл.	851,80
Коэффициент вариации	6,51%

Коэффициент вариации находится в диапазоне до 10%, степень рассеивания является незначительной, следовательно, выборка является однородной.

²⁰ С.В.Грибовский. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. – М.: «Маросейка», 2009

²¹ Функция Excel СТАНДОТКЛОН

²² <http://www.studfiles.ru/preview/5316293/page:3/#4>

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$C = C1 * K1 + C2 * K2 + C3 * K3$, где: С – итоговая величина стоимости объекта; С1 – результат оценки затратным подходом; С2 – результат оценки сравнительным подходом; С3 – результат оценки доходным подходом; K1, K2, K3 – соответствующие весовые коэффициенты ($K1 + K2 + K3 = 1$). Впервые методика опубликована в 2002 году А. Шаскольским. Автором предложены четыре критерия, по которым оценщиком оцениваются результаты, полученные по каждому подходу. Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- Строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваиваются четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

- Определяется сумма баллов каждого подхода;

- По отношению суммы баллов подхода к этой сумме определяется расчетный вес подхода;

- Расчетные веса округляются так, чтобы сумма равнялась 100%;

- Проводится согласование результатов расчета.

Таблица 12. Результаты оценки, полученные при расчете различными подходами:

Объект оценки	Применяемый подход	Значение рыночной стоимости, руб.	Вес
Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 30,8 кв.м., этаж: подвал, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 73-й, д.3, пом.27, кадастровый номер: 38:26:040105:2078	Затратный подход	Не применялся	-
	Сравнительный подход	404 693	1
	Доходный подход	Не применялся	-
	Согласованное значение рыночной стоимости	404 693	
	Округленно	405 000	

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки: помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 30,8 кв.м., этаж: подвал, адрес объекта: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 73-й, д.3, пом.27, кадастровый номер: 38:26:040105:2078, по состоянию на 08.12.2020 г. составила, округленно²³:

405 000 (Четыреста пять тысяч) рублей.

Оценщик ООО «Абсолют. Оценка и Консалтинг»

Генеральный директор ООО «Абсолют. Оценка и Консалтинг»



Черных Д.Ю.

Середкин А.Г.

²³ п. 14 ФСО №3 «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления».

10. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ) (СТ. 16 ФЗ-135)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

- Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью, по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

- Исполнитель по договору на проведение оценки № 158-Д/2020 от 08 декабря 2020 г. не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщик

Д. Ю. Черных

Генеральный директор ООО «АОК»

А.Г. Середкин



11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

При определении рыночной стоимости объекта оценки в настоящем отчёте использовались и были учтены следующие источники и нормативные документы:

Нормативные документы:

- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
- Федеральный стандарт оценки ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке" утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 " Оценка недвижимости", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611

Учебные пособия и периодические издания

- В.В. Григорьев "Оценка объектов недвижимости", М.: ИНФРА-М, 1997 г.;
- Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М.,1995г.;
- Оценка недвижимости: Учебник для вузов/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2008;
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, СПб, 1997;
- Справочник оценщика недвижимости-2018. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А.;
- и другие источники по тексту Отчета

12. СКРИНШОТЫ ВЫБОРКИ ПРИ АНАЛИЗЕ РЫНКА

Объект аналог 1.

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_95.8_m_1838049018

Рынок электро... eBook – ООО «Ин... Найдено несколько... Кадастровый номе... 12 Оплата товаров и... Архив бесплатных... РАБОЧАЯ ВЕРСИЯ...

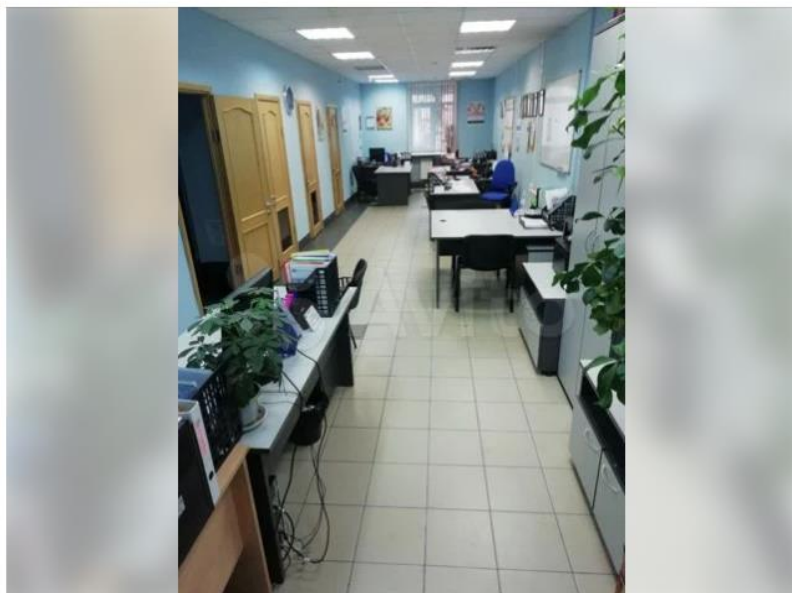
Офисное помещение, 95.8 м²

3 200 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

2 декабря в 14:13



8 903 009-84-59

Написать сообщение

АТБ (ПАО)

Агентство

На Авито с мая 2015 🌟

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

№ 1838049018, 2818 (+6)

Площадь: 95.8 м²

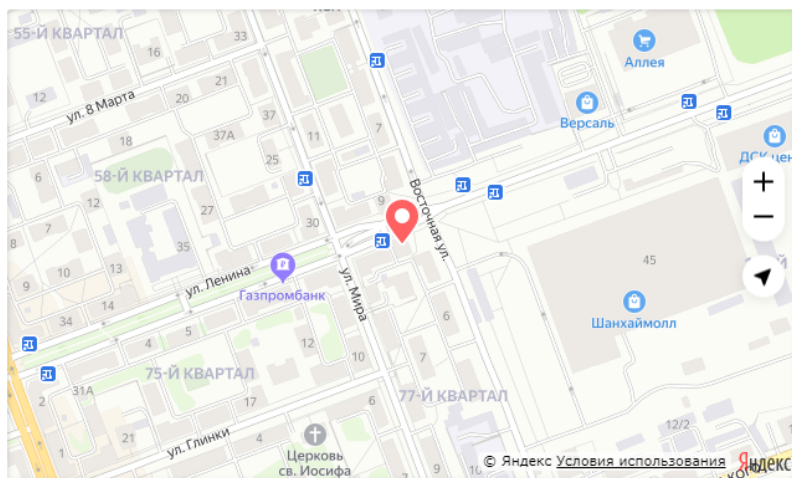
https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_95.8_m_1838049018

Рынок электро... eBook – ООО «Ин... Найдено несколько... Кадастровый номе... 12 Оплата товаров и... Архив бесплатных... РАБОЧАЯ ВЕРСИЯ...

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, 77-й квартал, 4
р-н Кварталы

Скрыть карту ^

3 200 000 ₽



8 903 009-84-59

Написать сообщение

АТБ (ПАО)

Агентство

На Авито с мая 2015 🌟

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

№ 1838049018, 2818 (+6)

В продаже - нежилое помещение 95,8 кв.м. по адресу: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л 77-й, д. 4, пом. 19/20. Кадастровый номер: 38:26:040106:915.
Звонить с 8:00 по МСК.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер: 38:26:040106:915

