

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н-34642/20

справедливой стоимости 18-ти объектов недвижимого имущества,  
входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант —  
региональная недвижимость», расположенных в Иркутской области

дата оценки — 25.12.2020

дата составления отчета об оценке — 25.12.2020

ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:  
ООО «РЕГИОН Девелопмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Атлант – региональная  
недвижимость»

Москва  
2020

Группа Компаний Лаир (далее — ГК Лаир) образована в 1997 году. В настоящее время объединяет в своем составе несколько юридических лиц. Основной офис ГК Лаир находится в Санкт-Петербурге, филиалы и представительства созданы в Москве, Череповце, Мурманске, Курске и Самаре.

В настоящее время в ГК Лаир работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» № 6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами, при которых аккредитованы: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», Объединенная компания «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ПАО АК «АЛРОСА», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ГК «Росавтодор», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», ГК «Стройгазконсалтинг», ГК «Роскосмос», ООО «Север Групп», АО «Росгеология», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, ГК «Внешэкономбанк», АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «Альфа-Банк» и другими крупными банками.

Специалистами ГК Лаир выполнено более 30 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов и других активов, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Генеральному директору  
 ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости  
 «Атлант – региональная недвижимость»  
 г-же Кобышевой О.П.

Уважаемая Ольга Павловна!

Согласно Дополнительному соглашению №2 от 24.12.2020 к Договору № 124/20-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 13.11.2020, сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости 18-ти объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант — региональная недвижимость», а именно:

№ п/п	Объект	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,20
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024,00
4	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1102	550,10
5	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,40
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилисера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,90
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,90
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,90
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилисера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,50
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,10
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,60
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,60
15	Магазин «Олимпиада»	Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,10
16	Нежилое помещение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,30
17	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577,00
18	Помещение №15	Иркутская обл., г. Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,70

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;

- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 №106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 03.08.2012 № 25095 (Российская газета от 15.08.2012), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 № 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 № 40940), с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по позициям по состоянию на 25.12.2020 с учетом округления составляет:

№ п/п	Объект	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб.	
					без НДС	с НДС
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52,0	390 000	468 000
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,2	510 000	612 000
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024,0	1 250 000	1 250 000
4	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1102	550,1	4 080 000	4 896 000
5	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,4	1 390 000	1 668 000
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,9	2 380 000	2 380 000
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48,0	2 890 000	2 890 000
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,9	2 860 000	2 860 000
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,9	2 530 000	2 530 000
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,5	2 230 000	2 230 000
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47,0	3 100 000	3 100 000
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,1	3 490 000	3 490 000

№ п/п	Объект	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб.	
					без НДС	с НДС
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,6	5 340 000	5 340 000
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,6	1 460 000	1 460 000
15	Магазин «Олимпиада»	Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,1	42 650 000	51 180 000
16	Нежилое помещение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,3	12 100 000	14 520 000
17	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577,0	15 910 000	19 092 000
18	Помещение №15	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,7	580 000	696 000
Итого					105 140 000	120 662 000

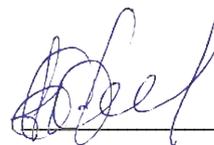
Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»

/Смирнов А. П./

---

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1. Основные факты и выводы .....	8
2. Задание на оценку .....	10
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	13
3.1. Сведения о Заказчике оценки .....	13
3.2. Сведения об Оценщике .....	13
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	13
3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	14
3.5. Сведения о независимости .....	14
4. Применяемые стандарты оценки .....	15
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....	16
5.1. Основные допущения .....	16
5.2. Особые допущения.....	17
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки .....	19
7. Описание Объекта оценки .....	22
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки .....	22
7.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	22
7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах.....	33
7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	35
7.5. Позиционирование Объекта оценки.....	41
7.6. Фотографии Объекта оценки.....	41
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость .....	62
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	62
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	64
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки .....	65
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	80
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	83
9. Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки .....	84
10. Затратный подход .....	87

11. Сравнительный подход.....	88
11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов.....	89
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода.....	105
11.3. Обоснование выбора единицы сравнения.....	106
11.4. Обоснование выбора элементов сравнения.....	106
11.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения.....	108
11.6. Корректировки по второй группе элементов сравнения.....	109
11.7. Заключение о результате оценки, полученном с применением сравнительного подхода.....	126
12. Доходный подход.....	141
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода.....	141
12.2. Потенциальный валовой доход.....	142
12.3. Потери от недозагрузки и неплатежей.....	156
12.4. Операционные расходы.....	156
12.5. Чистый операционный доход.....	157
12.6. Коэффициент капитализации.....	157
12.7. Капитализация чистого операционного дохода.....	158
12.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода.....	158
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки.....	159
13.1. Описание процедуры согласования результатов оценки Для Объектов №№ 15-18.....	159
13.2. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	161
13.3. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки.....	161
14. Сертификат стоимости.....	162
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	163
15.1. Нормативные документы.....	163
15.2. Методические материалы.....	163
15.3. Источники рыночной и общей информации.....	164
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	165
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации.....	385
Приложение 3. Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности.....	423

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ				
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	оценка проводится согласно Дополнительному соглашению №2 от 24.12.2020 к Договору № 124/20-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 13.11.2020, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»			
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ				
Объект оценки	18-ть объектов недвижимого имущества, входящие в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант — региональная недвижимость»			
Имущественные права	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Атлант — региональная недвижимость». Обременение в виде доверительного управления			
Цель оценки	определение справедливой стоимости Объекта оценки			
Предполагаемое использование результатов оценки	результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки будут использоваться для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, для отражения в учете имущества Фонда и составления отчетности Фонда, для расчета стоимости чистых активов Фонда, для осуществления сделок, в том числе сделок купли-продажи, для целей налогообложения, страхования, с предоставлением отчета об оценке в государственные органы в случаях, требуемых законодательством Российской Федерации. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.			
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ (БЕЗ ОКРУГЛЕНИЯ, БЕЗ УЧЕТА НДС), РУБ.				
Наименование объекта	Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Объекты № 1-5	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	7 613 738	отказ
Объект № 6	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	2 376 922	отказ
Объект № 7	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	2 894 832	отказ
Объект № 8	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	2 855 654	отказ
Объект № 9	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	2 528 749	отказ
Объект № 10	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	2 233 760	отказ
Объект № 11	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	3 073 471	отказ
Объект № 12	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	3 489 677	отказ
Объект № 13	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	5 339 214	отказ
Объект № 14	Веса при согласовании	обоснован	1,0	обоснован
	Результат оценки	отказ	1 458 733	отказ
Объект № 15	Веса при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки	отказ	48 306 779	37 002 702
Объект № 16	Веса при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки	отказ	13 963 542	10 240 908
Объект № 17	Веса при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки	отказ	16 464 695	15 359 163
Объект № 18	Веса при согласовании	обоснован	0,5	0,5
	Результат оценки	отказ	708 164	448 413

IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Наименование объекта	Справедливая стоимость, округленно, руб.	
	без НДС, с учетом округления	с НДС
Объект № 1	390 000	468 000
Объект № 2	510 000	612 000
Объект № 3	1 250 000	1 250 000
Объект № 4	4 080 000	4 896 000
Объект № 5	1 390 000	1 668 000
Объект № 6	2 380 000	2 380 000
Объект № 7	2 890 000	2 890 000
Объект № 8	2 860 000	2 860 000
Объект № 9	2 530 000	2 530 000
Объект № 10	2 230 000	2 230 000
Объект № 11	3 100 000	3 100 000
Объект № 12	3 490 000	3 490 000
Объект № 13	5 340 000	5 340 000
Объект № 14	1 460 000	1 460 000
Объект № 15	42 650 000	51 180 000
Объект № 16	12 100 000	14 520 000
Объект № 17	15 910 000	19 092 000
Объект № 18	580 000	696 000
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
<p>- Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>- Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>- Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.</p>		

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №1  
к Дополнительному соглашению № 2 от «24» декабря 2020 г.  
к Договору №124/20-МФ о долгосрочном сотрудничестве  
по оказанию услуг по оценке от «13» ноября 2020 г.

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ: 18-ть объектов недвижимого имущества, входящие в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант - региональная недвижимость».

СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ИХ ЧАСТЕЙ (ПРИ НАЛИЧИИ):

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,20
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024,00
4	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1102	550,10
5	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,40
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,90
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,90
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,90
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,50
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,10
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,60
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,60
15	Магазин «Олимпиада»	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,10
16	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,30
17	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577,00
18	Помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,70

ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ЭТИХ ПРАВ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КАЖДОЙ ИЗ ЧАСТЕЙ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ: право общей долевой собственности владельцев

инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (далее – Фонд) на объекты недвижимого имущества, входящие в состав активов Фонда. Сведения об обременениях (ограничениях) приняты согласно предоставленным документам.

4. **ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКИ НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:** перечень документов представлен в Приложении №2 к Дополнительному соглашению №1 от «15» декабря 2020 г.
5. **ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:** определение справедливой стоимости объектов оценки.
6. **ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки будут использоваться для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, для отражения в учете имущества Фонда и составления отчетности Фонда, для расчета стоимости чистых активов Фонда, для осуществления сделок, в том числе сделок купли-продажи, для целей налогообложения, страхования, с предоставлением отчета об оценке в государственные органы в случаях, требуемых законодательством Российской Федерации. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
7. **ВИД СТОИМОСТИ:** справедливая стоимость.
8. **ДАТА ОЦЕНКИ:** «25» декабря 2020 года.
9. **ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:**
  - Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки.
  - Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.
  - При оценке объектов недвижимого имущества учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки и долгосрочных договоров аренды.
  - Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а также устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика.
  - Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.
  - Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
  - Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
  - По состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 г. № 217н);
- стандарты и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщика.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

Итоговый результат оценки представить в виде отчета об оценке с указанием справедливой стоимости с учетом НДС и без учета НДС.

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в которых, по его мнению, может находиться справедливая стоимость Объекта оценки, в отчете не приводится.

12. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ:

ФИО	Мордовина Анна Александровна		
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0677 от 01.06.2018 г.)		
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.		
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб06/20/ГО-ОЦ№2075584 от 05.10.2020 г. Период страхования с 16.10.2020 г. по 15.04.2022 г.		
Квалификационные аттестаты	Оценка недвижимости	001259-1	08.12.2017 г.
	Оценка движимого имущества	017172-2	24.05.2019 г.

13. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ: начало оказания услуг «15» декабря 2020 года, окончание оказания услуг «25» декабря 2020 года.

Исполнитель гарантирует Заказчику, что на момент подписания Сторонами настоящего Задания на оценку не является аффилированным лицом Заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и соответствует требованиям, установленным нормативными актами Банка России в отношении оценщиков - юридических лиц.

Заказчик:  
 Генеральный директор  
 «Девелопмент»  
 «Вектор Development»  
 М.П.  
 Коньшова О.П.

Исполнитель  
 Директор  
 «Сообщество профессионалов оценки»  
 М.П.  
 Смирнов А.П.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (сокращенное наименование — ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость») (далее — Заказчик).

Место нахождения: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д.11 А, этаж 6, помещение I, комната 1

ОГРН и дата присвоения: ОГРН 1037708029633, от 27.05.2003.

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем Отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице ниже.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 03.04.2020 №440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата по направлению «Оценка недвижимости» продлен до 08.03.2021.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Мордовина Анна Александровна		
Почтовый адрес	195009, Санкт-Петербург, Комсомола ул., д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский»		
Номер контактного телефона, адрес электронной почты оценщика	(812) 317-77-60, mail@kglair.ru		
Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик	Оценщик является действующим членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный номер Оценщика 0677, дата регистрации 01.06.2018		
Место нахождения Оценщика	195009, Санкт-Петербург, Комсомола ул., д. 41, лит. А		
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) руб., что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПб06/20/ГО-ОЦ№2075584 от 05.10.2020. Период страхования с 16.10.2020 по 15.04.2022		
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Направление	Рег. №	Дата выдачи
	Оценка недвижимости	001259-1	08.12.2017
	Оценка движимого имущества	017172-2	24.05.2019

#### 3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения (юридический адрес): 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А.

Почтовый адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский».

ОГРН: 1027807581141.

Дата присвоения ОГРН: 29.11.2002.

Дата государственной регистрации: 27.11.1997.

### 3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

---

Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались.

### 3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

---

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В Типовых правилах указано, что Оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности Оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

#### СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

#### СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим оценщик Мордовина А.А. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик Мордовина А.А. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Мордовина А.А. не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

---

## 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости;
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам;
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости;

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;

и в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS):

- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 18.07.2012 № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории РФ», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 03.08.2012 N 25095 (Российская газета от 15.08.2012), с поправками, введенными в действие на территории РФ приказом Министерства финансов РФ от 28.12.2015 N 217н (с изм. от 11.07.2016) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории РФ и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов РФ» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.02.2016 N 40940), с учетом требований Указания Банка России от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

---

## 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

---

Согласно п.4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, *с учетом допущений*.

Согласно п.9 ФСО № 1, 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.

Согласно п.24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

### 5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
7. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.

8. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
9. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
10. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя за исключением распространения и опубликования в соответствии с законодательством РФ.

## 5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

11. Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемого объекта, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
12. Описание оцениваемых объектов представлено на основании данных, предоставленных Заказчиком в виде документов, а также в форме электронной переписки и устных переговоров. Дополнительные исследования относительно количественных и качественных характеристик Объекта оценки Оценщиком при проведении оценки не проводятся. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
13. Фотографии оцениваемых объектов были предоставлены Заказчиком. Оценщик проводит оценку в допущении, что состоянии оцениваемых объектов на дату оценки сопоставимо с состоянием, представленным на фотографиях.
14. Оценщик не проводил техническую экспертизу оцениваемых объектов. Все выводы об их состоянии сделаны на основании результатов фотофиксации, предоставленных документов, а также опыта работы Оценщика по аналогичным объектам. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость Объекта оценки, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии оцениваемых объектов может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями и не входит в обязанности Оценщика при проведении работ по оценке.
15. Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость Объекта оценки. Согласно п.9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под справедливой стоимостью понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. В соответствии с п. 50.3 принципов МСО1, Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению рыночной стоимости.

---

<sup>1</sup> Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017)

16. Согласно журналу Проблемы современной экономики, № 1 (25), 2008 (источник информации: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=1831>) понятие справедливой и рыночной стоимости равнозначно.
17. В соответствии с п. 5 ФСО № 2, оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. Таким образом, в отчете, в соответствии с Заданием на оценку, используется понятие справедливая стоимость, определение которого соответствует определению понятий рыночной и справедливой стоимостей.
18. Собственник Объекта №16 обладает правом владения и пользования земельным участком площадью 10 548 кв.м., кадастровый номер 38:36:000034:0124. Согласно договору аренды земельного участка №1689 от 29.07.2002 (со множественностью лиц на стороне Арендатора), земельный участок площадью 10 548 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000034:0124 предназначен для эксплуатации нежилого здания по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 6, в котором расположен Объект №16.
19. Стоимость права владения и пользования земельным участком площадью 10 548 кв.м (доля, приходящаяся на помещения по ул. Степана Разина, д.6, - 177,37 кв.м), кадастровый номер 38:36:000034:0124, в рамках настоящего отчета отдельно не определялась и не выделялась, так как величина данной стоимости права владения и пользования земельным участком входит в состав справедливой стоимости Объекта №16.
20. Собственник Объектов №№1-5 обладает правом владения и пользования на условиях Договора аренды №53 от 01.07.2008 прилегающим к земельному участку (Объекту №3) земельным участком с кадастровым номером 38:25:020106:844, общей площадью 552,00 кв.м, относящимся к категории «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса».
21. Стоимость права владения и пользования на праве аренды земельным участком площадью 552 кв.м, кадастровый номер 38:25:020106:844, не является объектом оценки по Договору № 124/20-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 13.11.2020, поэтому в рамках настоящего отчета справедливая стоимость права аренды данного земельного участка не определялась и не учитывалась.
22. Справедливая стоимость Объектов №№ 1-5 определялась как для единого объекта. Стоимость Объекта № 3 была рассчитана дополнительно и выделена из стоимости единого объекта. Попозиционная разбивка стоимости прочих объектов была произведена пропорционально общей площади каждого объекта. Такая разбивка носит условный характер. И действительна только при отчуждении Объектов 1-5 совместно.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

---

## 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая<sup>2</sup> стоимость Объекта оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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.

Согласно п. 9 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» под *справедливой стоимостью* понимается цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки

В соответствии с п. 50.3 принципов МСО<sup>3</sup>, Комитет по стандартам считает, что определение справедливой стоимости, содержащееся в МСФО, в целом соответствует определению *рыночной стоимости*.

### ДОПУЩЕНИЯ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости рассматриваются операции с активом на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода

---

<sup>2</sup> см. Раздел 5.2 Отчета

<sup>3</sup> Международные стандарты оценки 2017 (МСО 2017)

оценки. При этом справедливую стоимость следует определять, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

При оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива, таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива на дату оценки, в том числе состояние и местонахождение актива, а также ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых. При этом влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

## ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ

IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

- ❑ исходные данные 1 уровня — это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки;
- ❑ исходные данные 2 уровня — это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства;
- ❑ исходные данные 3 уровня — это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

При этом соблюдается следующая терминология:

- ❑ активный рынок — рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе;
- ❑ наблюдаемые исходные данные — исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- ❑ ненаблюдаемые исходные данные — исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных, и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 уровню в иерархии справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет исходным данным 1 уровня и наименьший приоритет исходным данным 3 уровня. Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, то есть когда наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Согласно п. 62 IFRS 13, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход, доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что Оценщик, определяя справедливую стоимость актива, тем самым определяет его рыночную стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которую можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

Процесс определения рыночной стоимости в качестве неотъемлемого этапа также предполагает проведение анализа с целью выбора варианта *наиболее эффективного использования* Объекта оценки, который осуществляется до применения подходов к оценке и на основе его результатов строится оценка в рамках каждого из подходов.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним, представлены в последующих разделах Отчета.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете Объектом оценки являются 18-ть объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант — региональная недвижимость».

### 7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из ЕГРН в количестве 18 штук.
2. Технические паспорта в количестве 18 штук.
3. Кадастровые паспорта в количестве 16 штук.
4. Экспликации помещений в количестве 2 штук.
5. Справка об инженерном обеспечении объектов недвижимости, входящих в состав ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость».
6. Справка о балансовой стоимости на дату оценки.

В соответствии с п.12 ФСО №3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

### 7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### ОПИСАНИЕ РЕГИОНА И РАЙОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ

Оцениваемые объекты расположены в Иркутской области. Описание региона расположения приведено в таблице далее.

Таблица 3. Описание региона расположения Объекта оценки

Показатель	Описание
Название региона	Иркутская область
Административный центр	г. Иркутск
Краткое описание	субъект Российской Федерации в юго-восточной части Сибирского федерального округа. Граничит на западе с Красноярским краем, на северо-востоке с Якутией, на востоке с Забайкальским краем, на востоке и юге с Бурятией, на юго-западе с Тывой
Расположение на карте России	
Площадь, кв. км	774 846
Численность населения (по состоянию на 2020 г.), чел.	2 391 193
Плотность населения, чел./кв. км	3,09
Административно-территориальное деление	В Иркутской области 33 района: Аларский, Ангарский, Балаганский, Баяндаевский, Бодайбинский, Боханский, Братский, Жигаловский, Заларинский, Зиминский, Иркутский, Казачинско-Ленский, Катангский, Качугский, Киренский, Куйтунский, Мамско-Чуйский, Нижнеилимский, Нижнеудинский, Нукутский, Ольхонский, Осинский, Слюдянский, Тайшетский, Тулунский, Усольский, Усть-Илимский, Усть-Кутский, Усть-Удинский,

Показатель	Описание
	<p>Черемховский, Чунский, Шелеховский, Эхирит-Булагатский.</p> <p>Современная система административно-территориального устройства Иркутской области включает: 466 муниципальных образований, из них:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- городских округов — 10,</li> <li>- муниципальных районов — 32,</li> <li>- городских поселений — 63,</li> <li>- сельских поселений — 361.</li> </ul>
Экономика	<p>Иркутская область входит в Восточно-Сибирский экономический район и имеет важное экономическое значение. По ВВП на душу населения Иркутская область занимает 20-е место среди 85 субъектов Федерации, по показателю среднедушевых доходов — 21-е место.</p> <p><i>Промышленность</i></p> <p>Иркутская область — крупный промышленный район. В общероссийском производстве обеспечивает 6,5 % производства электроэнергии, 15 % вывоза деловой древесины, 6 % добычи угля, почти 20 % общероссийского производства целлюлозы, более 10 % картона, перерабатывается около 9 % нефти. По итогам 2019 года индекс промышленного производства 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.</p> <p>В промышленности региона наибольшее развитие приобрели лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, горнодобывающая, топливная промышленности, цветная металлургия, энергетика, машиностроение, пищевая, химическая и нефтехимическая промышленность, черная металлургия. Важным фактором развития промышленности являются минерально-сырьевые ресурсы области. Так, ожидается освоение крупного месторождения Сухой Лог, на которое приходится 28 % запасов золота в России.</p> <p>Промышленность сконцентрирована в Иркутске и ряде районных центров.</p> <p><i>Сельское хозяйство</i></p> <p>Территория сельскохозяйственных угодий составляет 2,38 млн. га, пашни — 1,6 млн. га. Область относится к поясу рискованного земледелия.</p> <p>В сельском хозяйстве области занимаются выращиванием зерновых, а также животноводством, оленеводством, звероводством, пушным промыслом и рыболовством. Почти половина (46 %) объема сельхозпродукции вырабатывает животноводство. Сельскохозяйственной продукцией регион обеспечивается наполовину, продукты питания завозятся из других регионов.</p> <p>В 2020 году область вернулась к рекордным объемам сбора зерна в 2017-2018 годах. В области действует 179 сельхозорганизаций, 1600 крестьянских (фермерских) хозяйств и 290,4 тысяч личных подсобных хозяйств населения, 1 090 некоммерческих объединений.</p> <p><i>Энергетика</i></p> <p>Уровень развития экономики Иркутской области в значительной степени определяет состояние электроэнергетики. На территории региона действуют 4 гидроэлектростанции, составляющие основу энергетики области: Иркутская ГЭС; Братская ГЭС; Усть-Илимская ГЭС; Мамаканская ГЭС</p>
Транспорт	<p>В области достаточно развитая транспортная система, в ней присутствуют все виды транспорта: воздушный, водный, железнодорожный, автомобильный.</p> <p><i>Железнодорожный</i></p> <p>Основным транспортом является железнодорожный. За год по рельсам перевозится почти 70 млн. тонн грузов. Главной транспортной артерией Иркутской области является Транссибирская железнодорожная магистраль. По территории области, от города Тайшета на восток, протянулся западный участок БАМа. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования составляет порядка 2500 км.</p> <p><i>Воздушный</i></p> <p>Воздушные перевозки производятся через два аэропорта: Иркутск и Братск, которые имеют статус международных и осуществляют рейсы в Китай, Монголию, Таджикистан, Таиланд, Узбекистан, Южную Корею, Японию, Вьетнам. Также имеются 10 аэропортов местных воздушных линий и несколько вертолетных посадочных площадок в труднодоступных районах.</p> <p><i>Автомобильный</i></p> <p>Развитая сеть автомобильных дорог позволяет перевозить грузы автотранспортом в большинство населенных пунктов области. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет более 12655 км. По протяженности автомобильных дорог область занимает второе место в Сибирском федеральном округе.</p> <p><i>Водный</i></p> <p>По территории области протекают крупнейшие судоходные реки: Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10 % общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лене: Киренск и Осетрово, через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северный морской порт Тикси.</p>

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Иркутская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Иркутская_область)

Местоположение объектов на карте Иркутской области приведено на рисунках ниже.

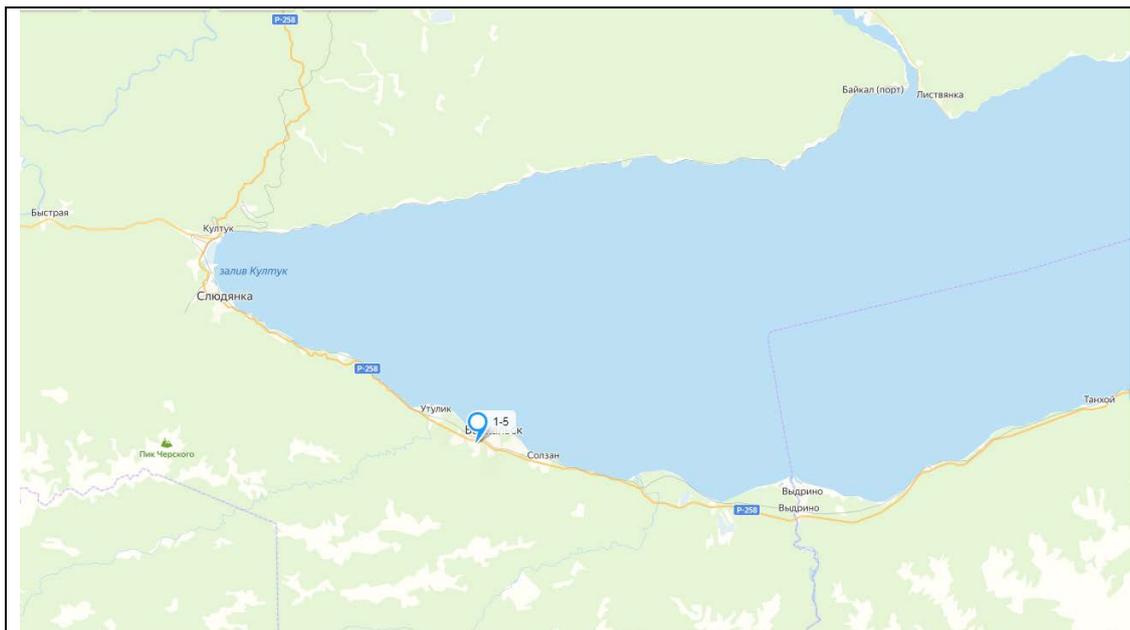


Рис. № 1. Местоположение оцениваемых объектов на карте Иркутской области (оцениваемые объекты обозначены цифрами).