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 07.12.2011

Этаж: 1

Площадь ОКС'а: 95,8

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 2846654,85

Дата внесения стоимости: 03.12.2016

Дата утверждения стоимости: 29.11.2016

Дата определения стоимости: 15.12.2015

Адрес (местоположение): Иркутская область, г Ангарск, кв-л 77-й, д 4, пом 19/20

(ОКС) Тип: Нежилое помещение, Административное помещение

Дата обновления информации: 28.04.2018

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 223_19/20

Кадастровый номер: 38:26:040106:130:14/6

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право

Ограничение

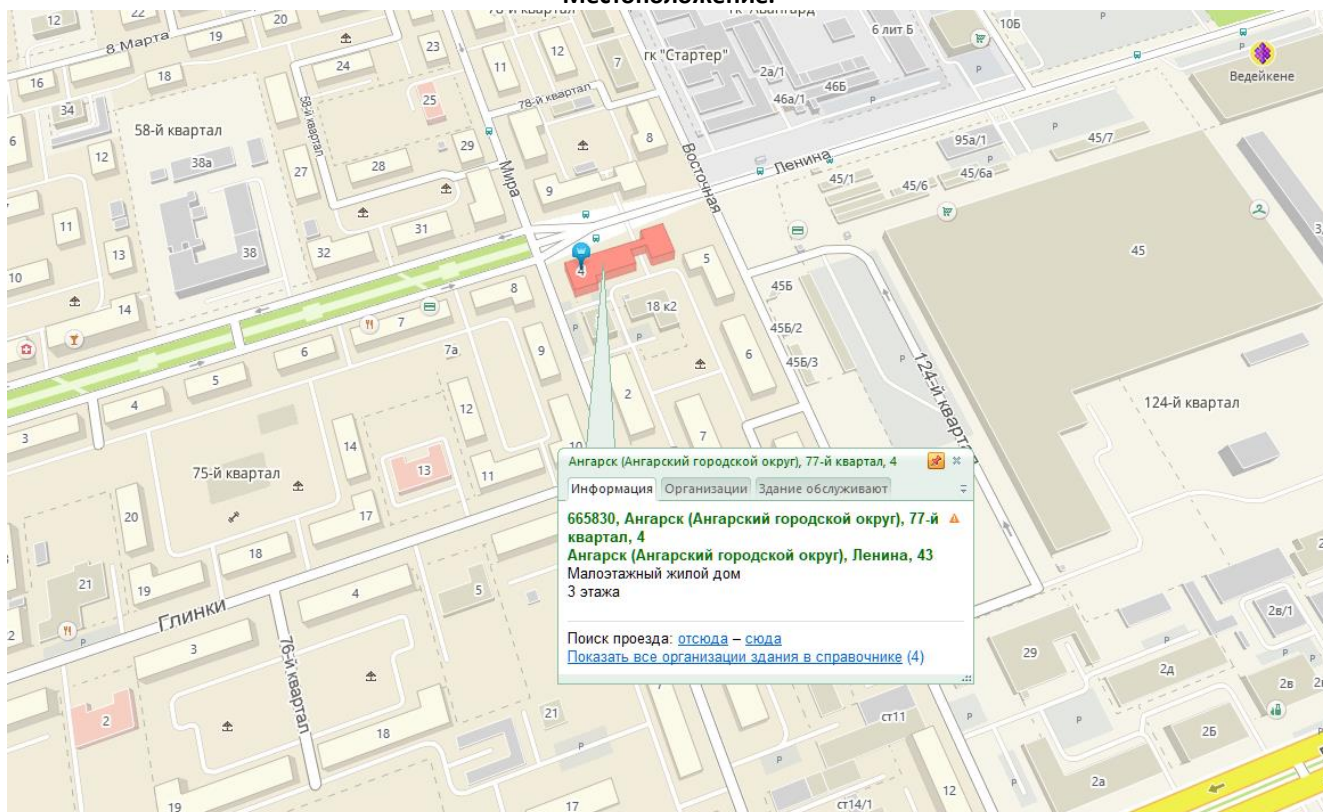
№ 38-38-02/035/2011-513 от 13.01.2012
(Собственность)

► [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

► [Сформировать запрос](#)

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

Местоположение:



Объект аналог 2.

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_1855018185

верка электро... eBook – ООО «Ин... Найдено несколько... Кадастровый номе... 12 Оплата товаров и... Архив бесплатных... РАБОЧАЯ ВЕРСИЯ...

Офисное помещение, 55 м²

1 950 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

Вчера в 09:07



Площадь: 55 м²; Класс здания: а

8 914 916-97-26

Написать сообщение

Онлайн

АН Сакура Иркутск

Агентство

На Авито с июля 2019



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

№ 1855018185, 2596 (+10)

АН Сакура Иркутск

Покупка, продажа, обмен, аренда недвижимости.



Коттедж 325 м² на участке 20 сот. 10 200 000 ₽



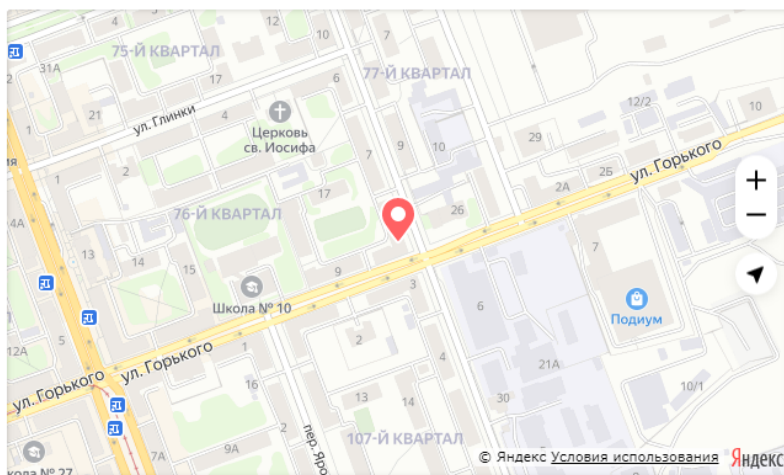
Пом 110 м² на

Площадь: 55 м², Класс здания: а

1 950 000 ₽

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, 76-й квартал, 8
р-н Кварталы

Скрыть карту ^



8 914 916-97-26

Написать сообщение

Онлайн

АН Сакура Иркутск

Агентство

На Авито с июля 2019



Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ирина

№ 1855018185, 2596 (+10)

Внимание снижение цены! Актуальное вложение денег!

Продаю нежилое офисное помещение 55 кв.м. в хорошем состоянии, 76 квартал, на 1 этаже 4-эт. кирпичного дома, ПВХ, жалюзи, охрана, городской номер телефона, интернет, усиленный кабель на 12 кВт. Помещение переведено в нежилое, имеется приемная, два кабинета, санузел, отдельный вход, крыльцо. Удобное месторасположение, транспортная развязка, парковка. Идеально подходит под любой вид деятельности: юридические, кадастровые, адвокатские услуги, агентство недвижимости, мед. центр, языковая школа, салон красоты, оптика, ломбард и различные торгово-сервисные компании, мастерские. Документы готовы. 1 собственник.

АН Сакура Иркутск

Покупка, продажа, обмен, аренда
недвижимости.



Коттедж 325 м² на
участке 20 сот.
10 200 000 ₽



Дом 110 м² на
участке 50 сот.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер: 38:26:040106:915