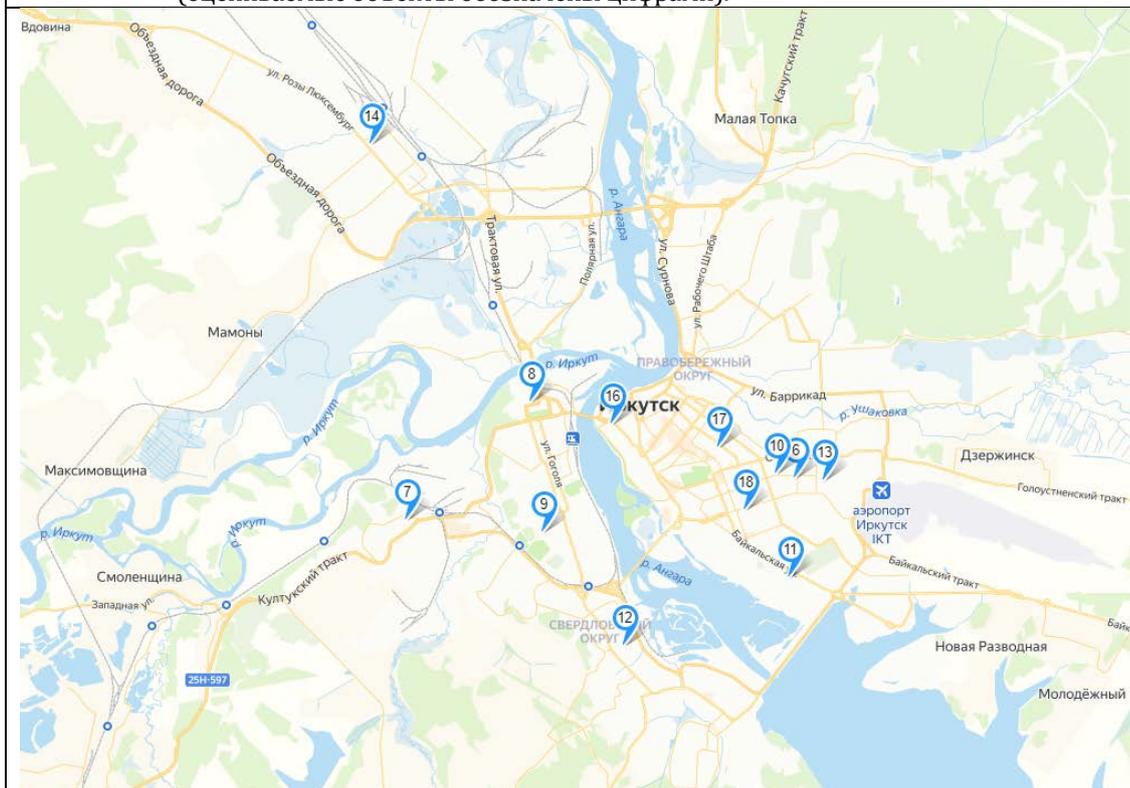


Рис. № 2. Местоположение оцениваемых объектов на карте г. Иркутска (оцениваемые объекты обозначены цифрами).

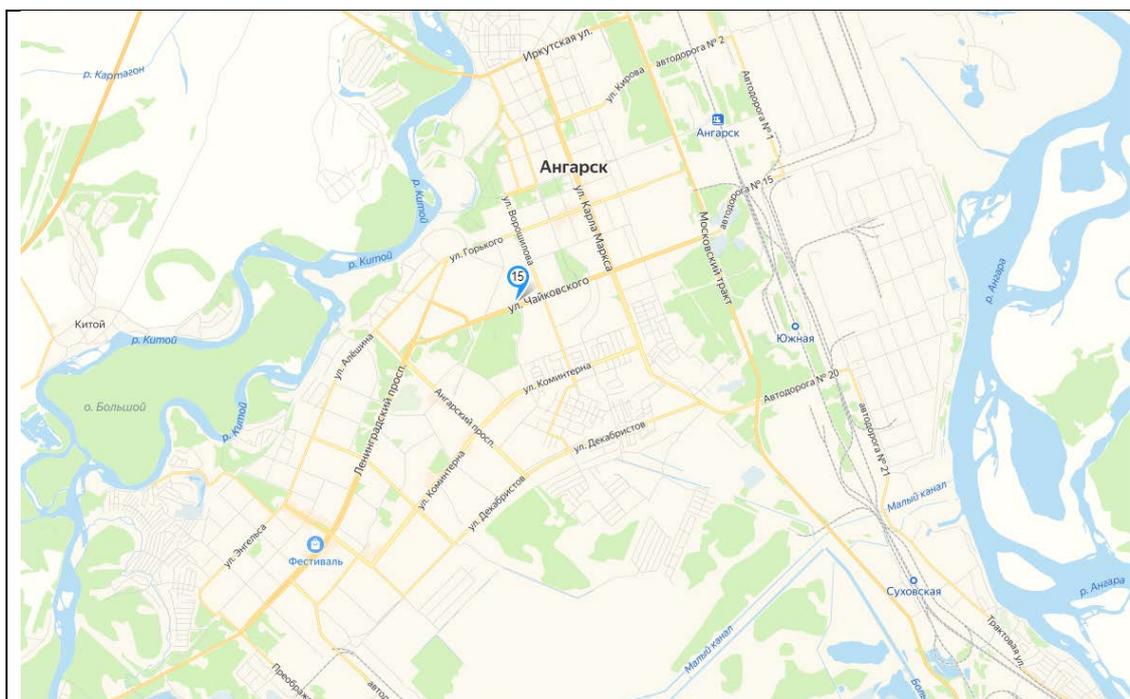


Рис. № 3. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Ангарска (оцениваемый объект обозначен цифрой).

## ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Локально местоположение оцениваемых объектов приведено в таблице далее.

Таблица 4. Описание локального местоположения оцениваемых объектов

Характеристика	Описание				
	Объекты №№ 1-5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9
Тип объекта	гостиничный комплекс	квартира	квартира	квартира	квартира
Адрес	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34
Характеристика окружающей застройки	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (индивидуальная жилая застройка), а также объектами рекреации. На расстоянии около 1 км расположен Байкальский горнолыжный курорт Гора Соболиная, на удалении около 3 км находится берег о. Байкал	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные и индивидуальные жилые дома). Также на незначительном удалении находятся объекты производственно-складской застройки и транспортной инфраструктуры, объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные жилые дома). Также на незначительном удалении находится гаражный кооператив. На расстоянии менее 1 км находятся объекты торговли (торговые центры, рынок) и спортивные объекты. Также объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные жилые дома). Также на незначительном удалении расположены спортивные объекты, медицинские учреждения и торгово-сервисные объекты («Леруа Мерлен»), объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (индивидуальные и многоквартирные жилые дома). Также на незначительном удалении находятся объекты образования (колледжи и пр.) спортивные объекты, медицинские учреждения и объекты торговли («Леруа Мерлен»). Также объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов
Транспортная доступность / интенсивность транспортных потоков/подъезд, парковка	транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительную: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ объекты расположены на удалении транспортной магистрали;</li> <li>✓ на расстоянии около 1,5 км находится ж/д станция «Байкальск»</li> <li>✓ остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 300 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — низкая;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в удовлетворительном состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на территории оцениваемых объектов</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительную: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 700 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — средняя;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в хорошем состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ остановки общественного транспорта находятся на расстоянии менее 150 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — низкая;</li> <li>✓ оцениваемые объекты удалены от ж/д станции «Кая» на расстоянии около 1 км;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в удовлетворительном состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ остановки общественного транспорта находятся на расстоянии менее 50 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — средняя;</li> <li>✓ оцениваемые объекты удалены от ж/д станции «Иркутский мост» на расстоянии около 500 м;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в удовлетворительном состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительную: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 400 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — низкая;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в удовлетворительном состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>
Инженерная и социальная инфраструктура	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов не развита	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени

Продолжение таблицы № 4. Описание локального местоположения оцениваемых объектов

Характеристика	Описание				
	Объект № 10	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилисера, д.109, кв. 48	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9
Характеристика окружающей застройки	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные и индивидуальные жилые дома). Также на незначительном удалении находятся объекты производственно-складской застройки и транспортной инфраструктуры, объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные и индивидуальные жилые дома). Также на незначительном удалении находятся гаражные кооперативы, объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов, а также отдельно стоящими зданиями	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные жилые дома). Также на незначительном удалении находятся объектами производственно-складского назначения. Объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов, а также отдельно стоящими зданиями	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные и индивидуальные жилые дома). Также на незначительном удалении находятся объекты производственно-складской застройки и транспортной инфраструктуры (аэропорт), объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные и индивидуальные жилые дома). Также на незначительном удалении находятся объекты производственно-складской застройки, объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов
Транспортная доступность / интенсивность транспортных и пешеходных потоков/подъезд, парковка	транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительную: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 400 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — средняя;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в хорошем состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 50 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — низкая;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в хорошем состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ остановки общественного транспорта находятся на расстоянии менее 300 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — низкая;</li> <li>✓ оцениваемые объекты удалены от ж/д станции «Академическая» на расстоянии около 1,5 км;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в удовлетворительном состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительную: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 150 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — низкая;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в удовлетворительном состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как удовлетворительную: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 150 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — низкая;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в хорошем состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>
Инженерная и социальная инфраструктуры	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени

Продолжение таблицы № 4. Описание локального местоположения оцениваемых объектов

Характеристика	Описание			
	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18
Тип объекта	помещение	помещение	помещение	помещение
Адрес	Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58
Характеристика окружающей застройки	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные жилые дома), объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные жилые дома), а также объектами общественно-делового назначения (бизнес-центры, административные здания различных классов), гостиницами. Объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные и индивидуальные жилые дома). Также на незначительном удалении (менее 600 м) находятся объекты торгово-сервисного назначения (торговые центры, рынок и др.), также они представлены встроенными помещениями на первых этажах жилых домов, объектами общественно-делового назначения (административные здания различного класса)	ближайшее окружение в основном представлено объектами жилого назначения (многоквартирные жилые дома). Также на незначительном удалении расположены спортивные объекты, медицинские учреждения и торгово-сервисные объекты («Леруа Мерлен»), объекты торгово-сервисного назначения представлены в основном встроенными помещениями на первых этажах жилых домов
Транспортная доступность / интенсивность транспортных и пешеходных потоков/подъезд, парковка	транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ жилой дом, в котором расположен оцениваемый объект, расположен на первой линии ул. Чайковского;</li> <li>✓ остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 150 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — средняя;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в хорошем состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах близлежащих жилых домов</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ здание, в котором расположен оцениваемый объект, расположен на первой линии ул. Степана Разина;</li> <li>✓ остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 50 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — высокая;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в хорошем состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и на территории здания, в котором расположен оцениваемый объект</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ остановки общественного транспорта находятся на расстоянии менее 300 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — низкая;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в удовлетворительном состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>	транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ жилой дом, в котором расположен оцениваемый объект, расположен на первой линии ул. Пискунова;</li> <li>✓ остановки общественного транспорта находятся на расстоянии менее 300 м;</li> <li>✓ интенсивность транспортных и пешеходных потоков вблизи объекта — средняя;</li> <li>✓ подъездные пути — асфальтовая дорога в хорошем состоянии.</li> <li>✓ парковка автотранспорта возможна на прилегающих улицах и во дворах жилых домов</li> </ul>
Инженерная и социальная инфраструктура	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени	территория расположения объектов обеспечена всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и канализация). Социальная инфраструктура в ближайшем окружении рассматриваемых объектов развита в достаточной степени

Локальное расположение, а также ближайшее окружение оцениваемых объектов представлено на рисунках далее.

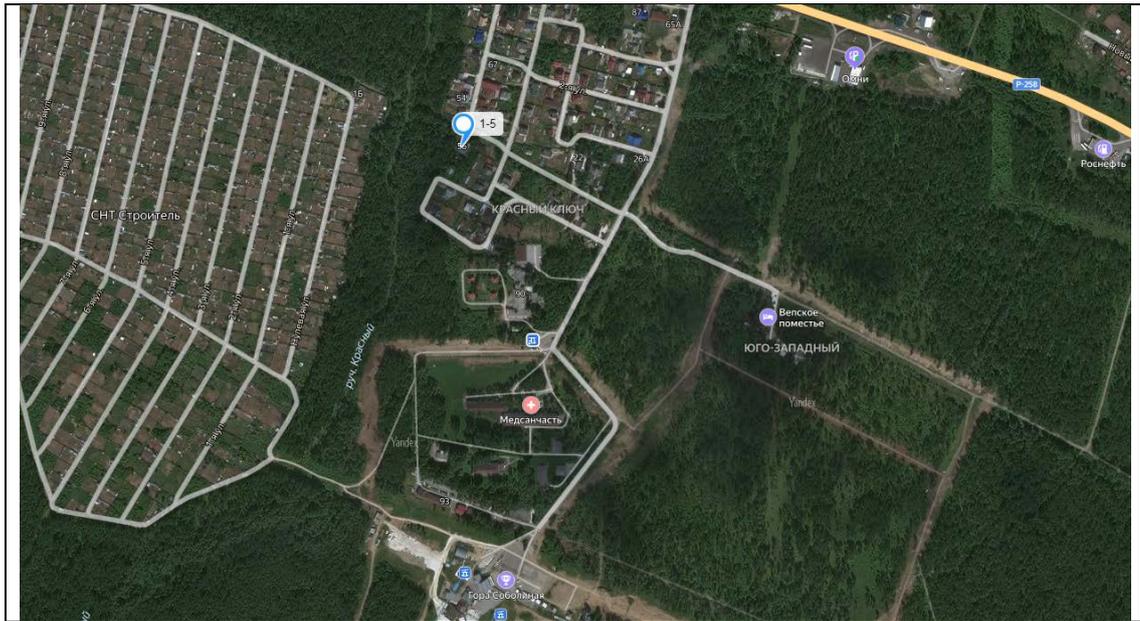


Рис. № 4. Местоположение Объектов №№ 1-5 на карте г. Байкальска

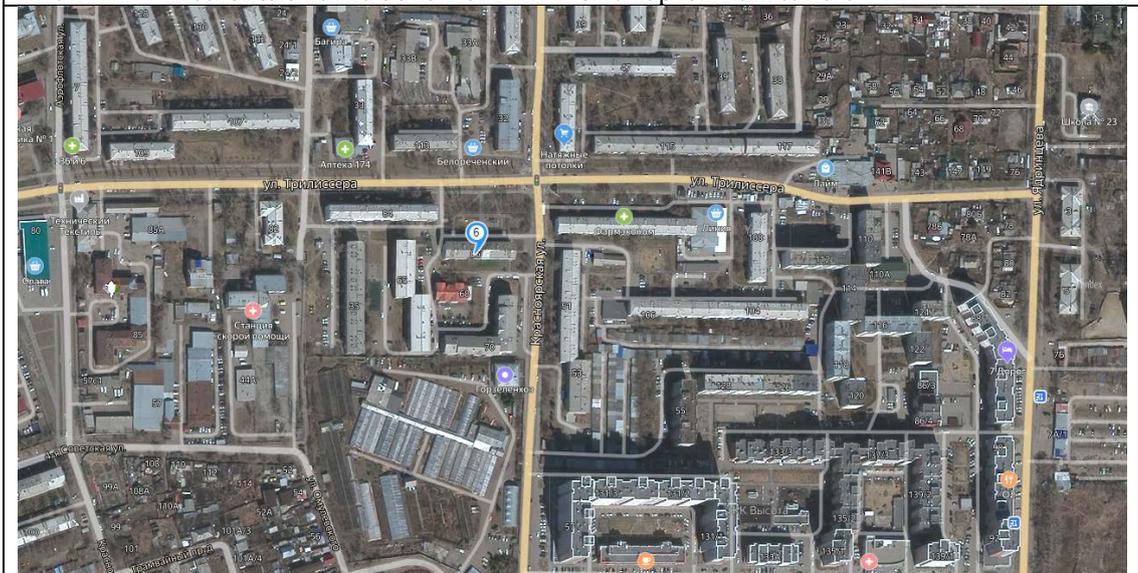


Рис. № 5. Местоположение Объекта № 6 на карте г. Иркутска

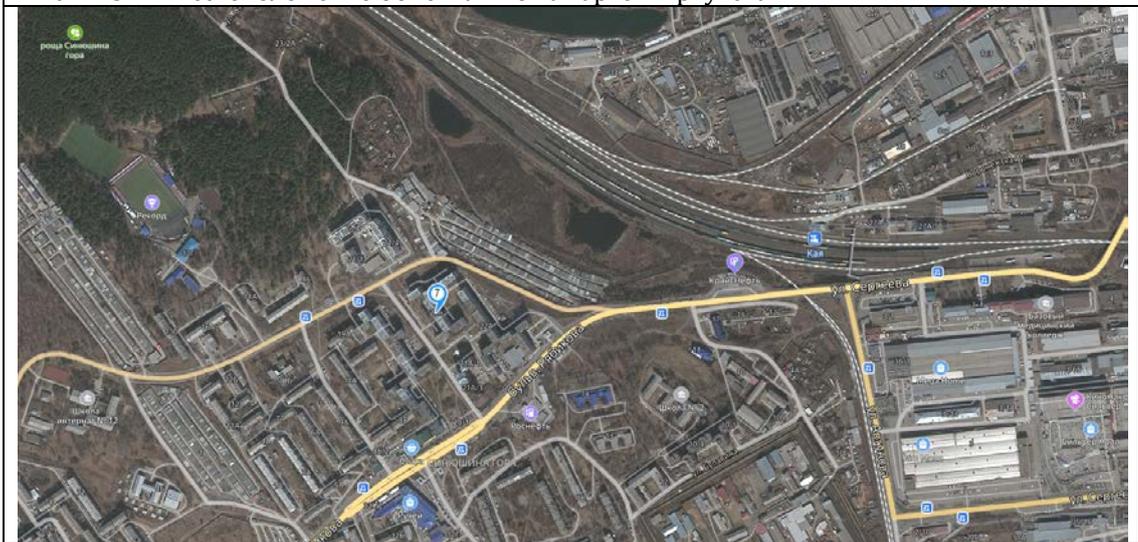


Рис. № 6. Местоположение Объекта № 7 на карте г. Иркутска

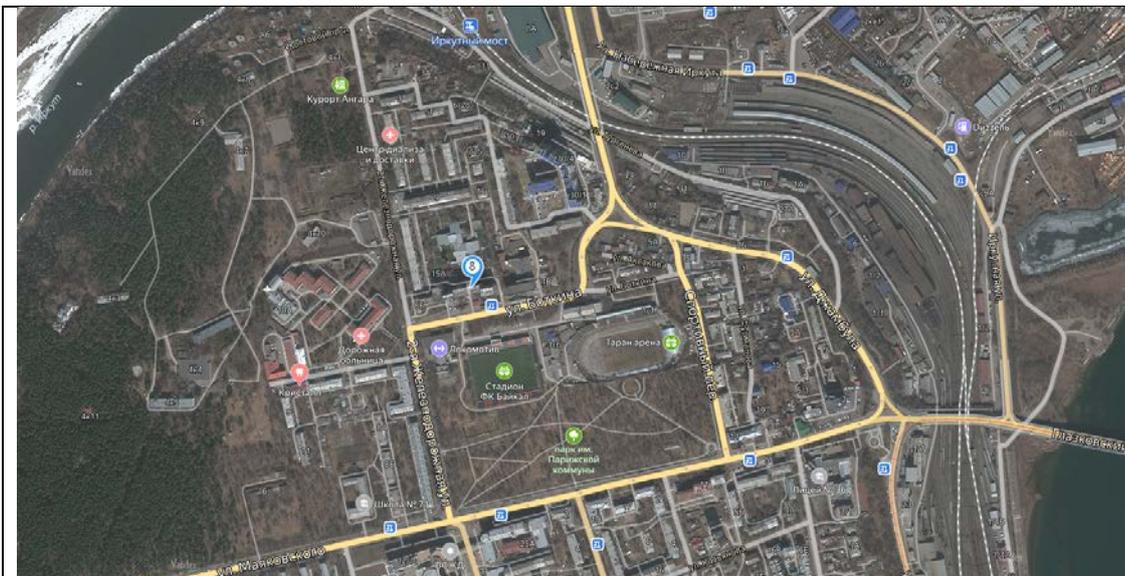


Рис. № 7. Местоположение Объекта № 8 на карте г. Иркутска

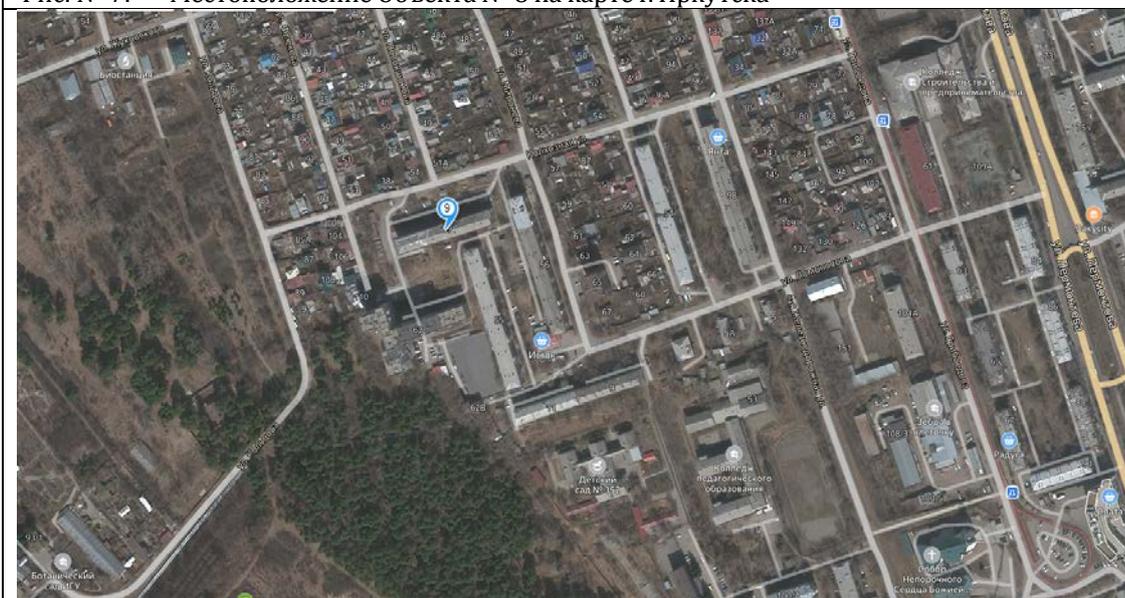


Рис. № 8. Местоположение Объекта № 9 на карте г. Иркутска

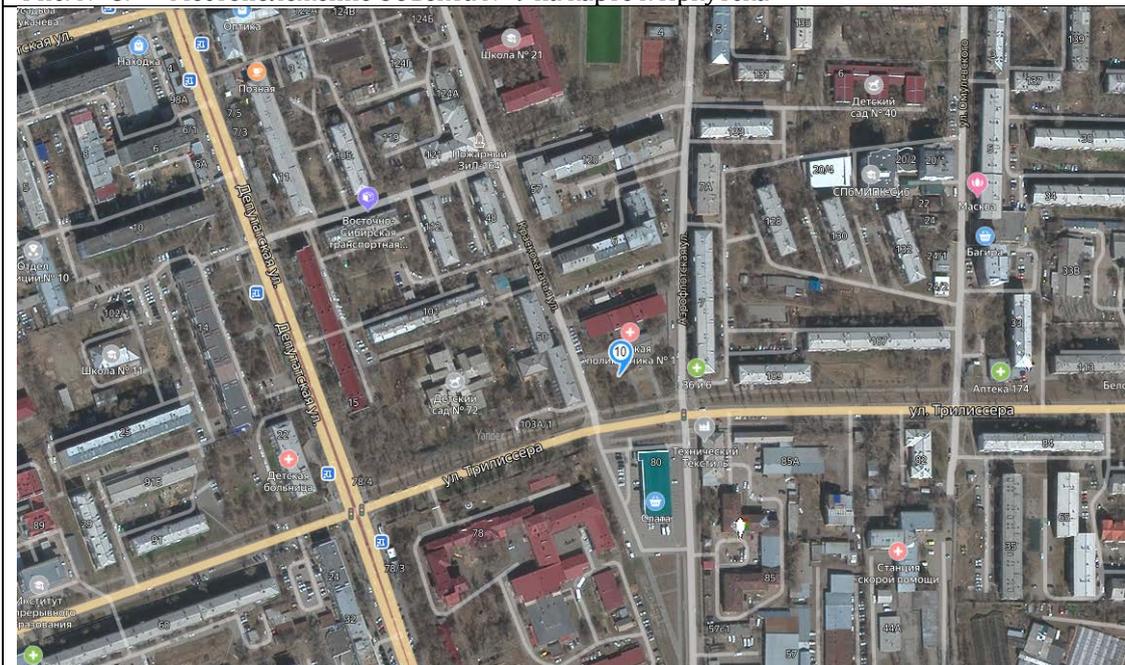


Рис. № 9. Местоположение Объекта № 10 на карте г. Иркутска



Рис. № 10. Местоположение Объекта № 11 на карте г. Иркутска

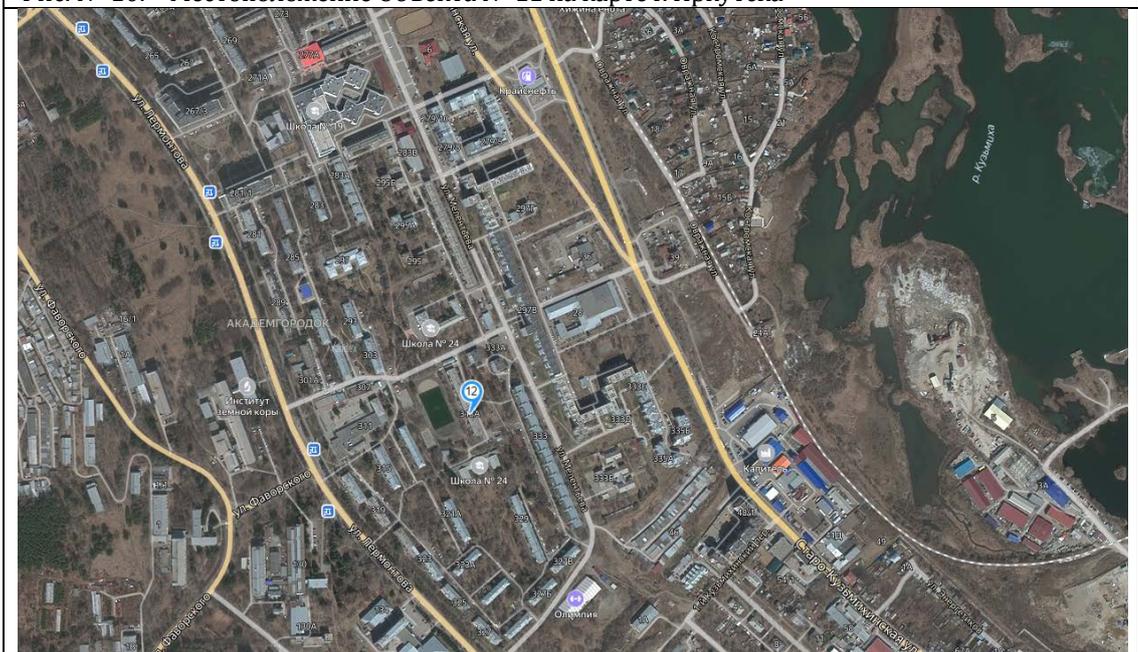


Рис. № 11. Местоположение Объекта № 12 на карте г. Иркутска

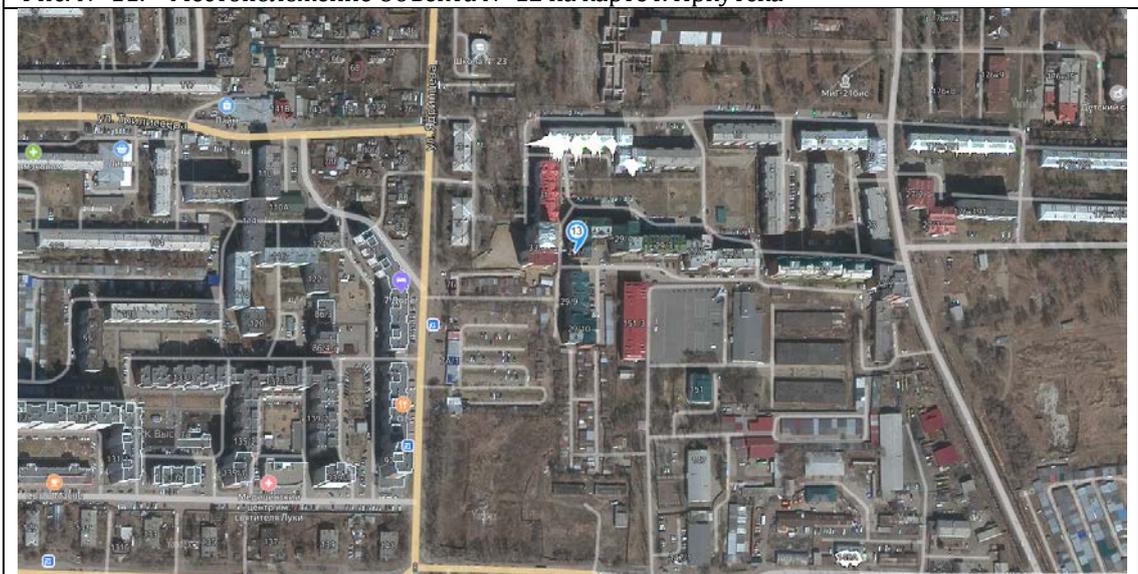


Рис. № 12. Местоположение Объекта № 13 на карте г. Иркутска



Рис. № 13. Местоположение Объекта № 14 на карте г. Иркутска

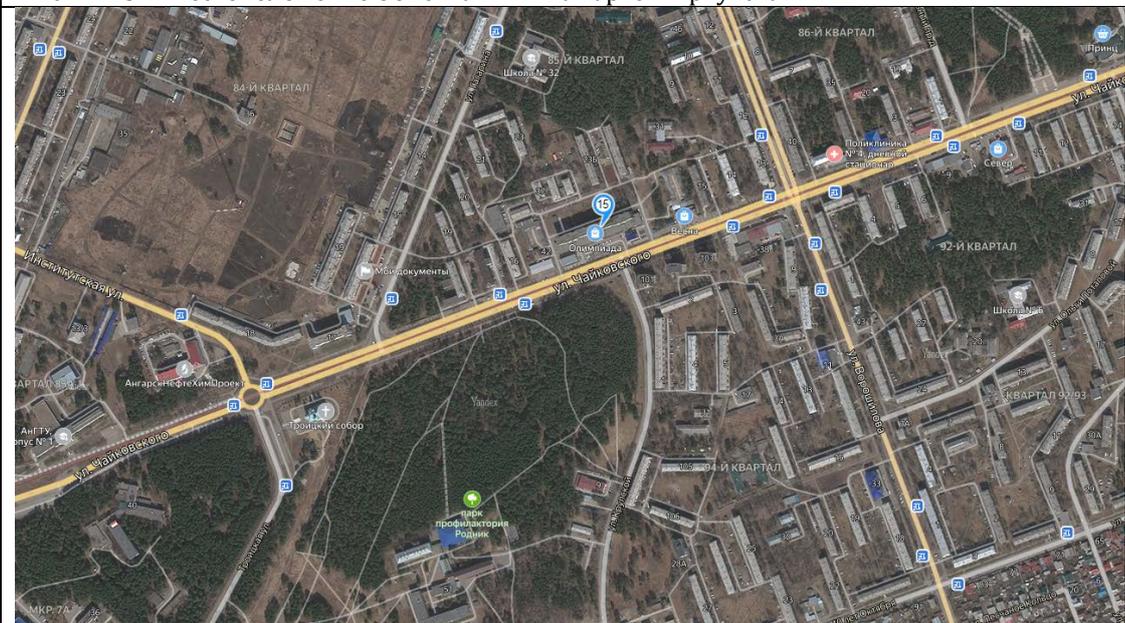


Рис. № 14. Местоположение Объекта № 15 на карте г. Ангарска

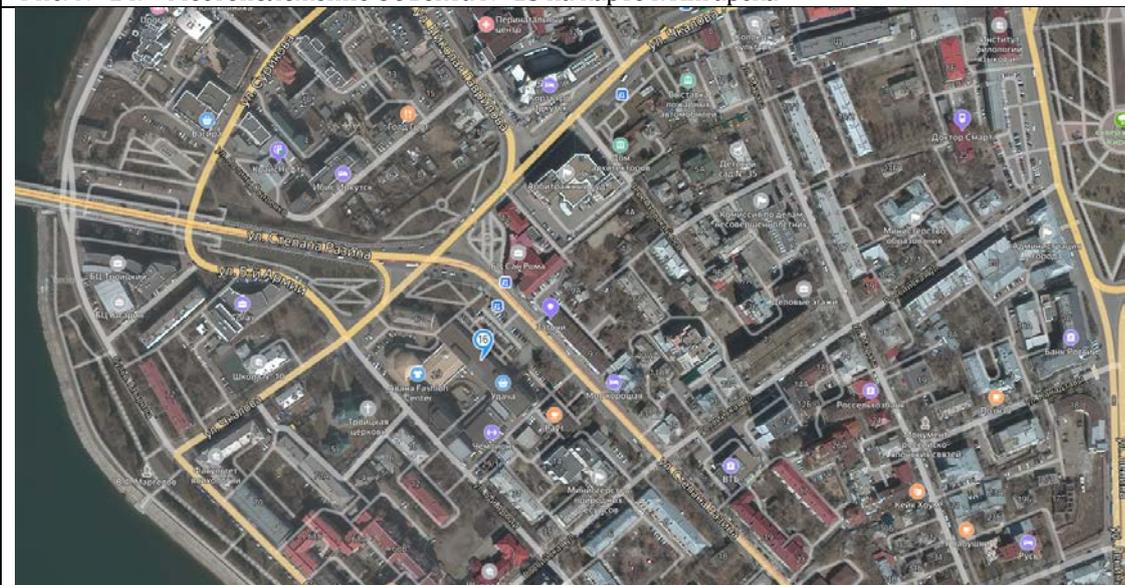


Рис. № 15. Местоположение Объекта № 16 на карте г. Иркутска



Рис. № 16. Местоположение Объекта № 17 на карте г. Иркутска

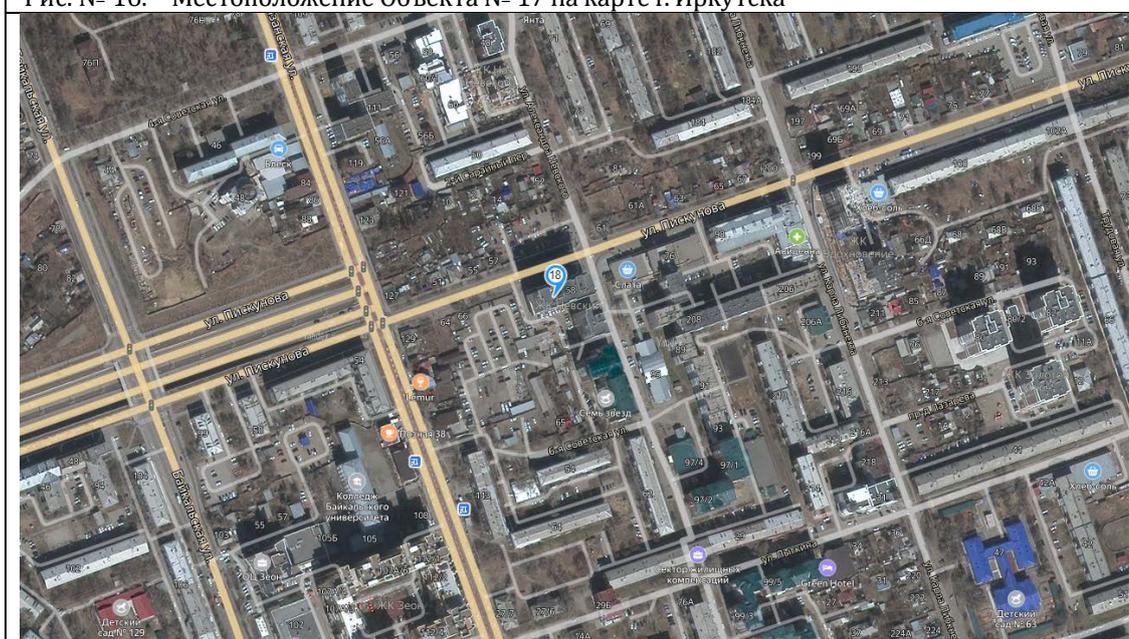


Рис. № 17. Местоположение Объекта № 18 на карте г. Иркутска

### 7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В соответствии с Выписками из ЕГРП и ЕГРН, оцениваемые объекты являются общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Атлант — региональная недвижимость». Реквизиты вышеуказанных документов приведены в таблице ниже.

Таблица 5. Сведения о правоподтверждающих документах

№ п/п	Объект	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Выписка из ЕГРП/ЕГРН	
					дата	№
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52,0	28.04.2016	90-18101240
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,2	28.04.2016	90-18101333
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024,0	28.04.2016	90-18100919
4	Помещение	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г.	38:25:020106:1102	550,1	28.04.2016	90-18101029

№ п/п	Объект	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Выписка из ЕГРП/ЕГРН	
					дата	№
	гостиницы	Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66				
5	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,4	28.04.2016	90-18101201
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,9	06.05.2016	90-18295190
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48,0	06.05.2016	90-18294880
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,9	06.05.2016	90-18291377
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,9	06.05.2016	90-18293993
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,5	06.05.2016	90-18295266
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47,0	06.05.2016	90-18295266
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,1	06.05.2016	90-18294100
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,6	06.05.2016	90-18295112
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,6	06.05.2016	90-182945952
15	Магазин «Олимпиада»	Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,1	17.09.2020	99/2020/3485 68836
16	Нежилое помещение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,3	06.05.2016	90-18293766
17	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577,0	06.05.2016	90-18294419
18	Помещение №15	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,7	06.05.2016	90-18295363

Данные о владельцах инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Атлант — региональная недвижимость», устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Следует отметить также, что собственник Объекта №16 обладает правом владения и пользования земельным участком площадью 10 548 кв.м., кадастровый номер 38:36:000034:0124. Согласно договору аренды земельного участка №1689 от 29.07.2002 (со множественностью лиц на стороне Арендатора), земельный участок площадью 10 548 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000034:0124 предназначен для эксплуатации нежилого здания по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д. 6, в котором расположен Объект №16.

Стоимость права владения и пользования на праве аренды земельным участком площадью 10 548 кв.м (доля, приходящаяся на помещения по ул. Степана Разина, д.6, - 177,37 кв.м), кадастровый номер 38:36:000034:0124, в рамках настоящего отчета отдельно не определялась и не выделялась, так как величина данной стоимости права владения и пользования земельным участком входит в состав справедливой стоимости Объекта №16.

Также собственник Объектов №№1-5 обладает правом владения и пользования на условиях Договора аренды №53 от 01.07.2008 прилегающим к земельному участку (Объекту №3) земельным участком с кадастровым номером 38:25:020106:844, общей площадью 552,00 кв.м, относящимся к категории «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса».

Стоимость права владения и пользования на праве аренды земельным участком площадью 552 кв.м, кадастровый номер 38:25:020106:844, не является объектом оценки по Договору № 124/20-МФ о долгосрочном сотрудничестве по оказанию услуг по оценке от 13.11.2020, поэтому в рамках настоящего отчета справедливая стоимость права аренды данного земельного участка не определялась и не учитывалась.

## СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

Согласно п. 5.2 Отчета, оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

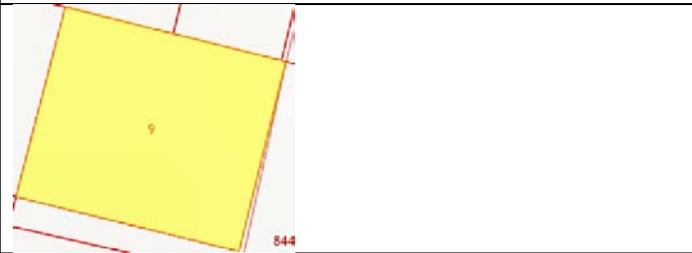
## ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках настоящего Отчета оценивается право общей долевой собственности на оцениваемые объекты.

## 7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание оцениваемых объектов приведено в таблицах далее. Результаты фотофиксации приведены в конце текущего раздела.

Таблица 6. Описание оцениваемого земельного участка (Объект №3)

Характеристика	Описание
Адрес земельного участка	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66
Кадастровый номер	38:25:020106:9
Общая площадь, кв.м	1 024
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное/ текущее использование	для эксплуатации гостиничного комплекса
Расположение относительно транспортной магистрали	в глубине застройки
Форма земельного участка	близкая к прямоугольной
Рельеф земельного участка	ровный, без значительных перепадов высот
Кадастровая стоимость, руб.	2 480 035,84
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м	2 421,91
План земельного участка	

Источник информации: документы, приложенные в п. 1 настоящего Раздела, интернет-портал Росреестр (<https://pkk.rosreestr.ru/>).

Таблица 7. Описание Объекта № 15

Характеристика	Описание
Тип объекта	пристроенное помещение
Адрес здания	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24
Кадастровый номер	38:26:040803:4021
Функциональное назначение	офисно-торговое с сопутствующей складской функцией
Общая площадь, кв.м	3 767,1
Полезная площадь по данным Технического паспорта	2 573,5
Материал стен	газобетон, кирпич
Год постройки	1979
Этажность	2, подвал
Общее техническое состояние здания	удовлетворительное
Состояние отделки	требуется проведение ремонта

Таблица 8. Описание Объектов №№ 1, 2, 4, 5

Характеристика	Описание			
	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 4	Объект № 5
Наименование объекта	Баня-сауна	Гостевой домик	Помещение гостиницы	Помещение кафе
<i>Общая информация</i>				
Адрес здания	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66
Кадастровый номер	38:25:020106:973	38:25:020106:966	38:25:020106:1102	38:25:020106:1101
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Проектное/ текущее использование	баня-сауна	гостевой домик	нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом	нежилое помещение кафе
Общая площадь здания, кв.м	52,0	68,2	550,1	187,4
Площадь застройки, кв.м	69,0	109,2	260,6	152,5
Строительный объем	179	546	2 247	708
Год постройки	2007	2007	2005	2005
Этажность	1	2	2, мансарда	2
<i>Описание конструктивных элементов</i>				
Фундамент	бетонный ленточный	бетонный ленточный	сборный железобетон	сборный железобетон
Стены	брусчатые	бревенчатые	кирпичные, брусчатые	брусчатые
Перекрытия	деревянные утепленные	деревянные утепленные	деревянные, ж/б плиты	деревянные
Коммуникации	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация			
Общее техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

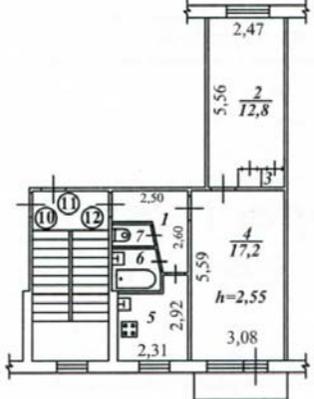
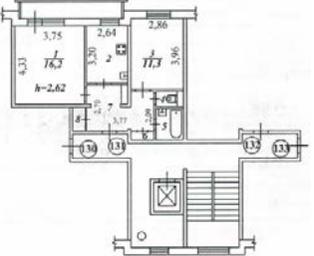
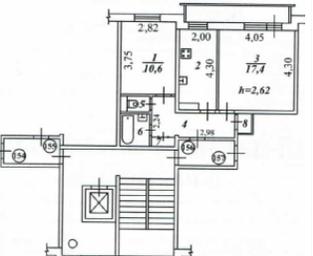
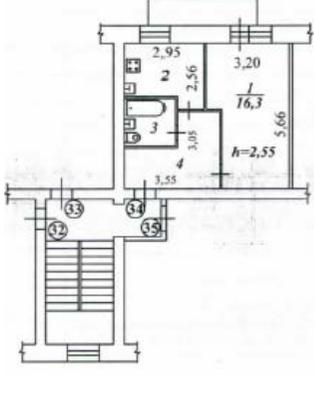
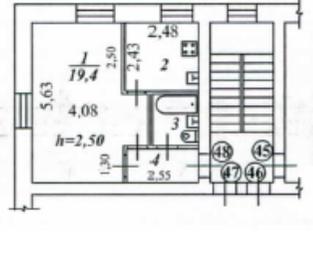
Таблица 9. Описание зданий, в которых расположены Объекты №№ 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18

Характеристика	Описание					
	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228
Назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом	жилой дом
Год постройки	1979	1986	1994	1981	1967	1979
Этажность	5	9	9	5	5	5
Стены	панельные	панельные	панельные	кирпичные	кирпичные	панельные
Перекрытия	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные
Коммуникации	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие лифта	нет	есть	есть	нет	нет	нет
Наличие мусоропровода	нет	есть	есть	нет	нет	нет
Общее техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Продолжение таблицы 9. Описание зданий, в которых расположены Объекты №№6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18

Характеристика	Описание					
	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58
Назначение	жилой дом	жилой дом	жилой дом	нежилое здание	нежилое здание	жилой дом
Год постройки	1968	2007	1965	1971	2009	2011
Этажность	4	6	4	5-6	9	15, тех. этаж
Стены	кирпичные	кирпичные	кирпичные	Сборные железобетонные блоки	металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей	Монолитные железобетонные с заполнением кирпичом
Перекрытия	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	железобетонные	ж/б монолитные
Коммуникации	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация	эл-во, отопление, водоснабжение, канализация
Общее техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное

Таблица 10. Описание Объектов №№ 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

Характеристика	Описание				
	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48
Кадастровый номер	38:36:000022:25784	38:36:000031:12888	38:36:000033:25528	38:36:000033:15511	38:36:000022:20375
Этаж расположения/этажность дома	4/5	2/9	7/9	5/5	5/5
Количество комнат в квартире	2	2	2	1	1
Общая площадь квартиры, кв.м	43,9	48,0	47,9	34,9	31,5
Высота потолков	2,55	2,62	2,62	2,55	2,50
Количество и тип санузлов	1/раздельный	1/раздельный	1/раздельный	1/ совмещенный	1/ совмещенный
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	нет
Состояние внутренней отделки	неудовлетворительное	условно-удовлетворительное	условно-удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Текущее использование	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению
План квартиры					

Продолжение таблицы 10. Описание Объектов №№ 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

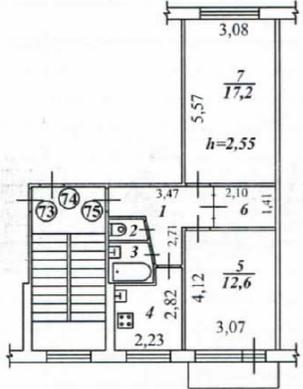
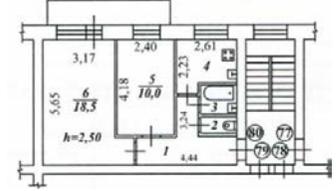
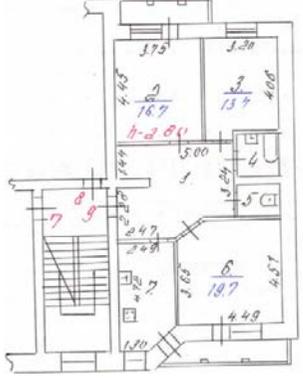
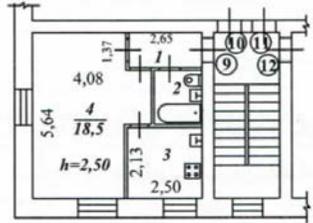
Характеристика	Описание			
	Объект № 11	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9
Кадастровый номер	38:36:000023:8162	38:36:000029:4495	38:36:000022:35221	38:36:000003:7120
Этаж расположения/ этажность дома	5/5	4/4	3/6	3/4
Количество комнат в квартире	2	2	3	1
Общая площадь квартиры, кв.м	47,0	44,1	85,6	30,6
Высота потолков	2,55	2,50	2,80	2,50
Количество и тип санузлов	1/раздельный	1/раздельный	1/раздельный	1/ совмещенный
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	нет
Состояние внутренней отделки	условно-удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	неудовлетворительное
Текущее использование	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению
План квартиры				

Таблица 11. Описание Объектов №№ 16, 17, 18

Характеристика	Описание		
	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58
Кадастровый номер	38:36:000034:19657	38:36:000021:5710	38:36:000021:23826
Назначение/ текущее использование	нежилое/ ПСН	нежилое/ офисное	нежилое/ офисное
Этаж расположения	1	цоколь	2
Общая площадь, кв.м	389,3	577,0	16,7 (в составе отсутствует санузел)
Тип входа	отдельный с улицы	отдельный с улицы	общий
Состояние внутренней отделки	среднее	требуется проведение ремонта	среднее

## 7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому может принадлежать рассматриваемое имущество и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

Оцениваемые объекты, представляют собой:

- ❑ Объекты № 1-5 — гостиничный комплекс;
- ❑ Объекты №№ 6-14 – квартиры;
- ❑ Объекты №№ 15, 16 – помещения свободного назначения;
- ❑ Объекты №№ 17, 18 – офисные помещения.

В соответствии со сведениями, приведенными в таблицах ранее, Оценщик может сделать предварительный вывод, что потенциальное использование объектов совпадает с их текущим использованием.

Заключение о наиболее эффективном варианте использования недвижимого имущества будет сделано в разделе 9 настоящего Отчета.