Статус объекта: Ранее учтенный

Дата постановки на кадастровый учет: 07.12.2011

Этаж: 1

Площадь ОКС'а: 95,8

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 2846654,85

Дата внесения стоимости: 03.12.2016

Дата утверждения стоимости: 29.11.2016

Дата определения стоимости: 15.12.2015

Адрес (местоположение): Иркутская область, г Ангарск, кв-л 77-й, д 4, пом 19/20

(ОКС) Тип: Нежилое помещение, Административное помещение

Дата обновления информации: 28.04.2018

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 223_19/20

Кадастровый номер: 38:26:040106:130:14/6

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право

Ограничение

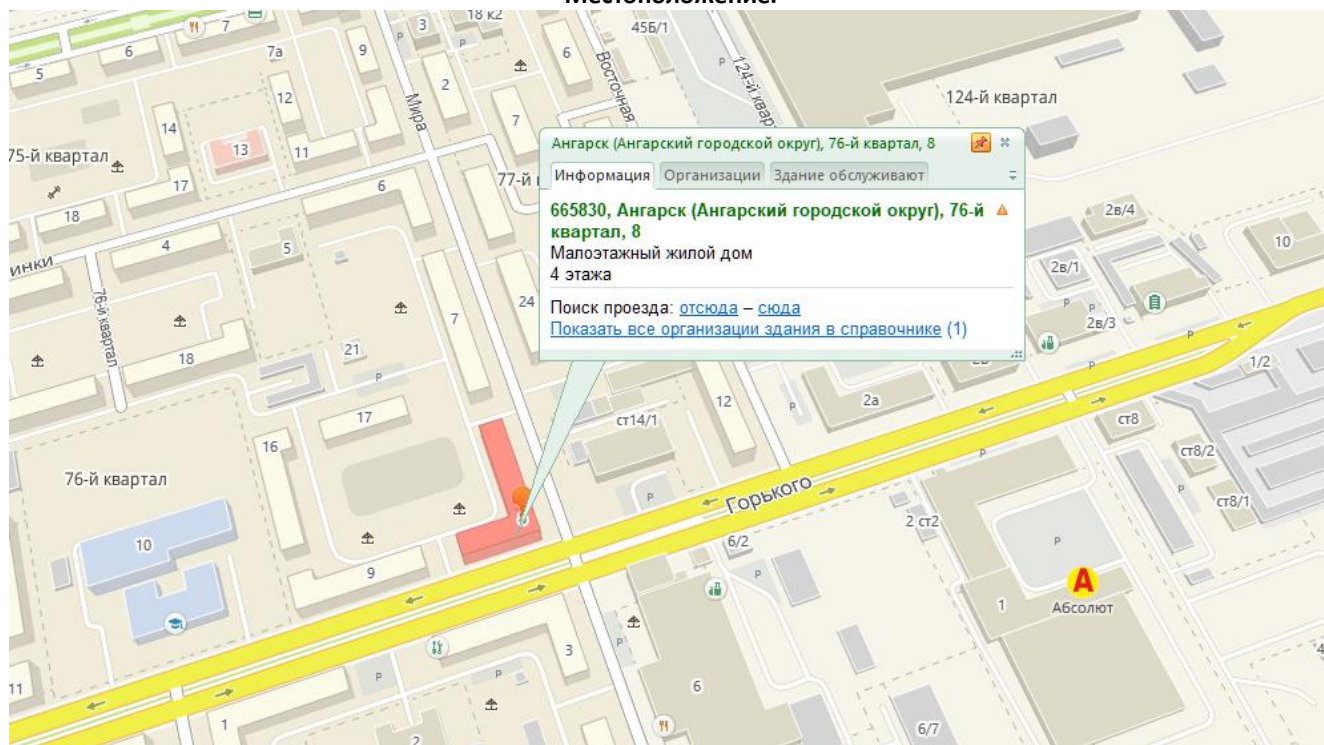
№ 38-38-02/035/2011-513 от 13.01.2012
(Собственность)

[▶ Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[▶ Сформировать запрос](#)

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

Местоположение:



Объект аналог 3.

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_50_1927928698

электронная книга - ООО «Ин... Найдено несколько... Кадастровый номе... t2 Оплата товаров и... Архив бесплатных... РАБОЧАЯ ВЕРСИЯ...

Помещение свободного назначения, 50

1 350 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

29 ноября в 17:37



8 902 567-35-11

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Продавец

Агентство

На Авито с января 2012

Завершено 22 объявления



15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Валерий

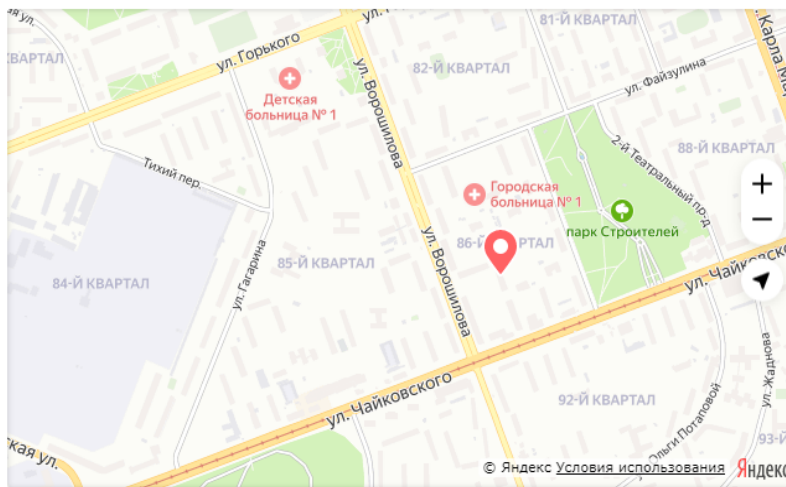
№ 1927928698, 1875 (+6)



Иркутская область, Ангарское городское муниципальное
образование, Ангарск, 86-й квартал, 6
р-н Кварталы

[Скрыть карту ^](#)

1 350 000 ₽



8 902 567-35-11

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Продавец

Агентство

На Авито с января 2012

Завершено 22 объявления



15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Валерий

№ 1927928698, 1875 (+6)

Продам или сдам офис в центре города с евроремонтом.

Адрес: Ангарск, 86 квартале, дом 6.

Хорошее место. Второй дом от магазина Эльдорадо. Женская консультация, Загс.

Пять минут от улицы Чайковского и Ворошилова.

Помещение переведено в нежилой фонд. Крыльцо. Отдельный вход с улицы.

Сигнализация- пожарка и охранка.

В помещении 2 отдельных кабинета - 20 и 22 кв.м., кухня, санузел.

Сделан качественный и дорогой евроремонт. Делали для себя.

Натяжные потолки. Точечные светильники. Стеклопакеты с пятикамерным профилем. Линолеум. Стены выровнены гипсокартоном. Новый санузел. Счетчики на горячую и холодную воду. Новый электросчетчик. Вся электрика заменена на медь. Полностью. Если надо частично оставим мебель. Все документы к сделке готовы.

Свободная продажа или аренда от собственника. Без условий.

МОЖНО ОБМЕН. ТОРГ. Помощь с ипотекой. Сумма в договоре любая.

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер: 38:26:040105:2184
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 26.01.2010

Этаж: 1
 Площадь ОКС'а: 47,6
 Единица измерения (код): Квадратный метр
 Кадастровая стоимость: 1423064,83
 Дата внесения стоимости: 03.12.2016
 Дата утверждения стоимости: 29.11.2016
 Дата определения стоимости: 15.12.2015

Адрес (местоположение): Иркутская область, г Ангарск, кв-л 86-й, д 6, пом 6

(ОКС) Тип: Нежилое помещение
 Дата обновления информации: 23.06.2018

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 1089_680
 Кадастровый номер: 38:26:040105:0:84/6
 Форма собственности: Частная

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
-------	-------------

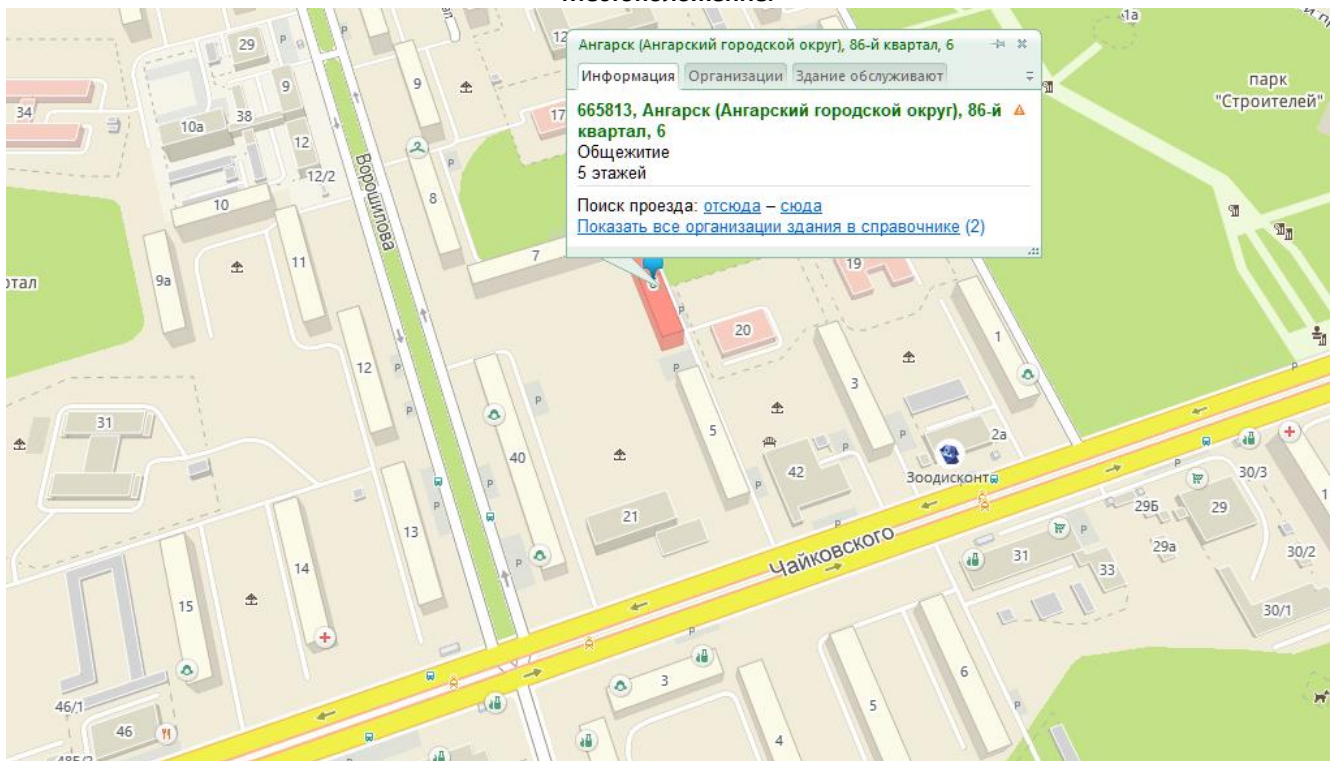
№ 38-38/002-38/002/002/2016-3186/2 от 17.08.2016 (Собственность)	
--	--

[> Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[> Сформировать запрос](#)

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

Местоположение:



13. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Сведения об объекте оценки из справочной информации по объектам недвижимости в режиме online
(https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/).

https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_req...

Импортировано и...
Проверка электро...
eBook – ООО «Ин...
Найдено нескольк...
Кадастровый номе...

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска
 Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	38:26:040105:2078
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	25.05.2009
Этаж:	1 (Подвал)
Площадь ОКС'а:	30,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	922765,84
Дата внесения стоимости:	03.12.2016
Дата утверждения стоимости:	29.11.2016
Дата определения стоимости:	15.12.2015
Адрес (местоположение):	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 73-й, д. 3, пом. 27
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Помещение кинотеатра Пионер
Дата обновления информации:	01.12.2020

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	811_652
Кадастровый номер:	38:26:040105:0:114/1

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 38-38-02/027/2011-372 от 12.07.2011 (Собственность)	№ 38:26:040105:2078-38/115/2019-3 от 19.11.2019 (Иные ограничения (обременения) прав)
	№ 38:26:040105:2078-38/115/2019-1 от 20.02.2019 (Запрещение регистрации)
	№ 38:26:040105:2078-38/115/2020-4 от 10.02.2020 (Иные ограничения (обременения) прав)
	№ 38:26:040105:2078-38/115/2020-5 от 17.03.2020 (Иные ограничения (обременения) прав)
	№ 38:26:040105:2078-38/115/2020-7 от 18.03.2020 (Иные ограничения (обременения) прав)

[► Найти объект на публичной кадастровой карте](#)
[► Сформировать запрос](#)

Анкета дома «г. Ангарск, кв-л. 73-й, 3»

Жилой дом в Ангарске, Иркутской области, по адресу кв-л. 73-й, д. 3 построен в 1957 году, 4-этажный имеет общую площадь всех помещений 3198.30 квадратных метров. Дом находится под управлением УК «Центр» с 01.05.2005.

Адрес	кв-л. 73-й, д. 3, Ангарск, Иркутская область На карте
Год постройки	1957
Количество этажей	4
Тип дома	Многоквартирный дом
Жилых помещений	21
Капитальный ремонт	см. сроки
Серия, тип постройки	с. 11 ГСП 256-1532
Тип перекрытий	Смешанные
Тип мусоропровода	Отсутствует
Дом признан аварийным	Нет
Детская площадка	Не имеется
Спортивная площадка	Не имеется
Кадастровый номер	38:26:040105:9087
Управляющая компания	УК «Центр» с 01.05.2005

🗨️ [Оставить отзыв](#) о доме или УК

<https://dom.mingkh.ru/irkutskaya-oblast/angarsk/333528>

Год ввода в эксплуатацию	1957	Площадь нежилых помещений м²	177.30
Детская площадка	Не имеется	Площадь помещений общего имущества м²	1 740.50
Дом признан аварийным	Нет	Площадь зем. участка общего имущества м²	3 755.00
Дополнительная информация	нет	Площадь парковки м²	0.00
Количество жилых помещений	21	Серия, тип постройки здания	с. 11 ГСП 256-1532
Класс энергетической эффективности	Не присвоен	Спортивная площадка	Не имеется
Количество подъездов	3	Формирование фонда кап. ремонта	На счете регионального оператора
Наибольшее количество этажей	4	Тип дома	Многоквартирный дом
Наименьшее количество этажей	4		
Количество нежилых помещений	3		
Площадь жилых помещений м²	1 280.50		

Инженерные системы

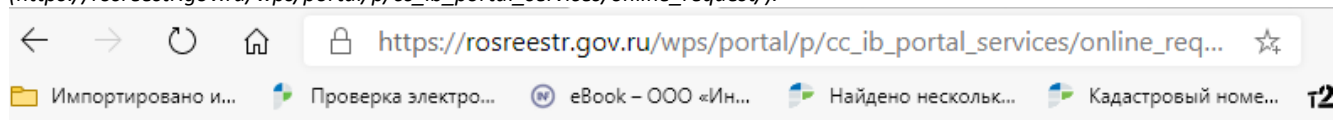
Количество вводов в дом, ед.	1	Система пожаротушения	Отсутствует
Объем выгребных ям, куб. м.	0.00	Теплоснабжение	Центральное
Вентиляция	Приточно-вытяжная вентиляция	Холодное водоснабжение	Центральное
Водоотведение	Центральное	Электроснабжение	Центральное
Система водостоков	Наружные водостоки		
Газоснабжение	Центральное		
Горячее водоснабжение	Открытая с отбором сетевой воды на горячее водоснабжение из тепловой сети		

Конструктивные элементы

Площадь подвала, кв.м	234.80	Мусоропровод	Отсутствует
Крыша	Скатная	Перекрытия	Смешанные
		Фундамент	Ленточный

Дом на карте





Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

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

Кадастровый номер: 38:26:040105:736
Статус объекта: Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет: 07.04.2009

Площадь ОКС'а: 2157,4
Единица измерения (код): Квадратный метр
Кадастровая стоимость: 70394408,67
Дата внесения стоимости: 03.12.2016
Дата утверждения стоимости: 29.11.2016
Дата определения стоимости: 15.12.2015

Адрес (местоположение): Иркутская область, г Ангарск, кв-л 73-й, д 3

(ОКС) Тип: Здание (Многokвартирный дом, Жилой дом)

(ОКС) Этажность: 5

(ОКС) Подземная этажность: 1

(ОКС) Материал стен: Кирпичные

(ОКС) Завершение строительства: 1957

Дата обновления информации: 15.12.2016

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер: 811_652
Кадастровый номер: 38:26:040105:0:114

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

Данные отсутствуют

➤ [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

➤ [Сформировать запрос](#)

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

14. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 59.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

148

- города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург);
- города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.;
- усредненные данные по всем городам России.

В таблицах 110 - 111 приведены значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам, а также границы доверительных и расширенных интервалов. В таблицах 112 - 116 матрицы с коэффициентами по группам городов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

216

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Таблица 96

Площадь, кв.м		г. Москва (цены)							
		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 97

Площадь, кв.м		г. Санкт-Петербург (цены)							
		аналог							
объект оценки	<50	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
	50-100	0,94	1,00	1,14	1,28	1,42	1,53	1,67	1,75
	100-250	0,83	0,88	1,00	1,12	1,25	1,35	1,47	1,54
	250-500	0,74	0,78	0,89	1,00	1,11	1,20	1,31	1,37
	500-1000	0,66	0,71	0,80	0,90	1,00	1,08	1,18	1,23
	1000-1500	0,62	0,65	0,74	0,83	0,93	1,00	1,09	1,14
	1500-3000	0,56	0,60	0,68	0,76	0,85	0,92	1,00	1,04
	>3000	0,54	0,57	0,65	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

184

Данные экспертного опроса

Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным экспертного опроса, характеризующие влияние на стоимость и арендные ставки объектов офисно-торгового назначения наличия отдельного входа.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 118

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90
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

221

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

6.8. Элемент сравнения – состояние отделки

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 141

таблица 14			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,80
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

241

8.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

8.3.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 188

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	15,8%	17,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,3%	17,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,0%	16,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	18,2%	20,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