## 7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТЫ 1-5 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., СЛЮДЯНСКИЙ Р-Н, Г. БАЙКАЛЬСК, МКР-Н КРАСНЫЙ КЛЮЧ, Д.66)	
	
ФОТО № 1. Внешний вид здания Бани	ФОТО № 2. Состояние внутренней отделки здания Бани
	
ФОТО № 3. Внешний вид здания Гостевого дома	ФОТО № 4. Внешний вид здания Гостевого дома



ФОТО № 5. Состояние внутренней отделки здания Гостевого дома



ФОТО № 6. Состояние внутренней отделки здания Гостевого дома



ФОТО № 7. Состояние внутренней отделки здания Гостевого дома



ФОТО № 8. Состояние внутренней отделки здания Гостевого дома



ФОТО № 9. Внешний вид здания Гостиницы



ФОТО № 10. Внешний вид здания Гостиницы



ФОТО № 11. Состояние внутренней отделки здания Гостиницы



ФОТО № 12. Состояние внутренней отделки здания Гостиницы



ФОТО № 13. Состояние внутренней отделки здания Гостиницы



ФОТО № 14. Состояние внутренней отделки здания Гостиницы



ФОТО № 15. Состояние внутренней отделки здания Гостиницы



ФОТО № 16. Состояние внутренней отделки здания Гостиницы



ФОТО № 17. Внешний вид здания Кафе



ФОТО № 18. Состояние внутренней отделки здания Кафе

ОБЪЕКТ № 6 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, УЛ. ТРИЛИССЕРА, Д.86, КВ. 12)



ФОТО № 19. Внешний вид жилого дома



ФОТО № 20. Вход в подъезд



ФОТО № 21. Состояние внутренней отделки

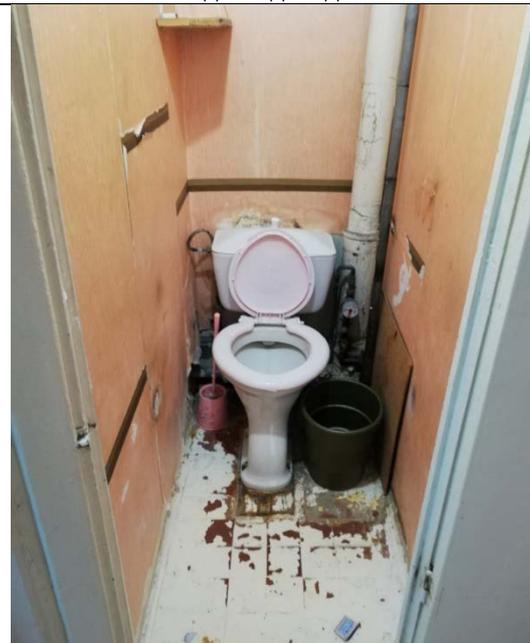


ФОТО № 22. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 23. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 24. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 25. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 26. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 27. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 28. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 29. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 30. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 31. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 32. Состояние внутренней отделки

ОБЪЕКТ № 7 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, БУЛ. РЯБИКОВА, Д.21-А, КВ. 131)



ФОТО № 33. Внешний вид жилого дома



ФОТО № 34. Вход в подъезд



ФОТО № 35. Состояние лестничной площадки



ФОТО № 36. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 37. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 38. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 39. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 40. Состояние внутренней отделки

ОБЪЕКТ № 8 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, УЛ. БОТКИНА, Д.8А, КВ. 156)



ФОТО № 41. Внешний вид жилого дома



ФОТО № 42. Внешний вид жилого дома



ФОТО № 43. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 44. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 45. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 46. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 47. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 48. Вход в подъезд

ОБЪЕКТ № 9 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, УЛ. КОЛХОЗНАЯ, Д.89, КВ. 34)



ФОТО № 49. Внешний вид жилого дома



ФОТО № 50. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 51. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 52. Состояние внутренней отделки

ОБЪЕКТ № 10 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, УЛ. ТРИЛИССЕРА, Д.109, КВ. 48)



ФОТО № 53. Внешний вид жилого дома



ФОТО № 54. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 55. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 56. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 57. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 58. Вход в подъезд

ОБЪЕКТ № 11 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, УЛ. БАЙКАЛЬСКАЯ, Д.228, КВ. 75)



ФОТО № 59. Внешний вид жилого дома



ФОТО № 60. Вход в подъезд



ФОТО № 61. Входная дверь



ФОТО № 62. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 63. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 64. Состояние внутренней отделки

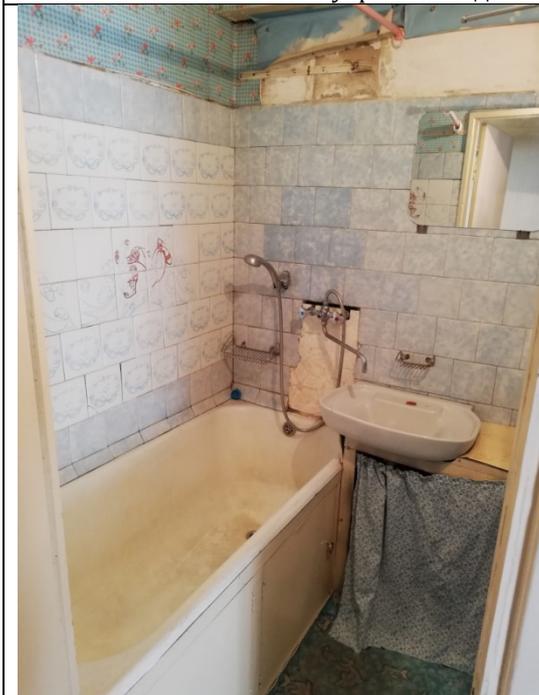


ФОТО № 65. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 66. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 67. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 68. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 69. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 70. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 71. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 72. Вид из окна



ФОТО № 73. Летнее помещение



ФОТО № 74. Летнее помещение

ОБЪЕКТ № 12 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, УЛ. ЛЕРМОНТОВА, Д.313-А, КВ. 80)



ФОТО № 75. Внешний вид жилого дома



ФОТО № 76. Внешний вид жилого дома

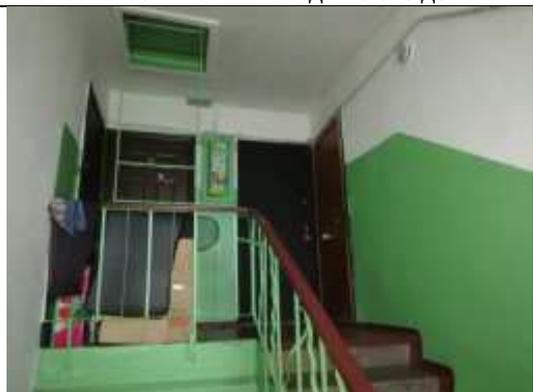


ФОТО № 77. Лестничная площадка



ФОТО № 78. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 79. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 80. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 81. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 82. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 83. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 84. Состояние внутренней отделки

ОБЪЕКТ № 13 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, УЛ. ЯДРИНЦЕВА, Д.29/7, КВ. 9)



ФОТО № 85. Внешний вид жилого дома



ФОТО № 86. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 87. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 88. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 89. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 90. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 91. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 92. Входная дверь

ОБЪЕКТ № 14 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, ПЕР. ЗАПАДНЫЙ, Д.19, КВ.9)



ФОТО № 93. Внешний вид жилого дома



ФОТО № 94. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 95. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 96. Входная дверь

ОБЪЕКТ № 15 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. АНГАРСК, КВАРТАЛ 85, Д.24)



ФОТО № 97. Внешний вид пристроенного помещения



ФОТО № 98. Внешний вид пристроенного помещения



ФОТО № 99.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 100.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 101.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 102.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 103.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 104.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 105.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 106.Состояние внутренней отделки

ОБЪЕКТ № 16 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, УЛ. СТЕПАНА РАЗИНА, Д.6)



ФОТО № 107. Внешний вид здания, в котором расположен объект



ФОТО № 108. Внешний вид здания, в котором расположен объект



ФОТО № 109. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 110. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 111. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 112. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 113. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 114. Состояние внутренней отделки

ОБЪЕКТ № 17 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, УЛ. ГОРНАЯ, Д.24)



ФОТО № 115. Внешний вид здания, в котором расположен объект



ФОТО № 116. Внешний вид здания, в котором расположен объект



ФОТО № 117. Внешний вид здания, в котором расположен объект

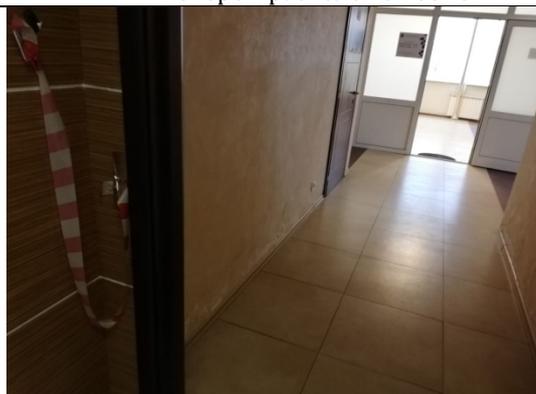


ФОТО № 118. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 119. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 120. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 121.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 122.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 123.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 124.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 125.Состояние внутренней отделки



ФОТО № 126.Состояние внутренней отделки

ОБЪЕКТ № 18 (ИРКУТСКАЯ ОБЛ., Г. ИРКУТСК, УЛ. АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО, Д.58)



ФОТО № 127. Внешний вид здания, в котором расположен объект



ФОТО № 128. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 129. Состояние внутренней отделки



ФОТО № 130. Состояние внутренней отделки

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

### 8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ ЗА ЯНВАРЬ- СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА<sup>4</sup>

	<i>I полугодие 2020 г.</i>	<i>В % к I полугодию 2019 г.</i>	<i>Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.</i>				
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8 <sup>1)</sup>	96,6	100,8				
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1				
<i>1) Первая оценка.</i>							
	<i>Январь-сентябрь 2020 г.</i>	<i>В % к январю-сентябрю 2019 г.</i>	<i>Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.</i>				
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 <sup>2)</sup>	100,9				
<i>2) Оценка.</i>							
	<i>Сентябрь 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Справочно</i>			
		<i>сентябрю 2019 г.</i>	<i>августу 2020 г.</i>	<i>Январь- сентябрь- 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.</i>	<i>сентябрь 2019 г. в % к</i>		<i>январь- сентябрь 2019 г. в % к январю- сентябрю 2018 г.</i>
					<i>сентябрю 2018 г.</i>	<i>августу 2019 г.</i>	
Индекс промышленного производства		95,0	100,0	97,1	104,9	100,8	103,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1327,4	101,4	182,0	103,3	105,8	186,8	103,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	449,1	96,6	100,3	94,1	100,6	98,7	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	211,8	99,5	97,6	96,4	101,4	99,5	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2897,3	97,0	98,3	95,2	100,9	98,7	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	778,6	87,8	104,3	81,3	101,2 <sup>3)</sup>	99,1 <sup>3)</sup>	100,2 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		103,7	99,9	103,0	104,0	99,8	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,6	95,4	98,8	99,7	105,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8 <sup>4)</sup>	141,7	99,3	122,5	98,2	103,5	94,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,7 <sup>4)</sup>	в 5,5р.	101,2	в 2,8р.	102,5	93,5	103,3
<i>3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.</i>							
<i>4) Предварительные данные.</i>							
	<i>Август 2020 г.</i>	<i>В % к</i>		<i>Январь- август- 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.</i>	<i>Справочно</i>		
		<i>августу 2019 г.</i>	<i>июлю 2020 г.</i>		<i>август 2019 г. в % к</i>		<i>январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.</i>
					<i>августу 2018 г.</i>	<i>июлю 2019 г.</i>	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	42,8	76,0	98,0	81,8	95,2	101,0	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	67,7	96,0	75,6	91,5	102,8	96,3
импорт товаров	19,5	88,9	100,5	92,1	101,5	98,3	98,9
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	47649	103,7	95,1	105,6	106,8	96,5	107,2
реальная		100,1	95,1	102,6	102,4	96,7	102,2

Рис. № 18. Основные показатели социально-экономического развития РФ

<sup>4</sup> <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/E3tPUJ2U/oper-09-2020.pdf>

Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки<sup>5</sup>

В сентябрьском отчете Росстат пересмотрел динамику промышленного производства за 2019 год и за предыдущие восемь месяцев текущего года. Согласно новой оценке, рост промышленного производства в 2019 году составил 3,3% вместо 2,4% в прежнем варианте. Соответственно, улучшены показатели за первый и второй кварталы текущего года. По новой оценке, рост промышленного производства в годовом сравнении в первом квартале составил 2,9%, что на 1,4 п.п. больше, чем в прежнем варианте. Во втором квартале, то есть в период пика пандемии, спад составил 6,5% — на 2,0 п.п. меньше, чем в старой оценке.

Таким образом, учитывая пересмотр показателей, можно предположить, что снижение промышленного производства по итогам года будет меньше, чем ожидалось раньше. В частности, эксперты РИА Рейтинг ранее прогнозировали спад промышленного производства по итогам 2020 года на 5%, но, исходя из новых оценок, снизили ожидаемый спад до 3-3,5%, что можно считать довольно неплохим результатом. Для примера, в 2009 году снижение промышленного производства составило более 10%.

Изменение прогноза по промышленному производству может улучшить ожидания и в отношении всей экономики. В настоящий момент большинство прогнозов российских и зарубежных экспертов по поводу темпов спада ВВП РФ в 2020 году колеблется около цифры 4%. Первая оценка МЭР свидетельствует о снижении ВВП в январе-сентябре на 3,5%. При этом от месяца к месяцу динамика улучшается, и темпы спада снижаются. Так, в сентябре снижение составило 3,3% против 3,7% в августе и 4,4% в июле. При сохранении текущей тенденции снижение ВВП по итогам года может составить 3-3,5%.

Однако, по мнению экспертов РИА Рейтинг, два фактора могут помешать восстановительному процессу в оставшиеся месяцы текущего года.

Во-первых, в четвертом квартале будет действовать фактор высокой базы, так как в четвертом квартале прошлого года наблюдалось ускорение роста ВВП до 2,1% с 1,5% в третьем квартале и 1,1% — во втором.

Во-вторых, все явственней в последнее время проявляет себя угрожающая сила второй волны пандемии. Вряд ли реакция властей на развитие эпидемиологической ситуации будет такой же жесткой, как это было в апреле-мае, когда останавливались промышленные предприятия и торговые организации, но отрицательного влияния новой волны пандемии не избежать. В частности, опасения новой волны пандемии могут привести к очередным колебаниям на нефтяном рынке и к снижению покупательной активности населения. Уже в сентябре, как следует из данных Росстата, динамика производства в промышленности стала ухудшаться. Также немного увеличился по сравнению с августовским показателем темп спада оборота розничной торговли.

Негативное влияние двух вышеупомянутых факторов может нивелировать положительный результат статистической переоценки. В связи с этим эксперты РИА Рейтинг сохранили прогноз по спаду ВВП в 2020 году на уровне 4%.

---

<sup>5</sup> [https://riarating.ru/macroeconomic\\_study/20201022/630185227.html](https://riarating.ru/macroeconomic_study/20201022/630185227.html)

## СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА ЯНВАРЬ-СЕНТЯБРЬ 2020 ГОДА<sup>6</sup>

Таблица 12. Основные показатели социально-экономического развития Иркутской области (млн. руб.)

Наименование показателя	2020		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно январь-сентябрь 2019 в % к январю-сентябрю 2018
	сентябрь	январь-сентябрь	сентябрь	январь-сентябрь	
Индекс производства	x	x	96,4	102,9	99,5 <sup>1)</sup>
Индексы цен производителей промышленных товаров <sup>2)</sup>	x	x	101,6	90,8	105,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»	13 840,6	92 538	83,6	66,8	147,3
Ввод в действие жилых домов <sup>3)</sup> , тыс. кв. м общей площади	79,6/80,0	508,9/517,1	168,8	101,6	100,9
Производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий:					
скота и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	9,6	78,8	111,4	103,9	95,8
молока, тыс. тонн	39,9	369,5	103,3	101,2	98,2
яиц, млн. штук	82,7	759,6	102,7	101,4	97,8
Оборот розничной торговли	32 282,6	281 643,7	98,2	96,1	105,4
Оборот общественного питания	1 027,8	8 740,6	67,0	68,9	108,2
Сводный индекс потребительских цен	x	x	103,9	103,6	106,0
Средняя численность занятых в экономике <sup>4)</sup> , тыс. чел.	723,6	726,4	98,6	99,2	99,9
Численность незанятых трудоспособных граждан, зарегистрированных в службе занятости, на конец периода, человек	69 605	x	4,3р.	x	92,0
из них имеют статус безработного	63 872	x	5,4р.	x	102,1
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>4)</sup> :					
номинальная, рублей	47 657,5	48 605,0	105,8	106,0	107,6
реальная	x	x	102,3	102,4	101,5

<sup>1)</sup> Данные по ретроресчету; осуществленному в связи с переходом в расчетах индексов производства с января 2020 года на новый 2018 базисный год.

<sup>2)</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

<sup>3)</sup> С августа 2019 года учитываются также жилые дома, построенные на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства. Знаменателем показано жилищное строительство с учетом таких домов, в числителе и все темпы роста – без учета домов, построенных в садоводствах.

<sup>4)</sup> Данные за июль и январь-июль.

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

### 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.5 настоящего Отчета Оценщик анализировал рынок квартир и рынок коммерческой недвижимости г. Иркутска.

<sup>6</sup> <https://rosstat.gov.ru/region/doc1125/IssWWW.exe/Stg/d090/i090010r.html>

### 8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

---

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- данные Росреестра о сделках с недвижимостью (АИС «Мониторинг рынка недвижимости», <https://portal.rosreestr.ru>);
- данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru));
- данные системы электронных торгов Российского аукционного дома ([www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru));
- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.rosrealty.ru](http://www.rosrealty.ru), <http://realty.dmir.ru/>, [www.cian.ru](http://www.cian.ru) и др.;
- агентства недвижимости Екатеринбурга.

Сведения о предложениях по продаже и аренде объектов, наиболее сопоставимым с оцениваемыми объектам, с указанием цен предложений представлены в таблицах далее.

В результате было выявлено, что:

- цены предложений по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
  - ✓ для Объектов №№1-5 (гостиничный комплекс) — 10 000-23 000 руб./кв.м;
  - ✓ для Объектов № 6-14 (квартиры) — 60 000-95 000 руб./кв.м в зависимости от площади, местоположения и прочих факторов;
  - ✓ для Объекта № 15 (торговое пристроенное помещение в г. Ангарске) – 18 000-27 000 руб./кв.м;
  - ✓ для Объектов №№ 16-18 (офисно-торговые помещения в г. Иркутске) – 37 000-72 000 руб./кв.м;
- цены предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми, находятся в диапазоне (без учета скидки на торг):
  - ✓ для Объекта № 15 (торговое пристроенное помещение в г. Ангарске) – 11 000-15 000 руб./кв.м/год;
  - ✓ для Объектов №№ 16-18 (офисно-торговые помещения в г. Иркутске) – 8 000-18 000 руб./кв.м/год;

#### Скидки на торг

Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель в ходе ведения переговоров с представителями собственников, является сугубо индивидуальным и зависит от многих причин, в том числе от умения вести переговоры.

Согласно Информационно-аналитическому portalу Statrielt, скидки на торг могут составлять<sup>789</sup>:

---

<sup>7</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arendе-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

<sup>8</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

- ❑ при продаже офисных объектов — 2-11%,
- ❑ при продаже торговых объектов – 1-10%,
- ❑ при аренде офисных объектов — 2-11%,
- ❑ при аренде торговых объектов – 1-8%,
- ❑ при продаже земельных участков в составе земель населенных пунктов — 3-14%,
- ❑ при продаже квартир вторичного рынка площадью менее 70 кв.м. – 2-12%.

Копии интернет страниц приведены на рисунках ниже.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Рис. № 19. Величины скидок на торг для коммерческой недвижимости

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82

Рис. № 20. Величины скидок на торг для земельных участков

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,88	0,98	0,94	0,96	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,87	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 – 140 кв. м.	0,83	0,98	0,92	0,93	0,91	0,90
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,81	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,89	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

Рис. № 21. Величины скидок на торг для квартир

<sup>9</sup> <https://statietl.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2280-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2020>

Таблица 13. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми Объектами №1-5

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Передаваемые имущественные права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская область, Слюдянка, Слюдяной пер., 6	Бурятия респ., Кабанский район, Выдрино село, Набережная ул., 3А	Иркутская область, Иркутский район, Жердовка деревня, Кедровая ул., 7/1	Иркутская область, Ольхонский район, село Сахюрта, улица Терешковой, 5
Удаленность от воды	около 4 км оз. Байкал	около 1,5 км оз. Байкал	нет в ближайшем окружении	около 0,2 км оз. Байкал
Расположение относительно транспортной магистрали	в глубине квартала	в глубине квартала	первая линия	в глубине квартала
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	гостиничное	гостиничное	гостиничное	гостиничное
Общая площадь здания, кв.м.	794,80	522,00	283,00	700,00
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2 700,00	714,00	1 000,00	2 390,00
Состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Материал стен	360,3 кв.м - кирпич, камень, остальное брус	брус	кирпич	кирпич, камень
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Благоустройство территории	замоещение, забор	нет	забор	забетонированная площадка
Наличие мебели/ техники	есть	есть	есть	есть
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	10 000 000	5 500 000	6 500 000	12 800 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	12 582	10 536	22 968	18 286
Контактная информация	тел.: (902) 175-03-48	тел.: (964) 407-05-73	тел.: (964) 651-54-30	тел.: (964) 651-54-30
Источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/176539015/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/176539015/</a>	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/233519594/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/233519594/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/222675318/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/222675318/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/222675318/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/222675318/</a>

Таблица 14. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №6

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д. 106	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д. 104	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.84	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86
Количество комнат	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв.м	46,1	48,0	46,0	45,0
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	панельные	панельные	панельные	панельные
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие мебели и техники	нет	есть	нет	есть
Наличие балкона/лоджии	нет	есть	есть	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	3 400 000	3 600 000	3 400 000	3 590 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	73 753	75 000	73 913	79 778
Источник информации	тел.: (964) 273-16-10	тел.: (964) 114-94-33	тел.: (984) 270-58-64	тел.: (964) 359-55-15
Ссылка на источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/236803961/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/236803961/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_55_et_2031954773">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_55_et_2031954773</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246610595/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246610595/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_15_et_2055500318">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_15_et_2055500318</a>
Примечания	площадь уточнена согласно с планом	—	—	—

Таблица 15. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №7

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.20А	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.20А	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.6А	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21а
Количество комнат	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв.м	46,7	48,0	43,9	48,0
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	панельные	панельные	панельные	панельные
Состояние внутренней отделки	хорошее	частично - удовлетворительное,	удовлетворительное	очень хорошее

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
		частично - хорошее		
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие мебели и техники	нет	нет	нет	мебель частично (встроенная)
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	3 900 000	3 800 000	2 820 000	4 300 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	83 512	79 167	64 237	89 583
Источник информации	тел.: (924) 294-73-19	тел.: (914) 951-82-38	тел.: (983) 441-50-28	тел.: (3952) 0-51-01
Ссылка на источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/244187456/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/244187456/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/245299157/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/245299157/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246708742/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246708742/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_49_et_2022465590">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_49_et_2022465590</a>

Таблица 16. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №8

Характеристика	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 6	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Маяковского, 5Б	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Пушкина, 6
Количество комнат	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв.м	45,4	46,0	41,4
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние внутренней отделки	хорошее	отличное	хорошее
Тип санузла	раздельный	совмещенный	совмещенный
Наличие мебели и техники	нет	есть	мебель частично (встроенная)
Наличие балкона/лоджии	нет	есть	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	3 450 000	4 100 000	3 320 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	75 991	89 130	80 193
Источник информации	тел.: (983) 401-08-22	тел.: (902) 513-22-36	тел.: (908) 655-55-58
Ссылка на источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/241495759/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/241495759/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_35_et_2019293629">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_35_et_2019293629</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_44_et_2072263669">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_44_et_2072263669</a>
Дополнительная информация	—	—	Цена предложения уточнена у продавца

Таблица 17. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №9

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Добролюбова, 1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ивана Франко, 2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Грибоедова, 65
Количество комнат	1	1	1	1
Общая площадь квартиры, кв.м	34,0	35,6	34,6	30,0
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	панельные	кирпичные	кирпичные	кирпичный
Состояние внутренней отделки	хорошее	отличное	отличное	хорошее
Тип санузла	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Наличие мебели и техники	есть	есть	есть	есть
Наличие балкона/лоджии	нет	есть	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	2 800 000	3 200 000	2 990 000	2 600 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	82 353	89 888	86 416	86 667
Источник информации	тел.: (983) 534-57-70	тел.: (964) 274-13-65	тел.: (964) 270-10-07	тел.: (902) 457-22-76
Ссылка на источник информации	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_34_m_45_et_2049947326">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_34_m_45_et_2049947326</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246777144/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246777144/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_34.6_m_25_et_2045031730">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_34.6_m_25_et_2045031730</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_30_m_44_et_2030493863">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_30_m_44_et_2030493863</a>

Таблица 18. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №10

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Оммулевского, 2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Оммулевского, 5	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лызина, 18	Иркутская обл., г. Иркутск, Советская ул., 73
Количество комнат	1	1	1	1
Общая площадь квартиры, кв.м	31,0	35,0	31,2	32,6
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	кирпичные	кирпичные	кирпичные	панельные
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Наличие мебели и техники	есть	нет	есть	есть

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Наличие балкона/лоджии	нет	есть	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	2 600 000	3 200 000	2 799 000	2 800 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	83 871	91 429	89 712	85 890
Источник информации	тел.: (964) 273-15-87	тел.: (964) 274-30-09	тел.: (914) 003-91-42	тел.: (904) 111-30-31
Ссылка на источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/245226073/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/245226073/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/245406574/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/245406574/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_31.2_m_25_et_2058250319">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_31.2_m_25_et_2058250319</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_32.6_m_44_et_2047674194">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_32.6_m_44_et_2047674194</a>

Таблица 19. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №11

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020			
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская ул, 159	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская ул, 200А	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская ул, 196	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская улица, 235
Количество комнат	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв.м	46,6	42,0	45,0	46,9
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	панельные	кирпичные	панельные	панельные
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	раздельный
Наличие мебели и техники	нет	есть	нет	нет
Наличие балкона/лоджии	есть	нет	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	3 500 000	3 700 000	3 800 000	3 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	75 107	88 095	84 444	74 627
Источник информации	тел.: (983) 241-74-76	тел.: (914) 931-30-04	тел.: (964) 273-37-82	тел.: (983) 690-35-17
Ссылка на источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/242563467/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/242563467/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/245598826/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/245598826/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246558638/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246558638/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/2-k_kvartira_46.9_m_45_et_2031784106">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/2-k_kvartira_46.9_m_45_et_2031784106</a>

Таблица 20. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №12

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020			
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, 323	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, 275А	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, 271	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская улица, 235
Количество комнат	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв.м	42,0	43,8	44,0	42,0
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	кирпичные	панельные	панельные	панельные
Состояние внутренней отделки	отличное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип санузла	совмещенный	раздельный	раздельный	совмещенный
Наличие мебели и техники	частично мебель	частично мебель	нет	нет
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	3 950 000	3 580 000	3 200 000	3 200 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	94 048	81 735	72 727	76 190
Источник информации	тел.: (914) 013-42-75	тел.: (964) 273-29-56	тел.: (914) 951-38-50	тел.: (914) 951-39-48
Ссылка на источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246053849/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246053849/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/244495897/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/244495897/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/243269598/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/243269598/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246920162/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/246920162/</a>

Таблица 21. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №13

Характеристика	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, Советская ул., 115Г	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, 23/2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Пискунова, 140/6
Тип объекта	квартира	квартира	квартира
Назначение	жилое	жилое	жилое
Количество комнат	3	3	3
Общая площадь квартиры, кв.м	100,0	106,5	93,6
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее
Материал стен дома	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние внутренней отделки	отличное	отличное	отличное
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие мебели и техники	есть	нет	кухня

Характеристика	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	7 900 000	7 200 000	7 100 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	79 000	67 606	75 855
Источник информации	тел.: (983) 401-29-199	тел.: (984) 270-68-73	тел.: (902) 510-85-13
Ссылка на источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/227195382/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/227195382/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/227823857/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/227823857/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_93.6_m_55_et_1923494090">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_93.6_m_55_et_1923494090</a>

Таблица 22. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №14

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, 1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Тельмана, 7	Иркутская обл., г. Иркутск, Восточный пер., 2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 64
Количество комнат	1	1	1	1
Общая площадь квартиры, кв.м	30,0	36,1	31,2	31,0
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	панельные	кирпичные	панельные	панельные
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Тип санузла	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Наличие мебели и техники	нет	нет	нет	нет
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	2 200 000	2 300 000	2 150 000	2 100 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	73 333	63 712	68 910	67 742
Источник информации	тел.: (908) 654-19-98	тел.: (964) 273-37-85	тел.: (983) 240-47-13	тел.: (914) 882-71-61
Ссылка на источник информации	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_25_et_2042299391">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_25_et_2042299391</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/239924281/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/239924281/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/238089308/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/238089308/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_14_et_1001845580">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_14_et_1001845580</a>

Таблица 23. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №15

Характеристика	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	ОСЗ
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская область, Ангарск, Ленинградский просп., 13	Иркутская область, Ангарск, 182-й квартал, 12	Иркутская область, Ангарск, 177-й квартал, 21
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь здания, кв.м.	580,00	823,70	3 600,00
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж расположения	2	4	1-3, цоколь
Тип входа	общий	общий	отдельный
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее
Наличие мебели/ техники	нет	нет	нет
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	10 600 000	15 478 000	100 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	18 276	18 791	27 778
Контактная информация	тел.: (952) 632-80-03	тел.: (902) 512-19-09	тел.: (964) 650-09-38
Источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/219297879/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/219297879/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/210932352/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/210932352/</a>	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3600_m_1927811855">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3600_m_1927811855</a>

Таблица 24. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №16

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Литвинова, 3	Иркутская обл., г. Иркутск, Черемховский пер., 9В	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Франк-Каменецкого, 8	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Богдана Хмельницкого, 1
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь здания, кв.м.	1 259,90	170,00	275,80	348,50

Характеристика	Предложения			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Состояние здания	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж расположения	1, 2, подвал	цоколь	1, 2, цоколь	цоколь
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	среднее	отличное	среднее	отличное
Наличие мебели/ техники	нет	есть	есть	нет
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	48 468 000	9 300 000	15 100 000	15 250 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	38 470	54 706	54 750	43 759
Контактная информация	тел.: (913) 915-80-21	тел.: (902) 510-83-92	тел.: (939) 794-02-12	тел.: (924) 540-03-64
Источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/226835927/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/226835927/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/236142543/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/236142543/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/243632898/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/243632898/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/245985931/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/245985931/</a>

Таблица 25. предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №17

Характеристика	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, Черемховский пер., 9В	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 116	Иркутская обл., г. Иркутск, Горная ул., 24
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офис	офис	офис
Общая площадь здания, кв.м.	172,00	136,00	995,30
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Этаж расположения	цоколь	цоколь	7
Тип входа	отдельный	отдельный	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	среднее	отличное	отличное
Наличие мебели/ техники	нет	нет	есть
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	6 500 000	8 800 000	60 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	37 791	64 706	60 283
Контактная информация	тел.: (950) 113-51-69	тел.: (902) 560-52-85	тел.: (902) 763-66-04
Источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/229107147/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/229107147/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/228778940/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/228778940/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239308674/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239308674/</a>

Таблица 26. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №18

Характеристика	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 208	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 121	Иркутская обл., г. Иркутск, Советская ул., 128
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное
Общая площадь здания, кв.м.	70,00	89,00	87,00
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	1	6	1
Тип входа	отдельный	общий	отдельный
Инженерная оснащенность	свой с/у	с/у на этаже	свой с/у
Состояние отделки	среднее	отличное	среднее
Наличие мебели/ техники	нет	нет	нет
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	4 400 000	6 400 000	5 699 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	62 857	71 910	65 506
Контактная информация	тел.: (964) 128-11-38	тел.: (902) 566-46-51	тел.: (924) 622-22-20
Источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/214063170/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/214063170/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_89_m_1826167704">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_89_m_1826167704</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_87_kv.m_1970686126">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_87_kv.m_1970686126</a>

Таблица 27. Цены предложений по аренде объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №15

Характеристики	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Иркутская обл., г.Ангарск, 81-й квартал, 3	Иркутская обл., г.Ангарск, 106-й квартал, 7В	Иркутская обл., г.Ангарск, ул. Карла Маркса, 34
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь помещения, кв.м.	10,60	50,00	15,50
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Характеристики	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Этаж расположения	1	1	1
Состояние отделки	отличное	отличное	среднее
Тип входа	общий	общий	общий
Инженерная оснащённость	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет
Арендная плата, руб./кв. м/год	11 556	14 400	12 000
Наличие КП	есть	нет	есть
Арендная плата без КП, руб./кв. м/год	10 088	14 400	10 476
Контактная информация	тел.: (983) 443-15-09	тел.: (914) 944-68-00	тел.: (952) 630-53-33
Источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/220592731/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/220592731/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/246641553/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/246641553/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/232986803/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/232986803/</a>

Таблица 28. Цены предложений по аренде объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №16

Характеристики	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Чкалова, 36	Иркутская обл., г. Иркутск, Российская ул., 17	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Маркса, 34
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь помещения, кв.м.	451,00	295,40	150,00
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Этаж расположения	1	1	1
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерная оснащённость	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет
Арендная плата, руб./кв. м/год	8 400	10 237	14 400
Наличие КП	нет	нет	нет
Арендная плата без КП, руб./кв. м/год	8 400	10 237	14 400
Контактная информация	тел.: (952) 632-80-03	тел.: (952) 632-80-03	тел.: (914) 899-96-09
Источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/201435288/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/201435288/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/246640759/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/246640759/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/239385230/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/239385230/</a>

Таблица 29. Цены предложений по аренде объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №17

Характеристики	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Софьи Перовской, 31/1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 94	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Фридриха Энгельса, 17
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офис	офис	офис
Общая площадь помещения, кв.м.	160,00	199,80	450,00
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	4	1	2
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее
Тип входа	общий	отдельный	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет
Арендная плата, руб./кв. м/год	10 200	18 000	11 400
Наличие КП	нет	нет	нет
Арендная плата без КП, руб./кв. м/год	10 200	18 000	11 400
Контактная информация	тел.: (952) 632-80-03	тел.: (902) 566-08-64	тел.: (902) 511-82-97
Источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/222817819/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/222817819/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/233741135/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/233741135/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/240692134/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/240692134/</a>

Таблица 30. Цены предложений по аренде объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №18

Характеристики	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 206А	Иркутская обл., г.Иркутск, Партизанская ул., 112/2
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное
Общая площадь помещения, кв.м.	51,00	44,50	27,00
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее

Характеристики	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Этаж расположения	3	1	2
Состояние отделки	отличное	отличное	среднее
Тип входа	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	свой с/у	с/у на этаже	свой с/у
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет
Арендная плата, руб./кв. м/год	11 400	11 376	9 778
Наличие КУ	есть	есть	есть
Арендная плата без КП, руб./кв. м/год	9 941	9 920	8 526
Контактная информация	тел.: (902) 171-92-96	тел.: (950) 132-22-40	тел.: (902) 566-55-70
Источник информации	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/234806364/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/234806364/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/218198333/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/218198333/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/245776358/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/245776358/</a>
Примечания	—	площадь уточнена у продавца	—

Таблица 31. Цены предложений по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым Объектом №3

Характеристика	Предложения		
	№ 1	№ 2	№ 3
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	декабрь 2020 года (до даты оценки)	декабрь 2020 года (до даты оценки)	декабрь 2020 года (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск, ул. Речная, 3А	Иркутская область, Иркутский район, Листвянка рп, ул. Чапаева	Иркутская область, Иркутский район, п. Никола, ул. Нагорная, 17 "а"
Удаленность от воды	около 0,6 км оз. Байкал	около 1,3 км оз. Байкал	около 0,3 км оз. Байкал
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	в глубине квартала	первая линия
Разрешенное использование	под коммерцию	под коммерцию 16200, остальное садоводство	под коммерцию
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 200,00	17 015,00	6 000,00
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие строений	нет	нет	недострой
Наличие проекта	нет	нет	есть
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	8 000 000	14 000 000	12 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	1 905	823	2 083
Контактная информация	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/202324962/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/202324962/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/170344485/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/170344485/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239703603/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239703603/</a>

## 8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### РЫНОК КВАРТИР Г. ИРКУТСКА<sup>10</sup>

За ноябрь 2020 года, по данным портала REALTY.IRK.RU, средняя стоимость вторичного жилья в Иркутске выросла на 1,7%, квартиры в новостройках за прошедший месяц стали дороже, в среднем, на 1,5 %. А с начала года квадратный метр «вторички» вырос в цене 19%, в новостройках - на 26%.

#### КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ИРКУТСКА

Максимальное повышение цен на квартиры за прошедший месяц было отмечено в Свердловском районе – в среднем, на 5,5%. В Кировском районе квадратный метр «вторички» стал дороже на 2,9%, в Октябрьском – на 2,5%, в Куйбышевском – на 1,9%. В Ленинском районе, наоборот, отмечено снижение – на 5,8%.

А с начала года средняя стоимость жилья на вторичном рынке в Иркутске выросла на 19%.

Вторичный рынок жилья											
Район	1 комн. кирпич	1 комн. панель	1 комн. дерево	2 комн. кирпич	2 комн. панель	2 комн. дерево	3 комн. кирпич	3 комн. панель	3 комн. дерево	Средняя стоимость на 30.11.2020	Динамика за ноябрь 2020г.
Кировский	88,17	100,66	62,67	93,88	94,79	62,25	94,57	62,39	30,68	91,42	2,9%
Октябрьский	90,35	90,86	-	87,33	85,18	46,45	84,44	78,89	36,66	88,11	2,5%
Свердловский	78,92	84,42	-	74,25	73,87	50,44	70,90	66,88	-	76,85	5,5%
Куйбышевский	78,96	84,68	-	73,77	72,29	41,40	66,26	59,79	40,07	69,57	1,86%
Ленинский	56,19	67,98	40,00	58,48	58,39	-	51,50	58,70	-	55,62	-5,8%

Рис. № 22. Средняя стоимость вторичного жилья в Иркутске на 30.11.2020 по данным REALTY.IRK.RU (тыс руб/кв.м)

#### НОВОСТРОЙКИ В ИРКУТСКЕ

Квадратный метр в новостройках Иркутска, по данным портала REALTY.IRK.RU, за ноябрь 2020 года прибавил в цене 1,5%, его стоимость достигла 76,46 тыс. рублей. Максимальное повышение цен на новые квартиры отмечено также в Свердловском районе – на 5,1%. Новостройки Октябрьского района подорожали на 1,9%, в Куйбышевском районе – на 1,6. В Кировском и Ленинском районах стоимость новостроек значительно не изменилась.

С начала года новостройки в Иркутске подорожали, в среднем, на 26%.

Первичный рынок жилья						
Район	Готовое	Срок сдачи - 2 полугодие 2020 года	Срок сдачи - 1 полугодие 2021 года	Срок сдачи - 2 полугодие 2021 года и позже	Средняя стоимость на 30.11.2020	Динамика за ноябрь 2020г.
Кировский район	95,01	-	-	-	95,01	-
Октябрьский район	76,00	92,07	68,16	84,57	83,70	1,9%
Свердловский район	-	66,33	-	85,48	77,27	5,1%
Куйбышевский район	98,61	-	65,73	-	83,66	1,6%
Ленинский район	-	44,29	59,55	59,93	58,88	-

Рис. № 23. Средняя стоимость строящегося жилья в Иркутске на 30.11.2020 по данным REALTY.IRK.RU (тыс руб/кв.м)

<sup>10</sup> <https://realty.irk.ru/analytics.php?id=27595&action=show>

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>11</sup>

В последние годы рынок коммерческой недвижимости Иркутска и Иркутской области стремительно развивается. В столице региона особая активность наблюдается в офисном сегменте, где еще недавно наблюдался острый дефицит. Сегодня объем «рабочих» офисных площадей в Иркутске составляет более 450 тыс. кв. м, из которых почти половина – в современных бизнес-центрах.

Хотя в Иркутске и появилось несколько крупных торговых центров, на одну тысячу иркутян приходится менее 70 кв. м магазинных площадей, это один из самых низких показателей в стране. Новые торговые центры неизбежно будут востребованы, ведь традиционно в Иркутск за покупками приезжают из Ангарска, Шелехова, пос. Усть-Ордынский, мелких деревень.

Низкий уровень конкуренции со стороны торговых операторов в Иркутске и его выгодное географическое положение привлекают инвесторов. Эксперты ожидают приход в город крупных федеральных ритейлеров.

В 3 квартале 2020 года, по сравнению с предыдущим периодом, средние цены продажи выросли по офисным и производственно-складским помещениям на 2,0% и 1,2% соответственно, по торговым объектам цены снизились на 3,9%.

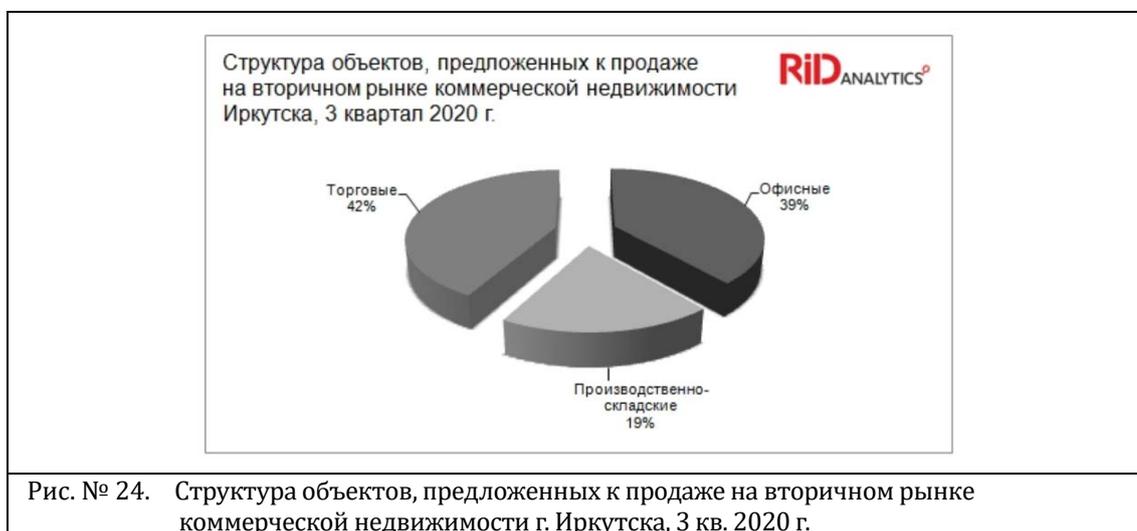


Рис. № 24. Структура объектов, предложенных к продаже на вторичном рынке коммерческой недвижимости г. Иркутска, 3 кв. 2020 г.

## ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Среди ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости можно назвать:

- ❑ местоположение (локальное расположение) — удачное местоположение обеспечивает высокий уровень транспортных и пешеходных потоков:
  - ✓ для объектов коммерческого назначения наиболее интересными с рыночной и инвестиционной точек зрения является расположение в зоне жилой застройки с высоким уровнем общественно-деловой активности (стоимость / арендная плата может отличаться более чем в 2 раза);
  - ✓ удаленность от транспортных узлов — чем ближе объект расположен к транспортным узлам (остановкам общественного транспорта, станциям метро), тем выше его стоимость/арендная плата;

<sup>11</sup> <https://38.bn.ru/>

- ✓ расположение на крупных транспортных магистралях и на их «красной линии» — на стоимость объекта коммерческой недвижимости влияет близость крупной транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения, локальное местоположение (расположение на «красной линии» или внутри квартала). Наиболее привлекательны для покупателей/арендаторов, объекты, расположенные вдоль автомагистралей, на «красной линии». Стоимость/величина арендной платы за объекты недвижимости на «красной линии», как правило, отличается от стоимости/величины арендной платы объектов, расположенных внутри квартала не более чем на 27%;
- ❑ общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (различие в стоимости/арендной плате — до 45%);
- ❑ состояние/уровень отделки — состояние и уровень отделки объекта коммерческого назначения оказывает существенное влияние на его стоимость и арендную плату. Очевидно, чем лучше состояние и уровень отделки помещения, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние помещений создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект (вклад фактора в величину стоимости/арендной платы — до 31%);
- ❑ тип входа для встроенных помещений имеет особое значение. Наличие отдельного входа делает встроенное помещение более престижным и, следовательно, более инвестиционно привлекательными, чем помещения с общим входом. Именно такие объекты пользуются большим спросом среди покупателей и арендаторов. Влияние данного фактора может составлять до 21%;
- ❑ занимаемый этаж — удельный показатель цены предложения/величины арендной платы ниже у помещения, расположенного в подвальном этаже жилого дома, либо на этажах выше первого. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы).

Величины диапазонов ценообразующих факторов согласуются с данными «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л. А. и сайта <https://statrielt.ru>.

Наиболее значимыми ценообразующими факторами для рынка земельных участков под коммерческую застройку можно выделить следующие:

- ❑ потенциал местоположения — характер окружающей застройки, уровень транспортной доступности и др. (различие в стоимости может быть более чем в 2 раза);
- ❑ передаваемые права — стоимость земли существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной) (различие в стоимости может быть более чем в 2 раза);

- ❑ размер земельного участка — цены за единицу площади крупного участка при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от стоимости единицы площади малого участка (корректировка может составлять до 81%);
- ❑ инженерная обеспеченность — подключение различных видов коммуникаций (водоснабжение, теплоснабжение и электроосвещение) требует от потенциального собственника значительных капиталовложений. Согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>) цены предложений земельных участков, оснащенных всеми необходимыми инженерными коммуникациями в среднем выше на 66% цен предложений неоснащенных земельных участков;
- ❑ наличие/отсутствие согласованного инвестиционного проекта на земельном участке — наличие согласованного проекта на земельном участке повышает его стоимость на 10-29%.

Величины диапазонов ценообразующих факторов согласуются с данными «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л. А. и сайта <https://statrielt.ru>.

#### 8.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

---

- ❑ С начала года квадратный метр «вторички» вырос в цене 19%, в новостройках - на 26%.
- ❑ Низкий уровень конкуренции со стороны торговых операторов в Иркутске и его выгодное географическое положение привлекают инвесторов.
- ❑ В 3 квартале 2020 года, по сравнению с предыдущим периодом, средние цены продажи выросли по офисным и производственно-складским помещениям на 2,0% и 1,2% соответственно, по торговым объектам цены снизились на 3,9%.

---

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- ❑ *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ❑ *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ❑ *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ❑ *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- ❑ на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- ❑ на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

Следует отметить, что в случае застроенного земельного участка наиболее эффективное использование единого объекта недвижимости может отличаться от

наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного. Тогда текущее назначение недвижимости целесообразно сохранять до тех пор, пока стоимость земли при ее наиболее эффективном использовании не превысит стоимость существующего объекта недвижимости, увеличенную на величину затрат на демонтаж зданий и сооружений.

Как было указано ранее, к оценке представлены следующие объекты недвижимого имущества:

- Объекты №№ 1-5 — гостиничный комплекс;
- Объекты №№ 6-14 – квартиры;
- Объект № 15 — пристроенное помещение свободного назначения;
- Объект № 16 — встроенное помещение свободного назначения;
- Объекты №№ 17, 18 — встроенные помещения офисного назначения.

#### ОБЪЕКТЫ №№ 1-5

Оцениваемые Объекты №№1-5 представляют собой комплекс гостиничного назначения, общей площадью от 857,7 кв.м, расположенный на территории г. Бакальска.

Анализ оцениваемых объектов их проектному назначению приводится Оценщиком ниже:

- Объемно-планировочные и конструктивные решения помещений (планировка помещений, высота потолков, уровень отделки, обеспеченность необходимыми инженерными коммуникациями и пр.) благоприятствуют их использованию в соответствии с проектным назначением, техническое состояние помещений и соответствующее инженерное оснащение не требуют дополнительных финансовых вложений для эксплуатации объектов по своему назначению.
- Местоположение оцениваемых объектов (расположение в прибрежной зоне о. Байкал) способствует реализации использования оцениваемых объектов в качестве гостиничного комплекса. Кроме того, принимая во внимание тенденции на рынке коммерческой недвижимости, можно сделать вывод о том, что подобные объекты являются востребованными.

Таким образом, существующее использование объектов №№ 1-5 является законодательно разрешенным и соответствующим физическим и экономическим характеристикам. Ввиду выше изложенного, Оценщик не проводит анализ альтернативных вариантов использования объектов №№ 1-5 и они оцениваются в соответствии с их проектным назначением.

#### ОБЪЕКТЫ №№ 6-14

Оцениваемые объекты №№6-13 представляют собой квартиры, расположенные на территории г. Иркутска в жилых домах, их использование в другом назначении кроме жилого не возможно.

Таким образом, существующее использование объектов №№6-14 является законодательно разрешенным и соответствующим физическим и экономическим характеристикам. Ввиду выше изложенного, Оценщик не проводит анализ альтернативных вариантов использования объектов №№6-14, и они оцениваются в соответствии с их проектным назначением.

#### ОБЪЕКТЫ №№ 15, 16

Оцениваемые объекты №№15, 16 представляют собой нежилые помещения свободного назначения.

Местоположение оцениваемых объектов (расположение в зонах смешанной застройки, на первой линии транспортной магистрали) способствует реализации использования оцениваемых объектов в качестве объектов свободного назначения. Более того, принимая во внимание тенденции на рынке коммерческой недвижимости, можно сделать вывод о том, что подобные объекты являются востребованными.

Таким образом, существующее назначение объектов №№15, 16 является законодательно разрешенным и соответствующим физическим и экономическим характеристикам. Ввиду выше изложенного, Оценщик не проводит анализ альтернативных вариантов использования объектов №№15, 16 и они оцениваются в соответствии с их разрешенным использованием.

#### ОБЪЕКТЫ №№ 17, 18

Оцениваемые объекты №17, 18 представляет собой нежилые помещения офисного назначения, расположенный в г. Иркутске в нежилых зданиях.

Местоположение оцениваемых объектов (расположение в зоне смешанной застройки) способствует реализации использования оцениваемых объектов в качестве офисных помещений. Более того, принимая во внимание тенденции на рынке коммерческой недвижимости, можно сделать вывод о том, что подобные объекты являются востребованными.

Таким образом, существующее использование объектов №№ 17, 18 является законодательно разрешенным и соответствующим физическим и экономическим характеристикам. Ввиду выше изложенного, Оценщик не проводит анализ альтернативных вариантов использования объектов №№ 17, 18 и они оцениваются в соответствии с его разрешенным использованием.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таким образом, наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является:

- Объекты №№ 1-5 — гостиничный комплекс;
- Объекты №№ 6-14 – квартиры;
- Объект № 15 — пристроенное помещение свободного назначения;
- Объект № 16 — встроенное помещение свободного назначения;
- Объекты №№ 17, 18 — встроенные помещения офисного назначения.

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки рассматриваемых объектов, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимого имущества при применении каждого подхода.

---

## 10. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

---

Согласно п. 18 ФСО № 1, *затратный подход* — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход наиболее применим при оценке отдельно стоящих зданий. При оценке встроенных помещений и квартир затратный подход, как правило, не используется ввиду сложности выделения доли в затратах на строительство здания, приходящейся на оцениваемые помещения.

Таким образом, в настоящем Отчете затратный подход при оценке Объекта оценки не применялся.

---

## 11. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

---

Согласно п.12 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п.13 ФСО № 1, 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.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п.10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с 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.

## 11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

---

### ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов

- Для Объектов №№1-5:
  - ✓ тип недвижимости — комплексы зданий и земельных участков;
  - ✓ назначение — нежилое;
  - ✓ функциональное использование — рекреационное (гостиницы, базы отдыха);
  - ✓ местоположение — Иркутская область, Республика Бурятия (вблизи Иркутской области);
  - ✓ площадь — 250-1 000 кв.м.
- Для Объектов №№6-14:
  - ✓ тип недвижимости — квартира;
  - ✓ местоположение — сопоставимое с оцениваемым объектом;
  - ✓ общая площадь — сопоставимая с оцениваемым объектом;
  - ✓ состояние жилого дома — удовлетворительное.
- Для Объекта №15:
  - ✓ тип недвижимости — встроенные помещения или отдельно стоящие здания;
  - ✓ назначение – объекты свободного назначения;
  - ✓ местоположение — г. Ангарск;
  - ✓ общая площадь — более 500 кв.м.
- Для Объект №16:
  - ✓ тип недвижимости — встроенные помещения;
  - ✓ назначение – объекты свободного назначения;
  - ✓ местоположение — г. Иркутск, центральная часть, расположение на первой линии улицы;
  - ✓ общая площадь — более 170 кв.м;
  - ✓ наличие отдельного входа.
- Для Объект №17:
  - ✓ тип недвижимости — встроенные помещения;
  - ✓ назначение – офисное;
  - ✓ местоположение — г. Иркутск, сопоставимое с оцениваемым объектом;
  - ✓ общая площадь — более 130 кв.м.
- Для Объект №18:
  - ✓ тип недвижимости — встроенные помещения;
  - ✓ назначение – офисное;
  - ✓ местоположение — г. Иркутск, сопоставимое с оцениваемым объектом;
  - ✓ общая площадь — менее 100 кв.м.

## ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 настоящего Отчета.

Оценщиком были отобраны предложения по продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемыми по вышеперечисленным критериям. В результате в качестве аналогов было отобрано по 3-4 объекта.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблицах далее.