303

15. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

22.07.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

286

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 22.07.2020

№ 38-00-4001/5002/2020-1774

На основании запроса от 17.07.2020, поступившего на рассмотрение 17.07.2020, сообщаем, что правообладателю

Вдовенко Дмитрий Иванович; дата рождения: 18.09.1971; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 25 16 № 320505 от 20.10.2016 выдан: Отделом УФМС России по Иркутской области в гор. Ангарске и Ангарском районе, 380-007; СНИЛС: 037-139-492 61; адрес места жительства или места пребывания: Иркутская область, г.Ангарск, мкр-н 7а, д.3, кв.227. , за период с 01.01.1998 по 08.07.2020 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	38:26:041203:320
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации: - 3-этажного нежилого здания - здания вспомогательного бытового корпуса об. 1151; 3-этажного нежилого здания с 2-х этажным пристроем - здания корпуса синтеза и дистилляции об. 1152, 1153; производственного сооружения - металлической этажерки объекта 1154; 1-этажного нежилого здания - здания склада мочевины об. 1156; 6-этажного нежилого здания с 9-этажной пристройкой и подвальным помещением - здания корпуса переработки мочевины об. 1155
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, город Ангарск, Первый промышленный массив, квартал 11, сооружение 14.
		Площадь:	25050.00 кв. м.
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.01.2007
		номер государственной регистрации:	38-38-02/041/2006-280
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 176, выдан 30.11.2006
	1.3.	дата государственной регистрации прекращения права:	24.08.2018
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1. вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38:26:041203:320-38/002/2018-1
		1.3.2. вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	38-38-02/044/2014-423
		1.3.3. вид:	Ипотека

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara...

1/29

		номер государственной регистрации:	38-38-02/041/2014-744
	1.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38-38-02/024/2010-454
	1.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38-38-02/030/2009-219
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	38:25:030102:50
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации придорожного кафе
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Слюдянский район, р.п. Култук ул. Дивизионная № 36.
		Площадь:	598.00 кв. м.
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.03.2009
		номер государственной регистрации:	38-38-09/001/2009-447
		основание государственной регистрации:	Постановление, № 86, выдан 10.02.2009; Договор купли-продажи земельного участка, выдан 26.02.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	29.08.2018
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	2.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	38-38-09/003/2014-137
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	38:26:040701:17
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации 2-этажного жилого дома с мансардой
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., г. Ангарск, микрорайон 30, д. 3.
		Площадь:	712.00 кв. м.
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.01.2007
		номер государственной регистрации:	38-38-02/038/2006-649
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 181, выдан 30.11.2006

	дата государственной регистрации прекращения права:	08.07.2011
3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. 4.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	38:26:040103:12
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации нежилого здания
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., г.Ангарск, ул.Маяковского, д.42.
	Площадь:	3254.00 кв. м.
4.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
	дата государственной регистрации:	30.12.2005
	номер государственной регистрации:	38-38-02/030/2005-789
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 19.12.2005
	дата государственной регистрации прекращения права:	15.08.2013
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/032/2011-334
4.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/016/2008-674
4.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/046/2007-148
4.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/021/2007-392
4.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/023/2006-112
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
	Кадастровый номер:	38:26:040101:111
	Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации производственных зданий
	Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, г. Ангарск, улица Восточная, дом 7а.
	Площадь:	743.00 кв. м.

5.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		12.01.2007
	номер государственной регистрации:		38-38-02/034/2006-845
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи муниципального имущества, выдан 29.11.2006	
	дата государственной регистрации прекращения права:		18.07.2018
5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.3.1.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/013/2016-1928/1
	5.3.2.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/003/2016-9441/2
	5.3.3.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/007/2015-8758/1
	5.3.4.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/007/2015-8764/1
	5.3.5.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38-38-02/035/2014-233
	5.3.6.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38-38-02/032/2011-334
	5.3.7.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38-38-02/016/2008-675
	5.3.8.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38-38-02/021/2007-392
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	38:26:040701:186
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации жилого дома и хозяйственных построек
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., г. Ангарск, микрорайон 34, д. 23.
		Площадь:	702.00 кв. м.
	6.2.	Вид права, доля в праве:	
дата государственной регистрации:		20.11.2008	
номер государственной регистрации:		38-38-02/038/2008-439	

		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 808, выдан 21.10.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.06.2015
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
6.3.1.		вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	38-38-02/044/2014-421
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	38:26:000000:110
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для эксплуатации зданий и сооружений базы отдыха "Азотчик"
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Ангарский район, на расстоянии 1, 8 км в северо-западном направлении от пересечения автодорог Ангарск-Тальяны и Ангарск-лагерь отдыха "Космос", база отдыха "Азотчик", дом 1.
		Площадь:	29666.00 кв. м.
	7.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	30.05.2008
		номер государственной регистрации:	38-38-02/018/2008-144
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 604, выдан 17.04.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	18.04.2014
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	38:26:040701:18
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации 2-этажного жилого дома с мансардой
		Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., г. Ангарск, микрорайон 30, д. 4.
		Площадь:	735.00 кв. м.
	8.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	26.01.2007
		номер государственной регистрации:	38-38-02/038/2006-650
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 183, выдан 30.11.2006
		дата государственной регистрации:	11.12.2009

		прекращения права:	
8.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	38:26:040105:11550
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	для эксплуатации здания кинотеатра
		Адрес:	Российская Федерация, Иркутская область, Ангарский городской округ, город Ангарск, квартал 73, дом 3а
		Площадь:	627.00 кв. м.
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	27.02.2017
		номер государственной регистрации:	38:26:040105:11550-38/012/2017-1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 196/2016, выдан 10.02.2017
		дата государственной регистрации прекращения права:	07.08.2017
	9.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	38:00:000000:167901
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, г.Ангарск, мкр-н 22, д.2, помещение 127
		Площадь:	623.30 кв. м.
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1840/6183
		дата государственной регистрации:	14.04.2009
		номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-699
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009; Договор купли-продажи, выдан 04.05.2010; Договор купли-продажи, выдан 04.05.2010
		дата государственной регистрации прекращения права:	30.06.2010
	10.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	10.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-313
	10.3.2.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-108

регистрации:		
11.1.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	38:00:000000:233952
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г.Ангарск, мкр-н 10, д.47Б, помещение 67
	Площадь:	1235.00 кв. м.
11.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 12013/12350
	дата государственной регистрации:	14.04.2009
	номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-687
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009; Договор купли-продажи, выдан 04.05.2010
	дата государственной регистрации прекращения права:	30.06.2010
11.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
11.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-305
11.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-110
12. 12.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	38:26:040105:2077
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 73-й, д. 3, кв. 26
	Площадь:	89.30 кв. м.
12.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	12.07.2011
	номер государственной регистрации:	38-38-02/027/2011-373
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи муниципального имущества, № 8/2011, выдан 04.07.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.11.2015
12.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
12.3.1.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/044/2014-425

	регистрации:	
12.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/042/2011-591
13.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	38:26:040401:7725
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г.Ангарск, мкр-н 13, дом 26, помещение 106
	Площадь:	253.50 кв. м.
13.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.04.2009
	номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-698
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2010
13.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
13.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-306
13.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-107
14. 14.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	38:26:040404:7133
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г.Ангарск, мкр-н 18, д.7, помещение 283
	Площадь:	122.90 кв. м.
14.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.04.2009
	номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-691
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	24.06.2010
14.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	

Выписка		о правах лица на объекты (версия 07)	294
14.3.1.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-304	
14.3.2.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-098	
15.15.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение	
	Кадастровый номер:	38:26:040105:2078	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 73-й, д. 3, пом. 27	
	Площадь:	30.80 кв. м.	
15.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	12.07.2011	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/027/2011-372	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи муниципального имущества, № 8/2011, выдан 04.07.2011	
15.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
15.3.1.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-14	
15.3.2.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-13	
15.3.3.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-12	
15.3.4.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-11	
15.3.5.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-10	
15.3.6.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-9	
15.3.7.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-8	

	регистрации:	
15.3.8.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-7
15.3.9.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-6
15.3.10.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-5
15.3.11.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2020-4
15.3.12.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2019-3
15.3.13.	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2019-2
15.3.14.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:2078-38/115/2019-1
15.3.15.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/044/2014-424
15.3.16.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/042/2011-591
15.3.17.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	38-38-02/032/2010-700
16. 16.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	38:26:040404:7149
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г.Ангарск, мкр-н 17, д.8, помещение 2
	Площадь:	339.10 кв. м.
16.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.04.2009

	номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-689	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009	
	дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2010	
16.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
16.3.1.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-315	
16.3.2.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-112	
17.	17.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	38:26:040105:2076
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 73-й, д. 3, пом. 23
		Площадь:	598.90 кв. м.
	17.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.07.2011
		номер государственной регистрации:	38-38-02/027/2011-374
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи муниципального имущества, № 8/2011, выдан 04.07.2011
		дата государственной регистрации прекращения права:	02.11.2015
	17.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	17.3.1.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	38-38-02/001/2014-248
	17.3.2.	вид:	Ипотека
		номер государственной регистрации:	38-38-02/042/2011-591
	17.3.3.	вид:	Аренда
		номер государственной регистрации:	38-38-02/032/2010-700
18.	18.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	38:26:040404:5197
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, мкр. 17А, д. 27, кв. 91

	Площадь:	76.60 кв. м.
18.2.	Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
	дата государственной регистрации:	24.01.2002
	номер государственной регистрации:	38-01/01-62/2001-42
	основание государственной регистрации:	Договор дарения, выдан 24.12.2001
	дата государственной регистрации прекращения права:	31.10.2005
18.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
19.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	38:26:040105:11190
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 73-й, д. 3
	Площадь:	356.40 кв. м.
19.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.11.2015
	номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/014/2015-5529/1
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи муниципального имущества, № 8/2011, выдан 04.07.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	07.08.2017
19.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
19.3.1.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	38-38-02/001/2014-248
20.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	38:26:040105:9801
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 107-й, д. 7, пом. 62
	Площадь:	327.80 кв. м.
20.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	27.07.2007
	номер государственной регистрации:	38-38-02/027/2007-201
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи муниципального имущества, выдан 11.04.2007
	дата государственной регистрации прекращения права:	07.08.2017
20.3.	Ограничение прав и обременение	

объекта недвижимости:		
20.3.1.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	38:26:040105:9801-38/001/2017-4
20.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/007/2015-8756/1
20.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/007/2015-8762/1
20.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/035/2014-235
20.3.5.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	38-38-02/027/2014-342
20.3.6.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	38-38-02/003/2012-086
20.3.7.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/032/2011-334
20.3.8.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/016/2008-673
20.3.9.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/046/2007-531
21.	21.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:041203:470
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, массив. Первый промышленный, кв-л. 11-й, строен. 14/1
	Площадь:	6366.00 кв. м.
	21.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.10.2006
	номер государственной регистрации:	38-38-02/023/2006-676
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 08/2, выдан 29.08.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	24.08.2018
21.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	21.3.1. вид:	Ипотека

	номер государственной регистрации:	38:26:041203:470-38/002/2018-1
21.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/044/2014-422
21.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/041/2014-741
21.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/024/2010-454
21.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/030/2009-219
22. 22.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:041203:476
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, массив. Первый промышленный, кв-л. 11-й, строен. 14/3
	Площадь:	2595.30 кв. м.
22.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.10.2006
	номер государственной регистрации:	38-38-02/023/2006-682
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 08/2, выдан 29.08.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	24.08.2018
22.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
22.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38:26:041203:476-38/002/2018-1
22.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/044/2014-420
22.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/041/2014-743
22.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/024/2010-454
23. 23.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:041203:469
	Назначение объекта недвижимости:	

		Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, массив. Первый промышленный, кв-л. 11-й, строен. 14
	Площадь:	2059.50 кв. м.
23.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.10.2006
	номер государственной регистрации:	38-38-02/023/2006-673
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 08/2, выдан 29.08.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	24.08.2018
23.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
23.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38:26:041203:469-38/002/2018-1
23.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/044/2014-419
23.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/041/2014-740
23.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/024/2010-454
24. 24.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:041203:475
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, массив. Первый промышленный, кв-л. 11-й, строен. 14/4
	Площадь:	3460.00 кв. м.
24.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	25.10.2006
	номер государственной регистрации:	38-38-02/023/2006-685
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, № 08/2, выдан 29.08.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	24.08.2018
24.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
24.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38:26:041203:475-38/002/2018-1

		регистрации:	
24.3.2.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/044/2014-427	
24.3.3.	вид:	Ипотека в силу закона	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/041/2014-742	
24.3.4.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/024/2010-454	
25.	25.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38:25:030103:311
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, Слюдянский р-н, Култук р.п., Дивизионная ул., д.36
		Площадь:	140.00 кв. м.
	25.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	13.03.2006
		номер государственной регистрации:	38-38-09/003/2006-105
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, выдан 26.02.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	29.08.2018
	25.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	25.3.1.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	38-38-09/003/2014-136
26.	26.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38:00:000000:211202
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, Ангарский р-н, на расстоянии 1, 8 км в северо-западном направлении от пересечения автодорог Ангарск-Тальяны, от пересечения автодорог Ангарск-Тальяны и Ангарск - лагерь отдыха Космос, база отдыха Азотчик, дом 1/5
		Площадь:	41.60 кв. м.
	26.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.01.2007
		номер государственной регистрации:	38-38-02/038/2006-599
		основание государственной регистрации:	Решение Ангарского городского суда Иркутской области, выдан 25.05.2006

	дата государственной регистрации прекращения права:	03.10.2007	
26.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
27.	27.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38:26:040101:6090
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, Ангарск г., Восточная ул., д.7А
		Площадь:	887.70 кв. м.
27.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	12.01.2007
		номер государственной регистрации:	38-38-02/034/2006-843
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи муниципального имущества, выдан 29.11.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	21.11.2011
	27.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
27.3.1.	вид:	Ипотека	
		номер государственной регистрации:	38-38-02/032/2011-334
	27.3.2.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:
	27.3.3.	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:
28.	28.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38:26:040601:415
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, Ангарский район, на расстоянии 1, 8 км в северо-западном направлении от пересечения автодорог Ангарск-Тальяны и Ангарск - лагерь отдыха "Космос", база отдыха "Азотчик", дом 1/3
		Площадь:	50.50 кв. м.
28.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.01.2007
		номер государственной регистрации:	38-38-02/038/2006-597
		основание государственной регистрации:	Решение Ангарского городского суда Иркутской области, выдан 25.05.2006

	дата государственной регистрации прекращения права:	18.04.2014	
28.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
29.	29.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38:26:040403:1553
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, мкр. 19-й, д. 19
		Площадь:	861.10 кв. м.
	29.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	23.04.2009
		номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-692
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008
		дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2010
	29.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
29.3.1.	вид:	Запрещение регистрации	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-303	
29.3.2.	вид:	Арест	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-100	
30.	30.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38:26:040601:416
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, Ангарский район, на расстоянии 1, 8 км в северо-западном направлении от пересечения автодорог Ангарск-Тальяны и Ангарск - лагерь отдыха Космос, база отдыха Азотчик, дом 1
		Площадь:	24.30 кв. м.
	30.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	20.01.2007
		номер государственной регистрации:	38-38-02/038/2006-595
		основание государственной регистрации:	Решение Ангарского городского суда Иркутской области, выдан 25.05.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	18.04.2014
	30.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
31.	31.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание

	Кадастровый номер:	38:26:040601:417
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, Ангарский район, на расстоянии 1, 8 км. в северо-западном направлении, от пересечения автодорог Ангарск-Тальяны и Ангарск - лагерь отдыха Космос, база отдыха Азотчик, дом 1
	Площадь:	73.00 кв. м.
	31.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.01.2007
	номер государственной регистрации:	38-38-02/038/2006-598
	основание государственной регистрации:	Решение Ангарского городского суда Иркутской области, выдан 25.05.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.04.2014
	31.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
32.	32.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:040601:419
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, Ангарский район, на расстоянии 1, 8 км в северо-западном направлении от пересечения автодорог Ангарск-Тальяны и Ангарск - лагерь отдыха Космос, база отдыха Азотчик, дом 1
	Площадь:	32.40 кв. м.
	32.2. Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.01.2007
	номер государственной регистрации:	38-38-02/038/2006-596
	основание государственной регистрации:	Решение Ангарского городского суда Иркутской области, выдан 25.05.2006
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.04.2014
	32.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
33.	33.1. Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:040404:1230
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, мкр. 18-й, д. 16
	Площадь:	1053.30 кв. м.
	33.2. Вид права, доля в праве:	Собственность