Таблица 32. Характеристики Объектов №№ 1-5 и объектов-аналогов

Характеристика	Объекты №№ 1-5	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	комплекс улучшений и земельного участка	здание	здание	здание	здание
Передаваемые имущественные права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Иркутская область, Слюдянка, Слюдяной пер., 6	Бурятия респ., Кабанский район, Выдрино село, Набережная ул., 3А	Иркутская область, Иркутский район, Жердовка деревня, Кедровая ул., 7/1	Иркутская область, Ольхонский район, село Сахюрта, улица Терешковой, 5
Удаленность от воды	около 3 км оз. Байкал	около 4 км оз. Байкал	около 1,5 км оз. Байкал	нет в ближайшем окружении	около 0,2 км оз. Байкал
Расположение относительно транспортной магистрали	в глубине квартала	в глубине квартала	в глубине квартала	первая линия	в глубине квартала
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	гостиничное	гостиничное	гостиничное	гостиничное	гостиничное
Общая площадь здания, кв.м.	857,70	794,80	522,00	283,00	700,00
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 024,00	2 700,00	714,00	1 000,00	2 390,00
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Материал стен	брус, 550,1 - кирпич, брус	360,3 кв.м - кирпич, камень, остальное брус	брус	кирпич	кирпич, камень
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Благоустройство территории	нет	замоещение, забор	нет	забор	забетонированная площадка
Наличие мебели/ техники	нет	есть	есть	есть	есть
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	10 000 000	5 500 000	6 500 000	12 800 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	12 582	10 536	22 968	18 286
Контактная информация	—	тел.: (902) 175-03-48	тел.: (964) 407-05-73	тел.: (964) 651-54-30	тел.: (964) 651-54-30
Источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/176539015/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/176539015/</a>	<a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/233519594/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/233519594/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/222675318/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/222675318/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/222675318/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/222675318/</a>

Таблица 33. Характеристики Объекта № 6 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 6	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д. 106	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д. 104	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.84	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв.м	43,9	45,0	48,0	46,0	45,0
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	панельные	панельные	панельные	панельные	панельные
Состояние внутренней отделки	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие мебели и техники	нет	нет	есть	нет	есть
Наличие балкона/лоджии	есть	нет	есть	есть	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	—	3 400 000	3 600 000	3 400 000	3 590 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	73 753	75 000	73 913	79 778
Источник информации	—	тел.: (964) 273-16-10	тел.: (964) 114-94-33	тел.: (984) 270-58-64	тел.: (964) 359-55-15
Ссылка на источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/236803961/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/236803961/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk /kvartiry/2- k_kvartira_48_m_55_et_20319 54773">https://www.avito.ru/irkutsk /kvartiry/2- k_kvartira_48_m_55_et_20319 54773</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/246610595/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/246610595/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk /kvartiry/2- k_kvartira_45_m_15_et_20555 00318">https://www.avito.ru/irkutsk /kvartiry/2- k_kvartira_45_m_15_et_20555 00318</a>
Примечания	—	площадь уточнена согласно с планом	—	—	—

Таблица 34. Характеристики Объекта № 7 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 7	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020			
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл, г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	Иркутская обл, г. Иркутск, бул. Рябикова, д.20А	Иркутская обл, г. Иркутск, бул. Рябикова, д.20А	Иркутская обл, г. Иркутск, бул. Рябикова, д.6А	Иркутская обл, г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21а
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв.м	48,0	46,7	48,0	43,9	48,0
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	панельные	панельные	панельные	панельные	панельные
Состояние внутренней отделки	условно-удовлетворительное	хорошее	частично - удовлетворительное, частично - хорошее	удовлетворительное	очень хорошее
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие мебели и техники	нет	нет	нет	нет	мебель частично (встроенная)
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	—	3 900 000	3 800 000	2 820 000	4 300 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	83 512	79 167	64 237	89 583
Источник информации	—	тел.: (924) 294-73-19	тел.: (914) 951-82-38	тел.: (983) 441-50-28	тел.: (3952) 0-51-01
Ссылка на источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/244187456/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/244187456/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/245299157/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/245299157/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/246708742/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/246708742/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_49_et_2022465590">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_49_et_2022465590</a>

Таблица 35. Характеристики Объекта №8 и объектов-аналогов

Характеристика объектов	Объект №8	Объекты-аналоги		
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 6	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Маяковского, 5Б	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Пушкина, 6
Количество комнат	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв.м	47,9	45,4	46,0	41,4
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	панельные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние внутренней отделки	условно-удовлетворительное	хорошее	отличное	хорошее
Тип санузла	раздельный	раздельный	совмещенный	совмещенный
Наличие мебели и техники	нет	нет	есть	мебель частично (встроенная)
Наличие балкона/лоджии	есть	нет	есть	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	—	3 450 000	4 100 000	3 320 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	75 991	89 130	80 193
Источник информации	—	тел.: (983) 401-08-22	тел.: (902) 513-22-36	тел.: (908) 655-55-58
Ссылка на источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/241495759/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/241495759/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_35_et_2019293629">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_35_et_2019293629</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_44_et_2072263669">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_44_et_2072263669</a>
Дополнительная информация	—	—	—	Цена предложения уточнена у продавца

Таблица 36. Характеристики Объекта № 9 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 9	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Добролюбова, 1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ивана Франко, 2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Грибоедова, 65
Количество комнат	1	1	1	1	1
Общая площадь квартиры, кв.м	34,9	34,0	35,6	34,6	30,0
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	кирпичные	панельные	кирпичные	кирпичные	кирпичный
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	хорошее	отличное	отличное	хорошее
Тип санузла	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Наличие мебели и техники	нет	есть	есть	есть	есть
Наличие балкона/лоджии	есть	нет	есть	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	—	2 800 000	3 200 000	2 990 000	2 600 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	82 353	89 888	86 416	86 667
Источник информации	—	тел.: (983) 534-57-70	тел.: (964) 274-13-65	тел.: (964) 270-10-07	тел.: (902) 457-22-76
Ссылка на источник информации	—	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_45_et_2049947326">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_45_et_2049947326</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/246777144/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/246777144/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_34.6_m_25_et_2045031730">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_34.6_m_25_et_2045031730</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_44_et_2030493863">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_44_et_2030493863</a>

Таблица 37. Характеристики Объекта № 10 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 10	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Омуревского, 2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Омуревского, 5	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лызина, 18	Иркутская обл., г. Иркутск, Советская ул., 73
Количество комнат	1	1	1	1	1
Общая площадь квартиры, кв.м	31,5	31,0	35,0	31,2	32,6
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	панельные
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Наличие мебели и техники	нет	есть	нет	есть	есть
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	—	2 600 000	3 200 000	2 799 000	2 800 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	83 871	91 429	89 712	85 890
Источник информации	—	тел.: (964) 273-15-87	тел.: (964) 274-30-09	тел.: (914) 003-91-42	тел.: (904) 111-30-31
Ссылка на источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/245226073/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/245226073/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/245406574/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/245406574/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk /kvartiry/1-k_kvartira_31.2_m_25_et_205 8250319">https://www.avito.ru/irkutsk /kvartiry/1-k_kvartira_31.2_m_25_et_205 8250319</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk /kvartiry/1-k_kvartira_32.6_m_44_et_204 7674194">https://www.avito.ru/irkutsk /kvartiry/1-k_kvartira_32.6_m_44_et_204 7674194</a>

Таблица 38. Характеристики Объекта № 11 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 11	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020			
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская ул., 159	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская ул., 200А	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская ул., 196	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская улица, 235
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв.м	47,0	46,6	42,0	45,0	46,9
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	панельные	панельные	кирпичные	панельные	панельные
Состояние внутренней отделки	условно-удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Тип санузла	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	раздельный
Наличие мебели и техники	нет	нет	есть	нет	нет
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	нет	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	—	3 500 000	3 700 000	3 800 000	3 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	75 107	88 095	84 444	74 627
Источник информации	—	тел.: (983) 241-74-76	тел.: (914) 931-30-04	тел.: (964) 273-37-82	тел.: (983) 690-35-17
Ссылка на источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/242563467/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/242563467/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/245598826/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/245598826/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/246558638/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/246558638/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk /kvartiry/2-k_kvartira_46.9_m_45_et_203 1784106">https://www.avito.ru/irkutsk /kvartiry/2-k_kvartira_46.9_m_45_et_203 1784106</a>

Таблица 39. Характеристики Объекта № 12 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 12	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020			
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, 323	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, 275А	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, 271	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская улица, 235
Количество комнат	2	2	2	2	2
Общая площадь квартиры, кв.м	44,1	42,0	43,8	44,0	42,0
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	кирпичные	кирпичные	панельные	панельные	панельные
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	отличное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Тип санузла	раздельный	совмещенный	раздельный	раздельный	совмещенный
Наличие мебели и техники	нет	частично мебель	частично мебель	нет	нет
Наличие балкона/лоджии	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	—	3 950 000	3 580 000	3 200 000	3 200 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	94 048	81 735	72 727	76 190
Источник информации	—	тел.: (914) 013-42-75	тел.: (964) 273-29-56	тел.: (914) 951-38-50	тел.: (914) 951-39-48
Ссылка на источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/246053849/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/246053849/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/244495897/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/244495897/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/243269598/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/243269598/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/246920162/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/246920162/</a>

Таблица 40. Характеристики Объекта № 13 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 13	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	Иркутская обл., г. Иркутск, Советская ул., 115Г	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, 23/2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Пискунова, 140/6
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира
Назначение	жилое	жилое	жилое	жилое
Количество комнат	3	3	3	3
Общая площадь квартиры, кв.м	85,6	100,0	106,5	93,6
Состояние дома	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Материал стен дома	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Состояние внутренней отделки	хорошее	отличное	отличное	отличное
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Наличие мебели и техники	нет	есть	нет	кухня
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	—	7 900 000	7 200 000	7 100 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	79 000	67 606	75 855
Источник информации	—	тел.: (983) 401-29-199	тел.: (984) 270-68-73	тел.: (902) 510-85-13
Ссылка на источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/227195382/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/227195382/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/227823857/">https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/227823857/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_93.6_m_55_et_1923494090">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_93.6_m_55_et_1923494090</a>

Таблица 41. Характеристики Объекта № 14 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 14	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, 1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Тельмана, 7	Иркутская обл., г. Иркутск, Восточный пер., 2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 64
Количество комнат	1	1	1	1	1
Общая площадь квартиры, кв.м	30,6	30,0	36,1	31,2	31,0
Состояние дома	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен дома	кирпичные	панельные	кирпичные	панельные	панельные
Состояние внутренней отделки	неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Тип санузла	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Наличие мебели и техники	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие балкона/лоджии	нет	есть	есть	нет	нет
Наличие инженерных коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Цена предложения, руб.	—	2 200 000	2 300 000	2 150 000	2 100 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	73 333	63 712	68 910	67 742
Источник информации	—	тел.: (908) 654-19-98	тел.: (964) 273-37-85	тел.: (983) 240-47-13	тел.: (914) 882-71-61
Ссылка на источник информации	—	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_25_et_2042299391">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_25_et_2042299391</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/239924281/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/239924281/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/238089308/">https://irkutsk.cian.ru/sale/fl/at/238089308/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_14_et_1001845580">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_14_et_1001845580</a>

Таблица 42. Характеристики Объекта № 15 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 15	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	ОСЗ
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская обл, г. Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская область, Ангарск, Ленинградский просп, 13	Иркутская область, Ангарск, 182-й квартал, 12	Иркутская область, Ангарск, 177-й квартал, 21
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь здания, кв.м.	3 767,10	580,00	823,70	3 600,00
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж расположения	1, 2, подвал	2	4	1-3, цоколь
Тип входа	отдельный	общий	общий	отдельный
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	требуется проведение ремонта	среднее	среднее	среднее
Наличие мебели/ техники	нет	нет	нет	нет
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	10 600 000	15 478 000	100 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	18 276	18 791	27 778
Контактная информация	—	тел.: (952) 632-80-03	тел.: (902) 512-19-09	тел.: (964) 650-09-38
Источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/219297879/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/219297879/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/210932352/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/210932352/</a>	<a href="https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3600_m_1927811855">https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3600_m_1927811855</a>

Таблица 43. Характеристики Объекта № 16 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 16	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020			
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Литвинова, 3	Иркутская обл., г. Иркутск, Черемховский пер., 9В	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Франк-Каменецкого, 8	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Богдана Хмельницкого, 1
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь здания, кв.м.	389,3	1 259,90	170,00	275,80	348,50
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж расположения	1	1, 2, подвал	цоколь	1, 2, цоколь	цоколь
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	среднее	среднее	отличное	среднее	отличное
Наличие мебели/ техники	нет	нет	есть	есть	нет
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	48 468 000	9 300 000	15 100 000	15 250 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	38 470	54 706	54 750	43 759
Контактная информация	—	тел.: (913) 915-80-21	тел.: (902) 510-83-92	тел.: (939) 794-02-12	тел.: (924) 540-03-64
Источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/226835927/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/226835927/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/236142543/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/236142543/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/243632898/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/243632898/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/245985931/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/245985931/</a>

Таблица 44. Характеристики Объекта № 17 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 17	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская обл, г. Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл, г. Иркутск, Черемховский пер., 9В	Иркутская обл, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 116	Иркутская обл, г. Иркутск, Горная ул., 24
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офис	офис	офис	офис
Общая площадь здания, кв.м.	577,0	172,00	136,00	995,30
Состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Этаж расположения	цоколь	цоколь	цоколь	7
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Состояние отделки	требуется проведение ремонта	среднее	отличное	отличное
Наличие мебели/ техники	нет	нет	нет	есть
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	6 500 000	8 800 000	60 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	37 791	64 706	60 283
Контактная информация	—	тел.: (950) 113-51-69	тел.: (902) 560-52-85	тел.: (902) 763-66-04
Источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/229107147/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/229107147/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/228778940/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/228778940/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239308674/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239308674/</a>

Таблица 45. Характеристики Объекта № 18 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 18	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 208	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 121	Иркутская обл., г. Иркутск, Советская ул., 128
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь здания, кв.м.	16,70	70,00	89,00	87,00
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	2	1	6	1
Тип входа	общий	отдельный	общий	отдельный
Инженерная оснащенность	с/у на этаже	свой с/у	с/у на этаже	свой с/у
Состояние отделки	среднее	среднее	отличное	среднее
Наличие мебели/ техники	нет	нет	нет	нет
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	4 400 000	6 400 000	5 699 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	62 857	71 910	65 506
Контактная информация	—	тел.: (964) 128-11-38	тел.: (902) 566-46-51	тел.: (924) 622-22-20
Источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/214063170/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/214063170/</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_89_m_1826167704">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_89_m_1826167704</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_87_kv.m_1970686126">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_87_kv.m_1970686126</a>

## 11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО № 1, 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.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- ❑ качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- ❑ количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- ❑ сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Принимая во внимание достаточное количество отобранных объектов-аналогов, в данном случае может быть использован метод корректировок. Метод позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине справедливой стоимости.

### МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная и справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^N C_j^{OA}}{N}$$

где	$C_c$	—	справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв.м;
	$N$	—	количество объектов-аналогов;
	$j$	—	порядковый номер объекта-аналога;
	$COA_j$	—	скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов  $COA_j$  вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости  $j$ -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где  $C_i, C_{i-1}$  — цена объекта-аналога после корректировки по i-му и (i-1)-му элементу сравнения;  
 $k_i^I$  — корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}^{II} / k_{iOA}^{II},$$

где  $K_{i,OA}$  — корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;  
 $k_{iOO}^{II}$  — коэффициент объекта оценки по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных  
 $k_{iOA}^{II}$  — коэффициент объекта аналога по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы ( $K_j$ ) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога ( $C_j^{OA}$ ) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога ( $C_j$ ) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

### 11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

---

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади.

### 11.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

---

Согласно п. 22е ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- ❑ физические характеристики объекта;
- ❑ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ❑ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ❑ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.4 настоящего Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Таким образом, при оценке объектов далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- ❑ Для Объектов №№1-5:
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ местоположение (удаленность от водоема, расположение относительно крупной транспортной магистрали);
  - ✓ обеспеченность земельным участком;
  - ✓ состояние зданий;
  - ✓ материал стен зданий;
  - ✓ общая площадь.
- ❑ Для Объектов №№6-14:
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ общая площадь;
  - ✓ состояние отделки;
  - ✓ наличие мебели в квартире;
  - ✓ наличие балкона/лоджии;
  - ✓ тип санузла;
  - ✓ материал стен дома.
- ❑ Для Объекта №15:
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ тип объекта;
  - ✓ тип входа;
  - ✓ этаж расположения;
  - ✓ общая площадь;
  - ✓ состояние отделки.
- ❑ Для Объекта № 16:
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);

- ✓ состояние здания;
  - ✓ наличие мебели;
  - ✓ этаж расположения;
  - ✓ общая площадь;
  - ✓ состояние отделки.
- Для Объекта № 17:
- ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ состояние здания;
  - ✓ тип входа;
  - ✓ наличие мебели;
  - ✓ этаж расположения;
  - ✓ общая площадь;
  - ✓ состояние отделки.
- Для Объекта № 18:
- ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ наличие санузла в составе помещения;
  - ✓ тип входа;
  - ✓ общая площадь;
  - ✓ состояние отделки.

## 11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

---

### УСЛОВИЯ РЫНКА

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине рыночной (справедливой) стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставались в декабре 2020 года (до даты оценки). Дата оценки — 25.12.2020. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложения аналогов, для определения справедливой стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Согласно Информационно-аналитическому portalу Statrielt, скидки на торг могут составлять<sup>121314</sup>:

- при продаже офисных объектов — 2-11%,
- при продаже торговых объектов – 1-10%,
- при аренде офисных объектов — 2-11%,
- при аренде торговых объектов – 1-8%,

<sup>12</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

<sup>13</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

<sup>14</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2280-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2020>

- при продаже земельных участков в составе земель населенных пунктов — 3-14%,
- при продаже квартир вторичного рынка площадью менее 70 кв.м. – 2-12%.

Копии интернет-страниц приведены в разделе 8 настоящего Отчета.

Учитывая социально-экономическую ситуацию, Оценщик принял решение в дальнейших расчетах использовать максимальное значение диапазонов, т.е. скидки на торг составят:

- для офисных объектов —11%,
- для гостиничного комплекса -10% (принята на уровне торговых объектов),
- для ПСН – 10,5% (среднее значение показателей для офисного и торгового назначения),
- для квартир – 12%.

Корректировка по первой группе элементов сравнения представлена в таблицах в конце раздела.

## 11.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№1-5

#### УДАЛЕННОСТЬ ОТ ВОДЫ

Корректировка по данному фактору проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А. Выдержка из справочника приведена на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же дома, расположенного на удалении от них	1,14	1,07	1,21

Рис. № 25. Корректировка на удаленность от водоема

С учетом данных справочника Оценщик использовал следующую градацию коэффициентов:

- водный объект в непосредственной близости – 1,21 (максимальное значение диапазона);
- водный объект на удалении до 2 км – 1,14 (среднее значение диапазона);
- водный объект на удалении более 2 км – 1,07 (минимальное значение диапазона);
- водные объекты отсутствуют – 1,0.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

## КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 1,5836 * x^{-0,129}$$

где  $x$  — площадь объекта.

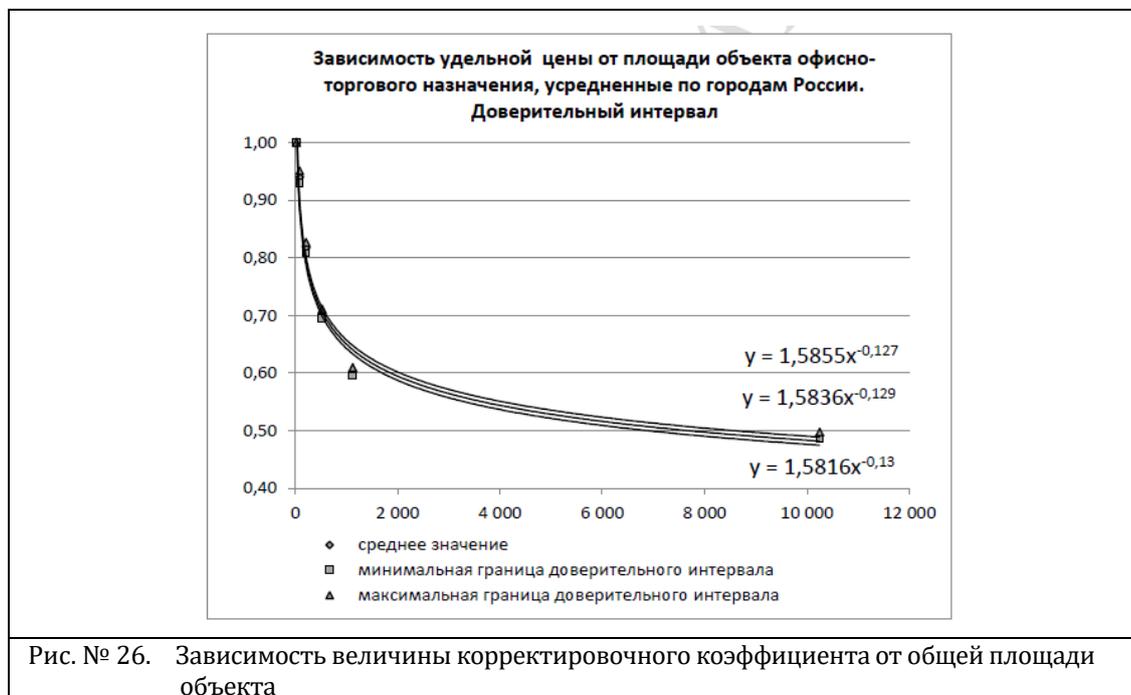


Рис. № 26. Зависимость величины корректировочного коэффициента от общей площади объекта

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

## РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО ТРАНСПОРТНОЙ МАГИСТРАЛИ

Корректировка определялась согласно данным информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>15</sup>. Выдержка из вышеуказанного источника приведена на рисунке ниже.

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>А. Продажи:</b>				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,71	0,87	<b>0,80</b>
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,79	0,88	<b>0,84</b>
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,95	<b>0,92</b>

Рис. № 27. Корректировка на расположение относительно транспортной магистрали

В расчетах использовались средние значения диапазона для офисных и других общественных помещений и зданий. Т.е. объекта, расположенных в глубине застройки, был присвоен коэффициент 0,84, а для объектов на первой линии -1,0.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

<sup>15</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2292-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

## КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЙ

Корректировка по данному фактору проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А. Выдержка из справочника приведена на рисунке ниже.

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи				
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,22	-
	удовл.	0,82	1	1,33
	неудовл.	-	0,75	1

Рис. № 28. Корректировка на состояние зданий

Корректировочный коэффициент определялся согласно рисунку выше.

## МАТЕРИАЛ СТЕН ЗДАНИЙ

Корректировка по данному фактору проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Жилые дома» под ред. Лейфера Л.А. Выдержка из справочника приведена на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены шлакоблочного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,83	0,77	0,89
Отношение удельной цены каркасного деревянного жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,75	0,68	0,82
Отношение удельной цены жилого дома из клееного бруса к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной цены бревенчатого жилого дома к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной цены жилого дома из пенобетонных блоков к удельной цене такого же кирпичного жилого дома	0,89	0,83	0,94

Рис. № 29. Корректировка на материал стен

Коэффициенты для объектов со смешанным материалом стен определялись пропорционально площади зданий из этого материала.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

## КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Размер корректировки определялся следующим образом:

- Определялась стоимость доли земельного участка в удельном показателе стоимости анализируемых объектов.
- Определялась разница в стоимости доли земельного участка оцениваемых объектов и объектов-аналогов.
- Корректировочный коэффициент определялся как отношение разницы в стоимости доли земельного участка к удельному показателю стоимости до корректировок второй группы плюс 1.

Стоимость земельного участка будет определена далее.

## КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№6-14

### КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>16</sup>, корректировочный коэффициент на Общую площадь определяется по формуле:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,13},$$

где:  $S_o$  — общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

$S_a$  — общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

### КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ

Данная корректировка проводилась согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>17</sup>.

Значение корректирующих коэффициентов приведено на рисунке ниже.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Отличное или очень хорошее	Новые или почти новые отделка (ремонт), коммуникации и оборудование (без внешних признаков износа)			<b>1,00</b>
Хорошее	Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внутренней отделки (отдельные незначительные потертости)	0,94	0,98	<b>0,96</b>
Удовлетворительное	Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие (волосяные) локальные трещины), с видимым износом оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки (деформация, износ краски)	0,88	0,93	<b>0,91</b>
Условно-удовлетворительное	С незначительными изменениями несущих конструкций (трещины в швах), с существенным износом стен (частичное отслоение штукатурки), значительным износом оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки.	0,77	0,87	<b>0,83</b>
Неудовлетворительное	Для продолжения эксплуатации необходим ремонт внутренней отделки и инженерных систем (коммуникаций, оборудования)	0,64	0,81	<b>0,74</b>

Рис. № 30. Корректирующие коэффициенты по фактору «состояние (износ) дома»

В расчетах использовались средние значения диапазонов. Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

<sup>16</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2271-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

<sup>17</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2263-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

## КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ МЕБЕЛИ

Данная корректировка проводилась согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>18</sup>.

Значение корректирующих коэффициентов приведено на рисунке ниже.

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1,01	1,05	1,03

Рис. № 31. Корректирующие коэффициенты по фактору «наличие мебели»

В расчетах использовалось минимальное значение если объект продается с частью мебели - 1,01 и максимальное – 1,05, если собственник оставляет всю мебель и технику.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога

## КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИИ ЛОДЖИИ/БАЛКОНА

Корректировка по данному фактору проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2019.Квартиры» под ред. Лейфера Л.А. Выдержка из справочника приведена на рисунке ниже.

	Наличие балкона/лоджии	Аналог	
		есть	нет
Объект оценки	есть	1,00	1,08
	нет	0,93	1,00

Рис. № 32. Корректирующие коэффициенты по фактору «наличие балкона/лоджии»

Корректировочный коэффициент принимался согласно рисунку выше.

## КОРРЕКТИРОВКА НА МАТЕРИАЛ СТЕН

Данная корректировка проводилась согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>19</sup>.

Значение корректирующих коэффициентов приведено на рисунке ниже.

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, кирпичные или блочные с утеплителем	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,97	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,85	0,95	0,89
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,51	0,71	0,6

Рис. № 33. Корректирующие коэффициенты по фактору «материал стен дома»

В расчетах использовались средние значения диапазонов.

<sup>18</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2286-na-mebel-bytovuyu-tehniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

<sup>19</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2284-na-material-sten-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП САУЗЛА

Данная корректировка проводилась согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>20</sup>.

Значение корректирующих коэффициентов приведено на рисунке ниже.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03

Рис. № 34. Корректирующие коэффициенты по фактору «тип санузла»

В расчетах использовались средние значения диапазона.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№ 15-18

##### КОРРЕКТИРОВКА НА ОБЩУЮ ПЛОЩАДЬ

Описание корректировки приведено ранее для Объектов №№ 1-5.

##### КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ОБЪЕКТА

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. далее).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95

Рис. № 35. Корректировка на тип объекта

В расчетах использовалось среднее значение диапазона.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога.

##### КОРРЕКТИРОВКА НА ЭТАЖ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. далее).

<sup>20</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/204-korrektirovki-kvartir-opublikovano-09-10-2020-g/2265-na-tip-i-kolichestvo-sanuzlov-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Рис. № 36. Корректировка на этаж расположения

В расчетах использовались средние значения диапазонов. Следует отметить, что для объектов расположенных на нескольких этажах коэффициент рассчитывался пропорционально доли каждого этажа в составе.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ТИП ВХОДА

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,16
	отдельного входа нет	0,86	1,00

Рис. № 37. Корректировка на тип входа

Величина корректировочного коэффициента определялась согласно рисунку выше.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ЗДАНИЯ

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Рис. № 38. Корректировка на состояние отделки

Величина корректировочного коэффициента определялась согласно рисунку выше.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА СОСТОЯНИЕ ОТДЕЛКИ

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. далее).

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Рис. № 39. Корректировка на состояние отделки

Величина корректировочного коэффициента определялась согласно рисунку выше.

### КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ МЕБЕЛИ

Данная корректировка проводилась согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>21</sup>.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Производственные</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	1,09
2	<b>Складские</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	0,99	1,05	1,02
3	<b>Сельскохозяйственные</b> здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,26	1,47	1,36
4	<b>Котельные</b> с котельным оборудованием	1,95	2,70	2,29
5	<b>Генераторные</b> с генераторным оборудованием	1,86	2,58	2,19
6	Торговые здания и помещения розничной продажи <b>продовольственных</b> товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,05	1,17	1,10
7	Торговые здания и помещения розничной продажи <b>непродовольственных</b> товаров с техникой, мебелью и оборудованием	1,01	1,06	1,03
8	Здания и помещения <b>ресторанов</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,06	1,11	1,08
9	Здания и помещения <b>столовых, кафе и баров</b> с техникой, мебелью и оборудованием	1,04	1,09	1,06
10	<b>Офисные (административные)</b> здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 2 лет	1,03	1,08	1,05
11	<b>Автосалоны</b> (фирменные брендовые) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации)	1,25	1,46	1,34
12	<b>Автосервисные и авторемонтные</b> здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,10	1,28	1,18
13	Здания <b>Гостиниц и отелей</b> с мебелью, оборудованием и техникой не старше 2 лет	1,07	1,22	1,14
14	Здания <b>Санаториев, профилакториев и домов отдыха</b> с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,08	1,21	1,14
15	Здания <b>Клиник</b> с мебелью и медицинским оборудованием не старше 3 лет	1,04	1,16	1,09

Рис. № 40. Корректирующие коэффициенты по фактору «наличие мебели»

<sup>21</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2306-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2020-goda>

В расчетах Оценщик использовал среднее значение для объектов офисного назначения, т.к. в основном при продаже помещений передается офисная мебель и оргтехника.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА НАЛИЧИЕ САУЗЛА ДЛЯ ОБЪЕКТА № 18

Данная корректировка проводилась согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>22</sup>.

Значение корректирующих коэффициентов приведено на рисунке ниже.

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,60	0,82	0,70
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,91	0,97	0,94
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99

Рис. № 41. Корректирующие коэффициенты по фактору «наличие санузла»

В связи с тем, что Объект № 18 и объект-аналог № 2 обеспечены санузлом, но не имеют его в своем составе, Оценщик принимает для них коэффициент 0,93 (максимальное значение диапазона для объектов не обеспеченных водой и канализацией).

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога.

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

#### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Итоговое значение стоимости, определенное в рамках сравнительного подхода, принято как средневзвешенное значение удельных показателей стоимости 1 кв.м их объектов сравнения.

Результаты проведенных корректировок по 2 группе элементов сравнения, а также результаты расчета стоимостей оцениваемых объектов, полученные в рамках сравнительного подхода, представлены в таблицах далее.

Следует отметить, что для выделения НДС из стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав Объектов №№ 1-5. Данный расчет приведен далее.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

##### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. № 568-р, оценка может проводиться с использованием следующих подходов и методов:

- в рамках сравнительного подхода: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения;

<sup>22</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2290-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

- ❑ в рамках доходного подхода: метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход к оценке земельных участков не применяется, его элементы используются в методах выделения, остатка и предполагаемого использования в части расчета затрат на строительство и стоимости улучшений земельных участков.

Из двух оставшихся подходов (сравнительный и доходный), наибольшей достоверностью обладает сравнительный подход, так как содержит наименьшее количество допущений. Таким образом, в рамках Отчета стоимость оцениваемого земельного участка определялась в рамках сравнительного подхода.

Для применения сравнительного подхода на первом этапе было проведено маркетинговое исследование с целью отбора недавно осуществленных продаж или предложений объектов, максимально сопоставимых с оцениваемым земельным участком. В ходе анализа предложений Оценщиком было найдено достаточное количество земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком по основным ценообразующим факторам.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

##### Правила отбора аналогов для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики оцениваемого земельного участка, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- ❑ тип объекта — земельный участок;
- ❑ разрешенное использование — под коммерцию;
- ❑ местоположение — Иркутская область;
- ❑ общая площадь — от 0,1 до 2 Га.

##### Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8 настоящего Отчета.

В результате в качестве аналогов было отобрано 3 объекта-аналога. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету. Характеристики подобранных объектов-аналогов приведены в таблице далее.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

##### Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Согласно п. 14 ФСО № 1, 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.

Для определения стоимости земельного участка использовался метод корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Более подробно см. описание ранее по тексту при определении стоимости единого объекта недвижимости.

Таблица 46. Характеристики оцениваемого земельного участка и подобранных объектов-аналогов

Характеристика	Оцениваемый земельный участок	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	25.12.2020	декабрь 2020 года (до даты оценки)	декабрь 2020 года (до даты оценки)	декабрь 2020 года (до даты оценки)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск, ул. Речная, 3А	Иркутская область, Иркутский район, Листвянка рп, ул. Чапаева	Иркутская область, Иркутский район, п. Никола, ул. Нагорная, 17 "а"
Удаленность от воды	около 3 км оз. Байкал	около 0,6 км оз. Байкал	около 1,3 км оз. Байкал	около 0,3 км оз. Байкал
Расположение относительно транспортной магистрали	в глубине квартала	первая линия	в глубине квартала	первая линия
Разрешенное использование	для размещения гостиниц	под коммерцию	под коммерцию 16200, остальное садоводство	под коммерцию
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1 024,00	4 200,00	17 015,00	6 000,00
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Наличие строений	нет (условно свободен)	нет	нет	недострой
Наличие проекта	Нет (условно свободен)	нет	нет	есть
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	8 000 000	14 000 000	12 500 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	1 905	823	2 083
Контактная информация	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/202324962/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/202324962/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/170344485/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/170344485/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239703603/">https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239703603/</a>

## ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Перечень обычно используемых элементов сравнения с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, согласно п. 22 ФСО № 7, представлен ранее.

В данном случае отсутствуют отличия между оцениваемым объектом и аналогами по выше указанным элементам сравнения: ограничения (обременения) этих прав, условия финансирования, условия продажи, вид использования и (или) зонирование.

Выбор прочих элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования оцениваемого земельного участка под коммерческое использование (для размещения гостиниц), а также сопоставления характеристик оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов. В результате в расчете были учтены следующие элементы сравнения:

- условия рынка (скидка на торг);
- удаленность от водоема;
- расположение относительно транспортной магистрали;
- разрешенное использование;
- наличие строений;
- наличие проекта;
- общая площадь.

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

#### Условия рынка

Поскольку у аналогов известны только цены предложения, для определения справедливой стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт» при продаже земельных участков в составе земель населенных пунктов скидки на торг, уторгование могут составлять 3-14%<sup>23</sup>.

Копия интернет-страницы приведена в разделе 8 настоящего Отчета.

Учитывая социально-экономическую ситуацию, Оценщик принял решение в дальнейших расчетах использовать максимальное значение диапазона – 14,0%.

### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

#### Корректировка на удаленность от водоема

Корректировка проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1» под ред. Лейфера Л.А. Выдержка из справочника представлена на рисунке далее.

<sup>23</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,13	1,30
<b>Земельные участки под объекты рекреации</b>			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,15	1,35

Рис. № 42. Корректировка на удаленность от водного объекта

С учетом данных справочника Оценщик использовал следующую градацию коэффициентов:

- водный объект в непосредственной близости – 1,35 (максимальное значение диапазона);
- водный объект на удалении до 2 км – 1,25 (среднее значение диапазона);
- водный объект на удалении более 2 км – 1,15 (минимальное значение диапазона);
- водные объекты отсутствуют – 1,0.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

Корректировка на расположение относительно транспортной магистрали

Данная корректировка проводилась согласно данным Ассоциации «СтатРиелт»<sup>24</sup>. Копия интернет-страницы приведена на рисунке ниже.

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Земли населенных пунктов</b> под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,74	0,87	<b>0,8</b>
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	1,00	1,06	<b>1,03</b>
3	<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения</b>	0,84	0,93	<b>0,88</b>
4	<b>Сельскохозяйственного назначения</b> (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,72	0,93	<b>0,82</b>
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,74	0,93	<b>0,83</b>

Рис. № 43. Зависимость удельной цены от площади объекта

В расчетах использовалось среднее значение диапазона для земель населенных пунктов.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

Корректировка на разрешенное использование

Корректировка проводилась по данным Информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>25</sup>. Копия интернет-страницы приведена на рисунке далее.

<sup>24</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2087-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги №№ 1, 3 предназначены под гостиницы им присвоен коэффициент 0,8, объект-аналог № 2 также предназначен под гостиничный комплекс, однако часть участка предназначена под садоводство, ему присвоен коэффициент 0,77 (рассчитан пропорционально площади различного назначения).

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	0,59	1,03	0,80
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур, размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей	13.2	0,07	0,36	0,20

Рис. № 44. Корректировка на функциональное назначение

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

#### Корректировка на наличие строений

Корректировка проводилась по данным Информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>26</sup>. Копия интернет-страницы приведена на рисунке ниже.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,82	0,96	0,90

Рис. № 45. Корректировка на наличие строений

В расчетах использовалось среднее значение диапазона.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

#### Корректировка на наличие проекта

Корректировка на наличие проекта проводилась по данным Сборника рыночных корректировок «СРК-2019» под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (см. рис. далее).

Согласно данным исследования корректировка может находиться в диапазоне 10-29% для Москвы и Санкт-Петербурга. В результате анализа рынка Оценщик определил, что анные величины действительны и для Иркутской области. Таким образом, в расчетах Оценщик использовал среднее значение диапазона 19,5%.

Таким образом, к объекту-аналогу № 3, предлагающемуся к продаже с проектом, применен коэффициент 0,805 (1-0,195).

<sup>25</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2309-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

<sup>26</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2309-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2020-goda>

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
<b>Городские земельные участки</b>					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0...18%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0...12%	Москва, С-П,
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...7%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Москва, С-П.
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П,
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10...29%	Москва, С-П., М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0...9%	Москва, С-П,
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0...-24%	Москва, С-П.

Рис. № 46. Корректировка на наличие проекта

#### Корректировка на общую площадь

Корректировка проводилась согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 2» под ред. Лейфера Л.А. Выдержка из справочника представлена на рисунке ниже.

Выдержка из справочника представлена на рисунке ниже.

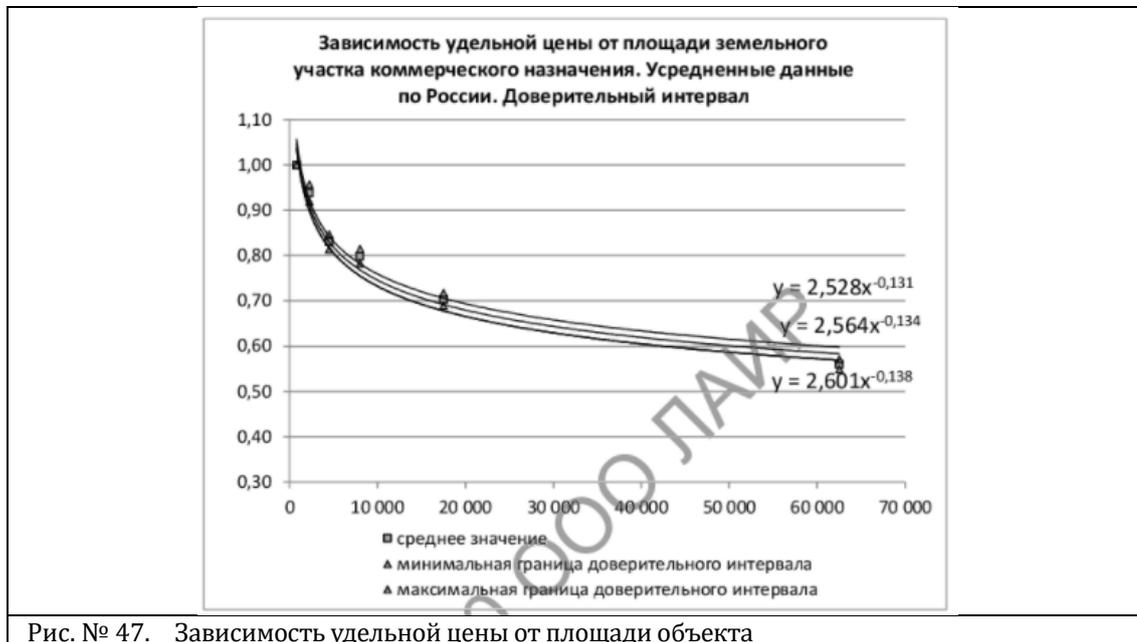


Рис. № 47. Зависимость удельной цены от площади объекта

В рамках настоящего расчета Оценщиком было использовано среднее значение, т.е. формула:

$$y = 2,564 * x^{-0,134}, \text{ где}$$

y — коэффициент корректировки;

x — площадь земельного участка, кв.м.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для оцениваемого объекта и каждого объекта-аналога.

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

#### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ

Итоговое значение стоимости оцениваемого земельного участка, определенное в рамках сравнительного подхода, принято как средневзвешенное значение удельных показателей стоимости 1 кв.м их объектов сравнения.

Результат проведенных корректировок по 2 группе элементов сравнения, а также результат расчета стоимости оцениваемого объекта, полученный в рамках сравнительного подхода, представлен в таблице далее.

Таблица 47. Определение стоимости Объекта № 3 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Оцениваемый земельный участок	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	1 905	823	2 083
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
<i>Сделка/предложение</i>	<i>сделка</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>	<i>предложение</i>
Величина корректировки	—	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв.м	—	1 638	708	1 792
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Удаленность от воды	около 3 км оз. Байкал	около 0,6 км оз. Байкал	около 1,3 км оз. Байкал	около 0,3 км оз. Байкал
Коэффициент	1,15	1,35	1,25	1,35
Корректировочный коэффициент	—	0,85	0,92	0,85
Расположение относительно транспортной магистрали	в глубине квартала	первая линия	в глубине квартала	первая линия
Коэффициент	0,80	1,00	0,80	1,00
Корректировочный коэффициент	—	0,80	1,00	0,80
Разрешенное использование	под коммерцию	под коммерцию	под коммерцию 16200, остальное садоводство	под коммерцию
Коэффициент	0,80	0,80	0,77	0,80
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,04	1,00
Наличие строений	нет	нет	нет	недострой
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,96
Корректировочный коэффициент	—	1,01	1,01	1,04
Наличие проекта	нет	нет	нет	есть
Корректировочный коэффициент	—	1,000	1,000	0,805
Общая площадь земельного участка, кв.м.	1024	4200	17015	6000
Коэффициент	1,01	0,84	0,70	0,80
Корректировочный коэффициент	—	1,21	1,46	1,27
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,83	1,41	0,72
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	1 366	997	1 298
Удельный показатель стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м				1 220
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.				1 249 280

## 11.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

Объект	Адрес объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода без НДС, руб.
Объекты №№ 1-5	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	7 613 738
Объект № 6	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	2 376 922
Объект № 7	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	2 894 832
Объект № 8	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	2 855 654
Объект № 9	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	2 528 749
Объект № 10	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	2 233 760
Объект № 11	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	3 073 471
Объект № 12	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	3 489 677
Объект № 13	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	5 339 214
Объект № 14	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	1 458 733
Объект № 15	Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	48 306 779
Объект № 16	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	13 963 542
Объект № 17	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	16 464 695
Объект № 18	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	708 164

Таблица 48. Определение стоимости Объекты №№ 1-5 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объекты №№ 1-5	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	12 582	10 536	22 968	18 286
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	11 324	9 483	20 671	16 457
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Удаленность от воды	около 3 км оз. Байкал	около 4 км оз. Байкал	около 1,5 км оз. Байкал	нет в ближайшем окружении	около 0,2 км оз. Байкал
Коэффициент	1,07	1,07	1,14	1,00	1,21
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,94	1,07	0,88
Удельный показатель стоимости земельного участка, руб.	1 220				
Стоимость земельного участка, руб.	1 249 280	3 294 000	871 080	1 220 000	2 915 800
Стоимость земельного участка в удельном показателе стоимости ЕОН, руб.	1 457	4 144	1 669	4 311	4 165
Различие в стоимости земельного участка в удельном показателе стоимости ЕОН, руб.	—	-2 688	-212	-2 854	-2 709
Корректировка в %	—	-24%	-2%	-14%	-16%
Корректировочный коэффициент	—	0,76	0,98	0,86	0,84
Расположение относительно транспортной магистрали	в глубине квартала	в глубине квартала	в глубине квартала	первая линия	в глубине квартала
Коэффициент	0,84	0,84	0,84	1,00	0,84
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	0,84	1,00
Состояние здания	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,22	1,00	1,00
Материал стен	брус, 550,1 - кирпич, брус	360,3 кв.м -кирпич, камень, остальное брус	брус	кирпич	кирпич, камень
Коэффициент	0,88	0,91	0,82	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	—	0,96	1,07	0,88	0,88
Общая площадь здания, кв.м.	857,7	794,8	522,0	283,0	700,0
Коэффициент	0,66	0,67	0,71	0,76	0,68
Корректировочный коэффициент	—	0,99	0,94	0,87	0,97
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,72	1,12	0,59	0,63
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м					10 361
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					8 886 630
В т.ч. стоимость земельного участка в собственности, руб.					1 249 280
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					7 613 738

Таблица 49. Определение стоимости Объекта № 6 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 6	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	73 753	75 000	73 913	79 778	
<i>Корректировки 1-ой группы</i>						
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	
Величина корректировки, %	—	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	64 902	66 000	65 043	70 204	
<i>Корректировки 2-й группы</i>						
Общая площадь квартиры, кв.м	43,9	46,1	48,0	46,0	45,0	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,01	1,01	1,00	
Состояние внутренней отделки	неудовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	хорошее	
Коэффициент	0,74	0,91	0,91	0,96	0,96	
Корректировочный коэффициент	—	0,81	0,81	0,77	0,77	
Наличие мебели и техники	нет	нет	есть	нет	есть	
Коэффициент	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,95	1,00	0,95	
Наличие балкона/лоджии	есть	нет	есть	есть	нет	
Корректировочный коэффициент	—	1,08	1,00	1,00	1,08	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,88	0,78	0,78	0,80	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	58 581	51 711	50 443	55 841	
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м						54 144
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.						2 376 922

Таблица 50. Определение стоимости Объекта № 7 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 7	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	83 512	79 167	64 237	89 583	
<i>Корректировки 1-ой группы</i>						
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	
Величина корректировки, %	—	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	73 490	69 667	56 528	78 833	
<i>Корректировки 2-й группы</i>						
Общая площадь квартиры, кв.м	48,0	46,7	48,0	43,9	48,0	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	0,99	1,00	
Состояние внутренней отделки	условно-удовлетворительное	хорошее	частично - удовлетворительное, частично - хорошее	удовлетворительное	очень хорошее	
Коэффициент	0,83	0,96	0,93	0,91	1,00	
Корректировочный коэффициент	—	0,86	0,89	0,91	0,83	
Наличие мебели и техники	нет	нет	нет	нет	мебель частично (встроенная)	
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,99	
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть	есть	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	1,00	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,86	0,89	0,90	0,82	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	63 312	62 176	50 964	64 784	
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м						60 309
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.						2 894 832

Таблица 51. Определение стоимости Объекта № 8 в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект № 8	ОА №1	ОА №2	ОА №3	
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	75 991	89 130	80 193	
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	
Величина корректировки	—	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м/год	—	66 872	78 435	70 570	
<i>Корректировки 2-ой группы</i>					
Общая площадь квартиры, кв.м	47,9	45,4	46,0	41,4	
Корректировочный коэффициент	—	0,99	0,99	0,98	
Тип санузла	раздельный	раздельный	совмещенный	совмещенный	
Коэффициент	1,00	1,00	0,98	0,98	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,02	1,02	
Материал стен дома	панельные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	
Коэффициент	0,94	1,00	1,00	1,00	
Корректировочный коэффициент	—	0,94	0,94	0,94	
Состояние внутренней отделки	условно-удовлетворительное	хорошее	отличное	хорошее	
Коэффициент	0,83	0,96	1,00	0,96	
Корректировочный коэффициент	—	0,86	0,83	0,86	
Наличие мебели и техники	нет	нет	есть	мебель частично (встроенная)	
Коэффициент	1,00	1,00	1,05	1,01	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,95	0,99	
Наличие балкона/лоджии	есть	нет	есть	нет	
Корректировочный коэффициент	—	1,08	1,00	1,08	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,87	0,75	0,87	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	58 288	59 158	61 404	
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м					59 617
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.					2 855 654

Таблица 52. Определение стоимости Объекта № 9 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект №9	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	82 353	89 888	86 416	86 667	
<i>Корректировки 1-ой группы</i>						
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	
Величина корректировки, %	—	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	72 471	79 101	76 046	76 267	
<i>Корректировки 2-й группы</i>						
Общая площадь квартиры, кв.м	34,9	34,0	35,6	34,6	30,0	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,98	
Тип санузла	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	
Коэффициент	0,98	1,00	0,98	0,98	0,98	
Корректировочный коэффициент	—	0,98	1,00	1,00	1,00	
Материал стен дома	кирпичные	панельные	кирпичные	кирпичные	кирпичный	
Коэффициент	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	
Корректировочный коэффициент	—	1,06	1,00	1,00	1,00	
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	хорошее	отличное	отличное	хорошее	
Коэффициент	0,91	0,96	1,00	1,00	0,96	
Корректировочный коэффициент	—	0,95	0,91	0,91	0,95	
Наличие мебели и техники	нет	есть	есть	есть	есть	
Коэффициент	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,95	0,95	0,95	
Наличие балкона/лоджии	есть	нет	есть	нет	нет	
Корректировочный коэффициент	—	1,08	1,00	1,08	1,08	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,06	0,87	0,93	0,96	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	77 087	68 732	71 099	72 912	
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м						72 457
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.						2 528 749

Таблица 53. Определение стоимости Объекта № 10 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект №10	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	83 871	91 429	89 712	85 890	
<i>Корректировки 1-ой группы</i>						
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	
Величина корректировки, %	—	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	73 806	80 457	78 946	75 583	
<i>Корректировки 2-й группы</i>						
Общая площадь квартиры, кв.м	31,5	31,0	35,0	31,2	32,6	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,01	1,00	1,00	
Тип санузла	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	
Коэффициент	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	1,00	
Материал стен дома	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные	панельные	
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	1,06	
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	
Коэффициент	0,91	0,91	0,91	0,91	0,96	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	0,95	
Наличие мебели и техники	нет	есть	нет	есть	есть	
Коэффициент	1,00	1,05	1,00	1,05	1,05	
Корректировочный коэффициент	—	0,95	1,00	0,95	0,95	
Наличие балкона/лоджии	нет	нет	есть	есть	есть	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,93	0,93	0,93	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,95	0,94	0,88	0,90	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	70 146	75 857	69 837	67 811	
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м						70 913
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.						2 233 760

Таблица 54. Определение стоимости Объекта № 11 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект №11	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	75 107	88 095	84 444	74 627	
<i>Корректировки 1-ой группы</i>						
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	
Величина корректировки, %	—	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	66 094	77 524	74 311	65 672	
<i>Корректировки 2-й группы</i>						
Общая площадь квартиры, кв.м	47	46,6	42,0	45,0	46,9	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,99	0,99	1,00	
Тип санузла	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	раздельный	
Коэффициент	1,00	0,98	0,98	0,98	1,00	
Корректировочный коэффициент	—	1,02	1,02	1,02	1,00	
Материал стен дома	панельные	панельные	кирпичные	панельные	панельные	
Коэффициент	1,00	0,94	1,00	0,94	0,94	
Корректировочный коэффициент	—	1,06	1,00	1,06	1,06	
Состояние внутренней отделки	условно-удовлетворительное	хорошее	отличное	хорошее	удовлетворительное	
Коэффициент	0,83	0,96	1,00	0,96	0,91	
Корректировочный коэффициент	—	0,86	0,83	0,86	0,91	
Наличие мебели и техники	нет	нет	есть	нет	нет	
Коэффициент	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,95	1,00	1,00	
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	нет	есть	есть	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,08	1,00	1,00	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,94	0,86	0,93	0,97	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	61 963	66 554	69 351	63 704	
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м						65 393
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.						3 073 471

Таблица 55. Определение стоимости Объекта № 12 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект №12	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	94 048	81 735	72 727	76 190	
<i>Корректировки 1-ой группы</i>						
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	
Величина корректировки, %	—	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	82 762	71 927	64 000	67 048	
<i>Корректировки 2-й группы</i>						
Общая площадь квартиры, кв.м	44,1	42,0	43,8	44,0	42,0	
Корректировочный коэффициент	—	0,99	1,00	1,00	0,99	
Тип санузла	раздельный	совмещенный	раздельный	раздельный	совмещенный	
Коэффициент	1,00	0,98	1,00	0,98	0,98	
Корректировочный коэффициент	—	1,02	1,00	1,02	1,02	
Материал стен дома	кирпичные	кирпичные	панельные	панельные	панельные	
Коэффициент	1,00	1,00	0,94	0,94	0,94	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,06	1,06	1,06	
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное	отличное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	
Коэффициент	0,91	1,00	0,91	0,91	0,91	
Корректировочный коэффициент	—	0,91	1,00	1,00	1,00	
Наличие мебели и техники	нет	частично мебель	частично мебель	нет	нет	
Коэффициент	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00	
Корректировочный коэффициент	—	0,99	0,99	1,00	1,00	
Наличие балкона/лоджии	есть	нет	нет	нет	нет	
Корректировочный коэффициент	—	1,08	1,08	1,08	1,08	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,99	1,14	1,17	1,16	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	81 657	81 749	75 010	78 109	
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м						79 131
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.						3 489 677

Таблица 56. Определение стоимости Объекта № 13 в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект № 13	ОА №1	ОА №2	ОА №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	79 000	67 606	75 855
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м/год	—	69 520	59 493	66 752
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Общая площадь квартиры, кв.м	85,6	100,0	106,5	93,6
Корректировочный коэффициент	—	1,02	1,03	1,01
Тип санузла	раздельный	раздельный	раздельный	раздельный
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00
Материал стен дома	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,94
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,06
Состояние внутренней отделки	хорошее	отличное	отличное	отличное
Коэффициент	0,96	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	—	0,96	0,96	0,96
Наличие мебели и техники	нет	есть	нет	кухня
Коэффициент	1,00	1,05	1,00	1,01
Корректировочный коэффициент	—	0,95	1,00	0,99
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть	есть
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	0,93
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,93	0,99	0,95
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	64 859	58 758	63 506
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м				62 374
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.				5 339 214

Таблица 57. Определение стоимости Объекта № 14 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект №14	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	73 333	63 712	68 910	67 742	
<i>Корректировки 1-ой группы</i>						
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	
Величина корректировки, %	—	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%	
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	64 533	56 066	60 641	59 613	
<i>Корректировки 2-й группы</i>						
Общая площадь квартиры, кв.м	30,6	30,0	36,1	31,2	31,0	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,02	1,00	1,00	
Тип санузла	совмещенный	раздельный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	
Коэффициент	0,98	1,00	0,98	0,98	0,98	
Корректировочный коэффициент	—	0,98	1,00	1,00	1,00	
Материал стен дома	кирпичные	панельные	кирпичные	панельные	панельные	
Коэффициент	1,00	0,94	1,00	0,94	0,94	
Корректировочный коэффициент	—	1,06	1,00	1,06	1,06	
Состояние внутренней отделки	неудовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное	
Коэффициент	0,74	0,96	0,96	0,96	0,91	
Корректировочный коэффициент	—	0,77	0,77	0,77	0,81	
Наличие мебели и техники	нет	нет	нет	нет	нет	
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	1,00	
Наличие балкона/лоджии	нет	есть	есть	нет	нет	
Корректировочный коэффициент	—	0,93	0,93	1,00	1,00	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,75	0,73	0,82	0,87	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	48 107	41 066	49 853	51 658	
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м						47 671
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.						1 458 733