405

	дата государственной регистрации:	14.04.2009
	номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-701
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	13.10.2010
33.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
33.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-314
33.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-109
34. 34.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:040105:11178
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 73-й, д. 3а
	Площадь:	769.90 кв. м.
34.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.11.2015
	номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/014/2015-5529/2
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи муниципального имущества, № 8/2011, выдан 04.07.2011
	дата государственной регистрации прекращения права:	07.08.2017
34.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
34.3.1.	вид:	Аренда
	номер государственной регистрации:	38-38-02/001/2014-248
35. 35.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:040101:1549
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, ул. Восточная, д. 7А
	Площадь:	1043.50 кв. м.
35.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	21.11.2011
	номер государственной регистрации:	38-38-02/020/2011-621

	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи муниципального имущества, выдан 29.11.2006	
	дата государственной регистрации прекращения права:	18.07.2018	
35.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
35.3.1.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/013/2016-1927/1	
35.3.2.	вид:	Аренда	
	номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/003/2016-9441/3	
35.3.3.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/007/2015-8755/1	
35.3.4.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	38-38/002-38/002/007/2015-8761/1	
35.3.5.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/035/2014-231	
35.3.6.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/020/2011-621	
36.	36.1. Вид объекта недвижимости:	Здание	
	Кадастровый номер:	38:26:040401:1425	
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, мкр. 12-й, д. 16	
	Площадь:	610.10 кв. м.	
	36.2. Вид права, доля в праве:	Собственность	
	дата государственной регистрации:	14.04.2009	
	номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-700	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009	
	дата государственной регистрации прекращения права:	02.07.2010	
36.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	36.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-317
	36.3.2.	вид:	Арест
номер государственной регистрации:		38-38-02/006/2009-101	

	регистрации:	
37.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:040403:1552
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, мкр. 19-й, строен. 21
	Площадь:	250.80 кв. м.
37.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	23.04.2009
	номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-690
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2010
37.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
37.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-302
37.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-099
38.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:040102:480
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 120-й, строен. 10/5
	Площадь:	78.50 кв. м.
38.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.04.2009
	номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-695
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2010
38.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
38.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-311

	38.3.2.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-103	
39.	39.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	38:26:040102:481	
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 120-й, строен. 10/3	
		Площадь:	346.80 кв. м.	
39.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	14.04.2009	
		номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-696	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009	
		дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2010	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
39.3.	39.3.1.	вид:	Запрещение регистрации	
		номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-312	
	39.3.2.	вид:	Арест	
		номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-106	
	40.	40.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
			Кадастровый номер:	38:26:040102:496
Назначение объекта недвижимости:			Нежилое	
Виды разрешенного использования объекта недвижимости:			данные отсутствуют	
Адрес:			Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 120-й, строен. 10	
Площадь:			2160.30 кв. м.	
40.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	14.04.2009	
		номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-697	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009	
		дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2010	
		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
40.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

22.07.2020

309

40.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-309
40.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-102
41. 41.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:040103:4949
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г.Ангарск, ул.Маяковского, д.42
	Площадь:	528.40 кв. м.
	41.2. Вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность, доля в праве 1/2
	дата государственной регистрации:	30.12.2005
	номер государственной регистрации:	38-38-02/030/2005-787
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 19.12.2005
	дата государственной регистрации прекращения права:	15.08.2013
	41.3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
41.3.1.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/032/2011-334
41.3.2.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/016/2008-674
41.3.3.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/046/2007-148
41.3.4.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/021/2007-392
41.3.5.	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	38-38-02/023/2006-112
42. 42.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:040102:495
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 120-й, строен. 10/6
	Площадь:	260.20 кв. м.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 24/29

42.2.	Вид права, доля в праве:		Собственность
	дата государственной регистрации:		04.04.2009
	номер государственной регистрации:		38-38-02/051/2008-688
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:		08.09.2010
42.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	42.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
		номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-310
	42.3.2.	вид:	Арест
		номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-111
43.	43.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38:26:040701:1591
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, г.Ангарск, мкр-н 30, д.4
		Площадь:	388.30 кв. м.
	43.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2008
		номер государственной регистрации:	38-38-02/018/2008-796
		основание государственной регистрации:	Технический паспорт, выдан 27.06.2008; Договор купли-продажи земельного участка, № 183, выдан 30.11.2006
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.12.2009
	43.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
44.	44.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38:26:040701:1590
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, г.Ангарск, мкр-н 30, д.3
		Площадь:	413.60 кв. м.
	44.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2008
		номер государственной регистрации:	38-38-02/018/2008-797
		основание государственной регистрации:	Технический паспорт, выдан 27.06.2008;

2.07.2020

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (выдана 07)

311

регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка, № 181, датирован 30.11.2006
дата государственной регистрации:		08.07.2008
примечание:		
44.3.	Ограничение прав и обременение не зарегистрировано	объекта недвижимости:
45.	45.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
		Кадастровый номер: 38-26-000000-5299
		Назначение объекта недвижимости: Жилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Иркутская область, г.Ангарск, мкр-н 34, д.23
		Площадь: 420.90 кв. м.
45.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	08.07.2008
	номер государственной регистрации:	38-38-02/027/2008-007
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 5556, выдан 14.02.2008; Соглашение от 07.04.2008г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №5548 от 14.02.2008, выдан 07.04.2008; Технический паспорт, выдан 10.04.2008
	дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2010
45.3.	Ограничение прав и обременение	не зарегистрировано
	объекта недвижимости:	
46.	46.1.	Вид объекта недвижимости: Здание
		Кадастровый номер: 38:26:040102:482
		Назначение объекта недвижимости: Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости: данные отсутствуют
		Адрес: Иркутская область, г. Ангарск, кв-л. 120-й, строен. 10/2
		Площадь: 24.20 кв. м.
46.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.04.2009
	номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-694
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2010
46.3.	Ограничение прав и обременение	
	объекта недвижимости:	
46.3.1.	вид:	Запрещение регистрации

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 26/29

2.07.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

312

	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-307
46.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-105
47. 47.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:040102:483
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, г. Ангарск, кв.-л. 120-й, строен. 10/1
	Площадь:	48.60 кв. м.
47.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	14.04.2009
	номер государственной регистрации:	38-38-02/031/2008-693
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи, выдан 06.11.2008; Дополнительное соглашение, выдан 10.12.2008; Решение Арбитражного суда Иркутской области, выдан 10.04.2009
	дата государственной регистрации прекращения права:	08.09.2010
47.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
47.3.1.	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-308
47.3.2.	вид:	Арест
	номер государственной регистрации:	38-38-02/006/2009-104
48. 48.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	38:26:040601:414
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Иркутская область, Ангарский район, на расстоянии 1, 8 км в северо-западном направлении от пересечения автодорог Ангарск-Тальяны и Ангарск - лагерь отдыха Космос, база отдыха Азотчик, дом 1
	Площадь:	27.50 кв. м.
48.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	20.01.2007
	номер государственной регистрации:	38-38-02/038/2006-594
	основание государственной регистрации:	Решение Ангарского городского суда Иркутской области, выдан 25.05.2006
	дата государственной регистрации:	18.04.2014

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNamePara... 27/29

07.2020

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07)

314

область Калининградская область Калужская область Камчатский край и Корякский АО Кемеровская область Кировская область Костромская область Курганская область Курская область Ленинградская область Липецкая область Магаданская область и Чукотский АО Московская область Мурманская область Нижегородская область Новгородская область Новосибирская область Омская область Оренбургская область Орловская область Пензенская область Пермский край Псковская область Ростовская область Рязанская область Самарская область Саратовская область Сахалинская область Свердловская область Смоленская область Тамбовская область Тверская область Томская область Тульская область Тюменская область Ульяновская область Челябинская область Забайкальский край и Агинский Бурятский АО Ярославская область Москва Санкт-Петербург Еврейская А. обл. Ханты-Мансийский АО Ямало-Ненецкий АО Республика Крым Севастополь).

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории субъектов(а) Российской Федерации, указанных(ого) Вами в запросе.

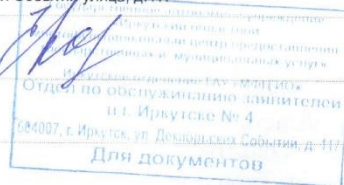
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

(подпись, наименование должности)

(подпись, М.П.)

(инициалы, фамилия)

Наименование МФЦ	Отдел по обслуживанию заявителей в г. Иркутске № 4	
Адрес	Иркутская область, Иркутск город, Декабрьских Событий улица, д.117	
ФИО уполномоченного сотрудника МФЦ	Кольчева Елена Анатольевна	
Дата и время составления документа	2020.07.22 10:20	
Серийный номер сертификата ключа проверки электронной подписи	179CB3A900000000009B	
Срок его действия	- Действителен с: 2019.05.07 00:04 +00:00 - Действителен по: 2020.08.07 00:04 +00:00	
Кому выдан	ФГБУ "ФКП Росреестра", Полуторова, Анастасия Александровна, Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Иркутской области, Polutorova_AA@38.kadastr.ru, ФГБУ "ФКП Росреестра", 38 Иркутская область, Москва, переулок Орликов, дом 10, строение 1, 007705401340, 1027703485757, 14159759386	



Пронумеровано и скреплено	
печатью	лист
Ф.И.О. КОЛЬЧЕВА Е.А.	
« 22.07.2020 »	(подпись) М.П.
20	Отдел по обслуживанию заявителей
Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 117	
Для документов	

16. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Черных Дмитрий Юрьевич

паспорт: серия 2509 № 059154, выдан 14.07.2008 г.
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ В
ОКТЯБРЬСКОМ Р-НЕ ГОР. ИРКУТСКА
Код подразделения: 380-003

включен в реестр СРО «СФСО»:
09.06.2018, регистрационный № 586

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «11» сентября 2020г.



М.А. Скатов

000285

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

240008082



Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер

53-06-87

Город

Иркутск

«20» января 2014 г.

Настоящий диплом выдан

Черных Дмитрию Юрьевичу

в том, что он(а) окончил(а)

с «23» сентября 2013г. по «20» января 2014г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении
высшего профессионального образования
«Байкальский государственный университет экономики и права»
Центре профессионального дополнительного образования

по программе
«Оценка недвижимости»
Решением от

«20» января 2014 г. Итоговая аттестационная комиссия
удостоверяет право (соответствие квалификации)

Черных Дмитрия Юрьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки недвижимости



Председатель комиссии *Ирина С.Я. Лямбаз*

Ректор (директор) *М.А. Винокуров*

Секретарь *Юри-*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004102-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Черных Дмитрию Юрьевичу

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности

Предыдущий договор № 700-0002064-03806 «09» октября 2019г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Договоре, Приложениях к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности оценщиков», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь – юридическое лицо	Полное наименование Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг» в лице Генеральный директор Середкина Александра Гавриловича, действующего на основании Устава общества, ИНН 3812059405, КПП 384901001, ОГРН 1163850088291 Место нахождения 664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 29, оф. 419 р/с 40702810532120003813 в банке Филiaal ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Новосибирск к/с 30101810400000000725 БИК 045004725			
2. Страхованием подлежат ответственность (необходимо отметить ☒)	☒ По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем ☐ По договору № _____ от «___» _____ 20__ г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем			
3. Выгодоприобретатель	Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.			
4. Объект страхования	Имущественные интересы Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
5. Страховой случай	Возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
6. Страховая сумма	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.			
7. Страховая премия	4 000 (Четыре тысячи) руб. 00 коп.			
8. Франшиза	Не установлена			
10. Лимит ответственности на один и каждый страховой случай	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.			
11. Порядок оплаты страховой премии:				
Страховые взносы	1-й взнос	2-й взнос	3-й взнос	4-й взнос
Дата внесения, до	11.10.2020			
Сумма	4 000,00			
12. Срок действия Полиса (срок страхования)	Договор страхования вступает в силу с момента оплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 11.10.2020 г. и действует по 10.10.2021 г.			
Дополнительные условия Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют Правила. С Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, налогообложением выплат Страховщика, правом на информацию о вознаграждении страховому посреднику ознакомлен, Правила страхования получил. Правила размещены на официальном сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу http://skgelios.ru/company/information .				
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2; ИНН 7703513090; КПП 775001001; Иркутский филиал Адрес: г. Иркутск, ул. Красного Восстания, 9а ИНН 7705513090; КПП 380843001; Филиал АО «Газпромбанк» В Г. МОСКВА р/с 40701810800000000299; к/с 30101810200000000725 БИК 044525823		СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «АОК» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил. Адрес: 664007, г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д. 29, оф. 419 ИНН 3812059405 КПП 384901001 в банке Филiaal ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Новосибирск р/с 40702810532120003813 к/с 30101810400000000725 БИК 045004725		
Директор филиала Дополнительность документа М.П.		/О.А. Парфенова / М.П. «Абсолют. Оценка и Консалтинг» М.П.		

страхования ответственности оценщика

Предыдущий договор № 700-0002102-03806 «06» декабря 2019 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания "Тензор"», действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе. Приложен к нему, в соответствии с действующими на дату заключения договора «Правилами страхования ответственности владельцев транспортных средств», которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь	ФИО. Черных Дмитрий Юрьевич Дата и место рождения, гражданство 30.05.1988 г.р. Ангарск, Иркутской обл., РФ Адрес места жительства (регистрации), телефон г. Иркутск, ул. Советская, д. 184 корп. А кв. 36 Документ, удостоверяющий личность (серия, номер) паспорт: серия 2509 № 059154 Отделом УФМС России по Иркутской области в Октябрьском р-не г.о. Иркутска 14.07.2008 Член СРО Саморегулируемая организация "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"			
2. Тип деятельности (необходимо отметить ☒)	☒ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом ☐ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой			
3. Выгодоприобретатель	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и/или третьим лицам, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.			
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.			
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страхователем на основании документально обоснованной претензии факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.			
6. Страховая сумма	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.			
7. Страховая премия	2 400 (Две тысячи четыреста) рублей 00 копеек			
8. Лимит ответственности по дополнительным расходам:	Судебные расходы и издержки Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), исключая все административные расходы Страхователя: 5% от страховой суммы Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, риск ответственности которого застрахован) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: 5% от страховой суммы			
9. Франшиза	☐ безусловная ☐ условная, размер не установлена			
10. Лимит ответственности на один и каждый страховой случай	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.			
11. Порядок оплаты страховой премии:				
Страховые взносы				
Дата внесения, до	1-й взнос	2-й взнос	3-й взнос	4-й взнос
Сумма	07.12.2020			
	2 400,00			
12. Срок действия Полиса (срок страхования)	Договор страхования вступает в силу с 07.12.2020 г. и действует по 06.12.2021 г.			
Дополнительные условия				
Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действует Правило. С Правилами страхования, условиями настоящего Полиса, полугодовыми выплатами Страховщика, правом на информацию о вознаграждении страховому посреднику ознакомлен. Правила страхования получены. Правила размещены на официальном сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу http://ask.gelink.ru/company/information Подписывая настоящий Полис, Страхователь – физическое лицо подтверждает свое согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение), в том числе автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» с целью включения их в клиентскую базу данных Страховщика, для информационных рассылок маркетинговых и рекламных акций и телефонных опросов. Подписывая настоящий Полис, Страхователь выражает свое согласие на получение рекламы о новых продуктах и услугах Страховщика по телефону и/или электронной почте. Настоящее согласие на указанные выше действия, дано на срок действия Полиса и период хранения данных по Полисам в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем по его письменному заявлению.				
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика)			СТРАХОВАТЕЛЬ	
ООО Страховая Компания «Гелиос» Адрес: 109544, г. Москва, Бульвар Энтузиастов, д. 2; ИНН 7705513090; КПП 770601001; Исполнительный филиал Адрес: г. Иркутск, ул. Петовская Набережная, 2 ИНН 7705513090; КПП 380843001			Черных Дмитрий Юрьевич С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» ознакомлен и согласен. Указанные Правила получены.	
Филиал АО «Евразийбанк» в г. МОСКВА р/с 40701810000000000000 к/с 30101810000000000000 БИК 044025023			 подпись / Д.Ю. Черных / Ф.И.О.	
(Иркутск) № 105 от 04.12.2020 г. М.П.				