Таблица 58. Определение стоимости Объекта № 15 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 15	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	18 276	18 791	27 778
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	—	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	—	16 357	16 818	24 861
<i>Корректировки 2-й группы</i>				
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	ОСЗ
Коэффициент	0,85	0,85	0,85	1,00
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	0,85
Тип входа	отдельный	общий	общий	отдельный
Корректировочный коэффициент	—	1,16	1,16	1,00
Этаж расположения	1, 2, подвал	2	4	1-3, цоколь
Коэффициент	0,92	0,87	0,87	0,90
Корректировочный коэффициент	—	1,06	1,06	1,02
Состояние отделки	требуется проведение ремонта	среднее	среднее	среднее
Корректировочный коэффициент	—	0,85	0,85	0,85
Общая площадь здания, кв.м.	3 767,1	580,0	823,7	3 600,0
Коэффициент	0,55	0,70	0,67	0,55
Корректировочный коэффициент	—	0,79	0,82	0,99
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,82	0,86	0,73
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	13 439	14 458	18 266
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м				15 388
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м				12 823
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.				48 306 779

Таблица 59. Определение стоимости Объекта № 16 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект №16	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	38 470	54 706	54 750	43 759
<i>Корректировки 1-ой группы</i>					
Условия продажи	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-10,5%	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированный удельный показатель цены предложения с учетом корректировки, руб./кв.м	—	34 430	48 962	49 001	39 164
<i>Корректировки 2-й группы</i>					
Состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировочный коэффициент	—	0,82	1,00	1,00	1,00
Наличие мебели/ техники	нет	нет	есть	есть	нет
Коэффициент	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,95	0,95	1,00
Этаж расположения	1	1, 2, подвал	цоколь	1, 2, цоколь	цоколь
Коэффициент	1,00	0,86	0,78	0,89	0,78
Корректировочный коэффициент	—	1,17	1,28	1,13	1,28
Состояние отделки	среднее	среднее	отличное	среднее	отличное
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,81	1,00	0,81
Общая площадь здания, кв.м.	389,3	1 259,9	170,0	275,8	348,5
Коэффициент	0,73	0,63	0,82	0,77	0,74
Корректировочный коэффициент	—	1,16	0,90	0,96	0,99
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,11	0,89	1,03	1,02
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	38 332	43 515	50 229	40 094
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м					43 042
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м					35 868
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.					13 963 542

Таблица 60. Определение стоимости Объекта № 17 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 17	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	37 791	64 706	60 283
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	—	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв. м	—	33 823	57 912	53 954
<i>Корректировки 2-й группы</i>				
Состояние здания	хорошее	удовлетворительное	хорошее	хорошее
Корректировочный коэффициент	—	1,22	1,00	1,00
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	общий
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,16
Наличие мебели/ техники	нет	нет	нет	есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,05
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	0,95
Этаж расположения	цоколь	цоколь	цоколь	7
Коэффициент	0,78	0,78	0,78	0,87
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	0,90
Состояние отделки	требуется проведение ремонта	среднее	отличное	отличное
Корректировочный коэффициент	—	0,85	0,69	0,69
Общая площадь здания, кв.м.	577,0	172,0	136,0	995,3
Коэффициент	0,70	0,82	0,84	0,65
Корректировочный коэффициент	—	0,86	0,83	1,07
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,89	0,57	0,73
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	30 004	33 163	39 560
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м				34 242
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м				28 535
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.				16 464 695

Таблица 61. Определение стоимости Объекта № 18 в рамках сравнительного подхода

Характеристика	Объект № 18	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	62 857	71 910	65 506
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	—	-10,5%	-10,5%	-10,5%
Скорректированный удельный показатель стоимости, руб./кв.м	—	56 257	64 360	58 628
<i>Корректировки 2-й группы</i>				
Инженерная оснащенность	с/у на этаже	свой с/у	с/у на этаже	свой с/у
Коэффициент	0,93	1,00	0,93	1,00
Корректировочный коэффициент	—	0,93	1,00	0,93
Тип входа	общий	отдельный	общий	отдельный
Корректировочный коэффициент	—	0,86	1,00	0,86
Состояние отделки	среднее	среднее	отличное	среднее
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,81	1,00
Общая площадь здания, кв.м.	16,7	70,0	89,0	87,0
Корректировочный коэффициент	—	1,06	1,06	1,06
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,85	0,86	0,85
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	47 694	55 259	49 704
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб./кв.м				50 886
Удельный показатель стоимости Объекта, полученной в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб./кв.м				42 405
Стоимость Объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб.				708 164

---

## 12. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

---

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Объекты №№ 1-5 представляют собой гостиничный комплекс. В связи с тем, что деятельность подобных объектов связана с сезонностью и в распоряжении Оценщика отсутствуют сведения о доходах и загрузке, определение доходной и расходной части денежного может дать значительную погрешность. В данном случае доходный подход для расчета их стоимости не применялся.

Объекты №№ 6-14 представляет собой квартиры, применение доходного подхода в рамках настоящего Отчета не корректно, поскольку данные объекты как правило приобретаются для собственного использования.

Таким образом, далее проводится расчет только для Объектов №№ 15-18.

### 12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

---

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23в ФСО № 7, *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Согласно п. 23г ФСО № 7, *метод дисконтирования денежных потоков* применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Согласно п. 23д ФСО № 7, *метод капитализации по расчетным моделям* применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

В рамках доходного подхода определяется рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, так как данный объект, возможно сдать по рыночным арендным ставкам. В разделе 9 настоящего Отчета в качестве наиболее эффективного использования Объекта оценки выбран вариант использования объекта по текущему назначению.

В ходе проведения анализа рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости Иркутской области Оценщику не удалось найти информацию о соотношении дохода к стоимости подобных объектов. Таким образом, в рамках текущего раздела Оценщик считает наиболее целесообразным применение метода капитализации по расчетным моделям.

## МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- выбор подходящей расчетной модели для определения ставки капитализации;
- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

### 12.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{pi} \times MR_i,$$

где  $S_{pi}$  — арендопригодная площадь недвижимости,  
 $MR_i$  — годовая рыночная арендная ставка.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, в случае их наличия.

В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

В распоряжении Оценщика отсутствуют сведения о заключенных договорах аренды.

В данном случае потенциальный валовой доход складывается из дохода, извлекаемого из эксплуатации встроенных помещений различного назначения.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Учитывая технические характеристики оцениваемых объектов, а также результаты анализа рынка Оценщик пришел к выводу, что для Объектов №№ 16-18 рациональнее всего сдать в аренду оцениваемых помещений целиком. Таким образом, коэффициент арендопригодной площади равен 1.

Для Объекта № 15 арендопригодная площадь была определена согласно Техническому паспорту.

Таблица 62. Арендопригодные площади Объекта № 15

Назначение		Общая площадь, кв.м
1 этаж	торговля	1 464,30
	склад	696,20
2 этаж	торговля	65,50
	склад	346,50
Итого		2 572,50

## РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

В настоящем Отчете использовался метод корректировок, поскольку он отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки. Подробное описание данного метода представлено в разделе 11 настоящего Отчета.

Оценщиком был проведен отбор объектов-аналогов, сопоставимых по назначению с оцениваемыми объектами.

На рынке представлены как завышенные ожидания потенциальных арендодателей, так и заниженные. Оценщик при определении стоимости арендной ставки ориентируется на середину. Таким образом, в качестве аналогов было отобрано по 3-4 объекта.

Следует отметить, что для Объекта № 15 Оценщик рассчитает базовую ставку для помещений свободного назначения, расположенных на 1 этаже. Далее, с применением соответствующих корректировочных коэффициентов будут определены ставки за прочие помещения.

Критериями выбора аналогов послужили:

Объект № 15

- ✓ тип недвижимости — встроенное помещение;
- ✓ назначение – нежилое;
- ✓ функциональное использование — ПСН;
- ✓ местоположение — г. Ангарск, сопоставимое с оцениваемым объектом;
- ✓ площадь помещений — до 100 кв.м;
- ✓ этаж — 1ый;
- ✓ тип входа — общий.

□ Объект № 16

- ✓ тип недвижимости — встроенное помещение;
- ✓ назначение – нежилое;
- ✓ функциональное использование — ПСН;
- ✓ местоположение — г. Иркутск, сопоставимое с оцениваемым объектом;
- ✓ площадь помещений — 150-500 кв.м;
- ✓ этаж — 1ый;
- ✓ тип входа — отдельный.

□ Объект № 17

- ✓ тип недвижимости — встроенное помещение;
- ✓ назначение – нежилое;
- ✓ функциональное использование — офис;
- ✓ местоположение — г. Иркутск, сопоставимое с оцениваемым объектом;
- ✓ площадь помещений — 150-600 кв.м;

□ Объект № 18

- ✓ тип недвижимости — встроенное помещение;
- ✓ назначение – нежилое;
- ✓ функциональное использование — офис;
- ✓ местоположение — г. Иркутск, сопоставимое с оцениваемым объектом;
- ✓ площадь помещений — менее 100 кв.м.
- ✓ тип входа – общий.

Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблице далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к настоящему Отчету.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

По информации арендодателей, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную ставку каких-либо особых обстоятельств. Объекты сравнения (аналоги) имеют различия в характеристиках, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения арендной ставки. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Таблица 63. Характеристика Объекта №15 и объектов-аналогов

Характеристики	Объект №15	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская обл., г. Ангарск, 81-й квартал, 3	Иркутская обл., г. Ангарск, 106-й квартал, 7В	Иркутская обл., г. Ангарск, ул. Карла Маркса, 34
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь помещения, кв.м.	различные площади	10; 60	50,00	15, 50
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Этаж расположения	1	1	1	1
Состояние отделки	требуется проведение ремонта	отличное	отличное	среднее
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Арендная плата, руб./кв. м/год	—	11 556	14 400	12 000
Наличие КП	нет	есть	нет	есть
Арендная плата без КП, руб./кв. м/год	—	10 088	14 400	10 476
Контактная информация	—	тел.: (983) 443-15-09	тел.: (914) 944-68-00	тел.: (952) 630-53-33
Источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/220592731/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/220592731/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/246641553/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/246641553/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/232986803/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/232986803/</a>

Таблица 64. Характеристика Объекта №16 и объектов-аналогов

Характеристики	Объект №16	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Чкалова, 36	Иркутская обл., г. Иркутск, Российская ул., 17	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Маркса, 34
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь помещения, кв.м.	389,30	451,00	295,40	150,00
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Этаж расположения	1	1	1	1
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Арендная плата, руб./кв. м/год	—	8 400	10 237	14 400
Наличие КП	нет	нет	нет	нет
Арендная плата без КП, руб./кв. м/год	—	8 400	10 237	14 400
Контактная информация	—	тел.: (952) 632-80-03	тел.: (952) 632-80-03	тел.: (914) 899-96-09
Источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/201435288/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/201435288/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/246640759/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/246640759/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/239385230/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/239385230/</a>

Таблица 65. Характеристика Объекта №17 и объектов-аналогов

Характеристики	Объект №17	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Софыи Перовской, 31/1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 94	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Фридриха Энгельса, 17
Расположение относительно транспортной магистрали	первая линия	первая линия	первая линия	первая линия
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офис	офис	офис	офис
Общая площадь помещения, кв.м.	577,0	160,00	199,80	450,00
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	цоколь	4	1	2
Состояние отделки	требуется проведение ремонта	среднее	среднее	среднее
Тип входа	отдельный	общий	отдельный	общий
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Арендная плата, руб./кв. м/год	—	10 200	18 000	11 400
Наличие КП	нет	нет	нет	нет
Арендная плата без КП, руб./кв. м/год	—	10 200	18 000	11 400
Контактная информация	—	тел.: (952) 632-80-03	тел.: (902) 566-08-64	тел.: (902) 511-82-97
Источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/222817819/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/222817819/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/233741135/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/233741135/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/240692134/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/240692134/</a>

Таблица 66. Характеристика Объекта № 18 и объектов-аналогов

Характеристики	Объект №18	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	25.12.2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020	декабрь (до даты оценки) 2020
Передаваемые имущественные права	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования	право временного владения и пользования
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Адрес	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 206А	Иркутская обл., г.Иркутск, Партизанская ул., 112/2
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	офисное	офисное	офисное	офисное
Общая площадь помещения, кв.м.	16,70	51,00	44,50	27,00
Состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	2	3	1	2
Состояние отделки	среднее	отличное	отличное	среднее
Тип входа	общий	общий	общий	общий
Инженерная оснащенность	с/у на этаже	свой с/у	с/у на этаже	свой с/у
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Арендная плата, руб./кв. м/год	—	11 400	11 376	9 778
Наличие КУ	нет	есть	есть	есть
Арендная плата без КП, руб./кв. м/год	—	9 941	9 920	8 526
Контактная информация	—	тел.: (902) 171-92-96	тел.: (950) 132-22-40	тел.: (902) 566-55-70
Источник информации	—	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/234806364/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/234806364/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/218198333/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/218198333/</a>	<a href="https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/245776358/">https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/245776358/</a>
Примечания	—	площадь уточнена у продавца	—	—

Поскольку в качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная плата без учета коммунальных расходов, в случае если в состав арендной платы объектов-аналогов входят указанные расходы необходимо вычесть их из общей арендной ставки.

Величина коммунальных платежей определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости — 2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л. А., представленных на рисунках далее.

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,8%</b>	<b>11,1%</b>	<b>14,4%</b>

Рис. № 48. Доля коммунальных платежей в арендной ставке для офисных объектов

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	6,6%	5,7%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,0%	1,6%	2,4%
Отопление	4,0%	3,4%	4,6%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>12,6%</b>	<b>10,8%</b>	<b>14,3%</b>

Рис. № 49. Доля коммунальных платежей в арендной ставке для офисных объектов

Для помещений свободного назначения Оценщик использовал среднее значение между показателями для офисных и торговых объектов.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

##### Условия рынка

Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись в ноябре 2020 г (до даты оценки). Дата оценки — 25.12.2020. Таким образом, проведение корректировки на условия рынка не требуется.

Согласно Информационно-аналитическому portalу Statrielt, скидки на торг могут составлять<sup>27</sup>:

- при аренде офисных объектов — 2-11%,
- при аренде торговых объектов – 1-8%,

Копия интернет страницы приведена в разделе 8 настоящего Отчета.

Учитывая социально-экономическую ситуацию, Оценщик принял решение в дальнейших расчетах использовать максимальное значение диапазонов, т.е. скидки на торг составят:

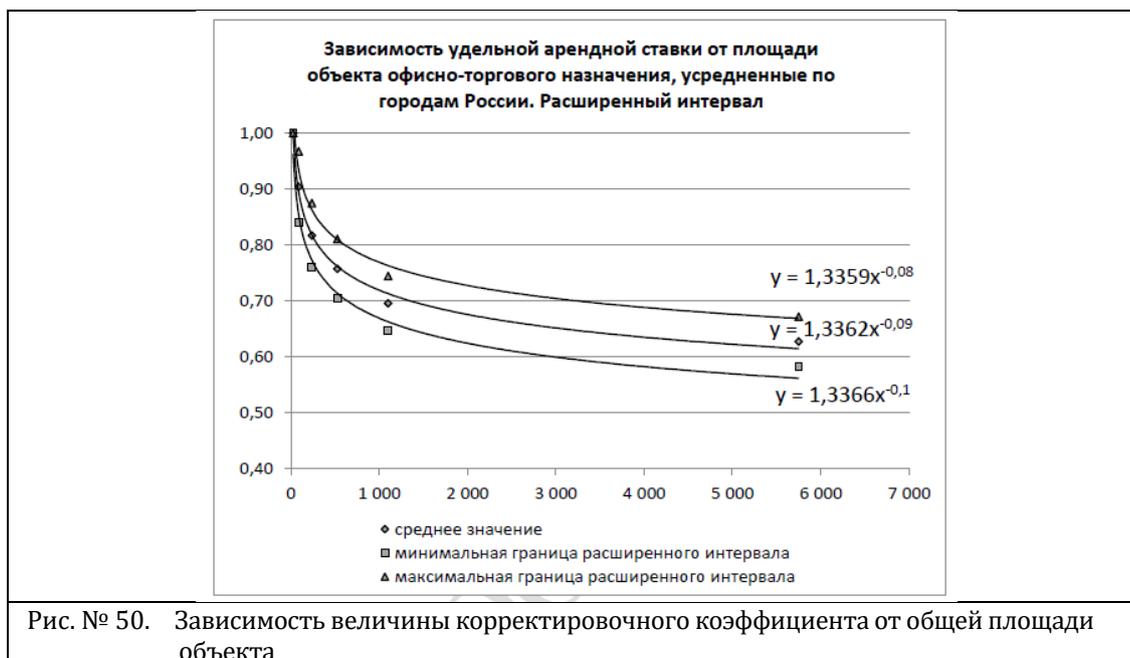
- для офисных объектов —11%,
- для ПСН – 9,5% (среднее значение показателей для офисного и торгового назначения).

#### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

##### Корректировка на общую площадь

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

<sup>27</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2293-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>



Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 1,3362 * x^{-0,09}$$

где  $x$  — площадь объекта.

Корректировочный коэффициент определялся путем соотношения выявленных коэффициентов для исследуемого объекта и каждого объекта-аналога.

#### Корректировка на состояние отделки

Размер корректировки определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Рис. № 51. Корректировка на состояние отделки

Величина корректировочного коэффициента определялась согласно рисунку выше.

#### Корректировка на тип входа

Описание данной корректировки приведено в разделе 11 настоящего Отчета.

#### Корректировка на этаж

Описание данной корректировки приведено в разделе 11 настоящего Отчета.

#### Корректировка на наличие санузла для Объекта № 18

Описание данной корректировки приведено в разделе 11 настоящего Отчета.

### Корректировка на назначение для Объекта № 15

Данная корректировка проводилась согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>28</sup>.

Значение корректирующих коэффициентов приведено на рисунке ниже.

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	<b>Производственные здания и помещения</b> высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,02	1,16	<b>1,08</b>
2	<b>Складские здания и помещения</b> высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			<b>1,00</b>
3	<b>Производственные, складские здания и помещения</b> неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,15	0,36	<b>0,25</b>
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - <b>оцинкованный стальной лист</b> или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,21	0,50	<b>0,34</b>
5	<b>Быстровозводимые производственно-складские здания</b> на основе лёгкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,84	1,02	<b>0,92</b>
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованному стальному колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,13	1,37	<b>1,24</b>
7	<b>Холодильники</b> - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,92	1,27	<b>1,08</b>
8	<b>Административные (офисные)</b> здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,40	4,16	<b>3,20</b>
9	<b>Бытовые</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,43	2,47	<b>1,90</b>
10	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,81	2,75	<b>2,24</b>
11	<b>Котельные</b> с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,13	3,23	<b>2,63</b>
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,93	1,41	<b>1,15</b>
13	<b>Генераторные</b> с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,81	2,74	<b>2,23</b>
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,83	1,25	<b>1,02</b>
15	<b>Торгово-выставочные и развлекательные</b> здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,28	3,95	<b>3,04</b>
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,42	4,19	<b>3,22</b>

Рис. № 52. Корректирующие коэффициенты по фактору «наличие мебели»

В расчетах использовались средние значения диапазонов. Т.к. в состав Объекта № 15 входят также помещения склада корректировочный коэффициент был рассчитан для них как отношение коэффициента для склада (1,0) к коэффициенту для торговых объектов (2,28 – минимальное значение, т.к. объект относится к низкому классу).

Таким образом корректировочный коэффициент составил 0,44.

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

Проведенные корректировки, а также расчет арендной платы представлены в таблицах далее.

<sup>28</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2289-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-10-2020-goda>

Таблица 67. Расчет величины арендной платы за торговые помещения на 1ом этаже в составе Объекта №15

Характеристики	Объект №15 (торговля)	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель арендной ставки, без КП, руб./кв.м/год	—	11 556	14 400	12 000
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированный удельный показатель величины арендной платы, руб./кв.м/год	—	10 458	13 032	10 860
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Состояние отделки	требуется проведение ремонта	отличное	отличное	среднее
Корректировочный коэффициент	—	0,69	0,69	0,85
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,69	0,69	0,85
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	—	7 216	8 992	9 231
Удельный показатель величины арендной платы за торговые помещения на 1ом этаже в составе Объекта №15, с НДС и без КП, руб./кв.м/год				8 480
Удельный показатель величины арендной платы за торговые помещения на 1ом этаже в составе Объекта №15, без НДС и КП, руб./кв.м/год				7 067

Таблица 68. Расчет величины арендной платы за прочие помещения в составе Объекта №15

Назначение		Корректировочный коэффициент на этаж	Корректировочный коэффициент на назначение	Удельный показатель арендной платы, без НДС, руб./кв.м/год	Арендопригодная площадь, кв.м	Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду помещений, руб.
1 этаж	торговля	-	-	7 067	1 464	10 347 720
	склад	-	0,44	3 099	696	2 157 813
2 этаж	торговля	0,87	-	6 148	65,50	402 694
	склад	0,87	0,44	2 346	346,50	812 871
Итого						13 721 098

Таблица 69. Расчет величины арендной платы за Объект №16

Характеристики	Объект №16	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель арендной ставки, без КП, руб./кв.м/год	—	8 400	10 237	14 400
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Скорректированный удельный показатель величины арендной платы, руб./кв.м/год	—	7 602	9 264	13 032
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Общая площадь помещения, кв.м.	389,3	451	295,4	150
Коэффициент	0,78	0,77	0,80	0,85
Корректировочный коэффициент	—	1,01	0,98	0,92
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,01	0,81	0,73
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	—	7 703	7 501	9 568
Удельный показатель величины арендной платы, с НДС и без КП, руб./кв.м/год				8 257
Удельный показатель величины арендной платы, без НДС и КП, руб./кв.м/год				6 881

Таблица 70. Расчет величины арендной платы за Объект №17

Характеристики	Объект №17	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель арендной ставки, без КП, руб./кв.м/год	—	10 200	18 000	11 400
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированный удельный показатель величины арендной платы, руб./кв.м/год	—	9 078	16 020	10 146
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Состояние отделки	требуется проведение ремонта	среднее	среднее	среднее
Корректировочный коэффициент	—	0,88	0,88	0,88
Тип входа	отдельный	общий	отдельный	общий
Корректировочный коэффициент	—	1,17	1,00	1,17
Этаж расположения	цоколь	4	1	2
Коэффициент	0,78	0,87	1,00	0,87
Корректировочный коэффициент	—	0,90	0,78	0,90
Общая площадь помещения, кв.м.	577	160	199,8	450
Коэффициент	0,75	0,85	0,83	0,77
Корректировочный коэффициент	—	0,89	0,91	0,98
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,82	0,62	0,90
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	—	7 466	9 995	9 158
Удельный показатель величины арендной платы, с НДС и без КП, руб./кв.м/год				8 873
Удельный показатель величины арендной платы, без НДС и КП, руб./кв.м/год				7 394

Таблица 71. Расчет величины арендной платы за Объект №18

Характеристики	Объект №18	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель арендной ставки, без КП, руб./кв.м/год	—	11 400	11 376	9 778
<i>Корректировки 1-ой группы</i>				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированный удельный показатель величины арендной платы, руб./кв.м/год	—	10 146	10 125	8 702
<i>Корректировки 2-ой группы</i>				
Инженерная оснащенность	с/у на этаже	свой с/у	с/у на этаже	свой с/у
Коэффициент	0,93	1,00	0,93	1,00
Корректировочный коэффициент	—	0,93	1,00	0,93
Состояние отделки	среднее	отличное	отличное	среднее
Корректировочный коэффициент	—	0,80	0,80	1,00
Общая площадь помещения, кв.м.	16,7	51	44,5	27
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,74	0,80	0,93
Скорректированная арендная плата, руб./кв.м/год	—	7 549	8 100	8 093
Удельный показатель величины арендной платы, с НДС и без КП, руб./кв.м/год				7 914
Удельный показатель величины арендной платы, без НДС и КП, руб./кв.м/год				6 595

### 12.3. ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ И НЕПЛАТЕЖЕЙ

В настоящее время на рынке аренды практикуется внесение платежей авансом, а также оплата залога, что избавляет собственника от риска неплатежей.

Величина потерь от недозагрузки была принята в соответствии с данными исследований, приведенных в «Справочнике оценщика недвижимости — 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	19,6%	13,0%	27,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,6%	12,5%	28,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	18,9%	11,0%	26,8%
4. Стрит-ритейл	17,8%	10,6%	25,0%
5. Объекты свободного назначения	19,3%	11,3%	27,2%

Рис. № 53. Величина потерь от недозагрузки для офисно-торговых объектов

Т.к. Объект № 15 имеет значительную площадь, а также расположен в районном центре – г. Ангарск, Оценщик использовал для него максимальное значение возможных потерь от недозагрузки для объектов свободного назначения – 27,2%.

Т.к. Объект № 16 имеет значительную площадь, но при этом расположен в областном центре – г. Иркутске, Оценщик использовал для него среднее значение возможных потерь от недозагрузки для объектов свободного назначения – 19,3%.

Т.к. Объект № 17 имеет значительную площадь, но при этом расположен в областном центре – г. Иркутске, Оценщик использовал для него среднее значение возможных потерь от недозагрузки для офисных объектов высокого класса назначения – 19,6%.

Т.к. Объект № 18 имеет ликвидную площадь, а также расположен в областном центре – г. Иркутске, Оценщик использовал для него минимальное значение возможных потерь от недозагрузки для офисных объектов высокого класса назначения – 13,0%.

### 12.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — ОЕ) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

К операционным расходам относятся:

- платежи за земельный участок;
- налог на имущество;
- расходы на страхование имущества;
- расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги;
- расходы на рекламу и маркетинг;
- эксплуатационные расходы;
- отчисления в резерв на замещение.

Величина операционных расходов была принята в соответствие с данными Информационно-аналитического портала «Статриелт»<sup>29</sup> (см. рис. далее).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,43	0,32
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Рис. № 54. Величина операционных расходов для офисных объектов

Таким образом, для Объектов №№ 15, 16, относящихся к помещениям свободного назначения, Оценщик использовал величину операционных расходов в размере 31% (среднее значение между серединой диапазонов для торговых и офисных объектов), а для Объектов №№ 17, 18, относящихся к помещениям офисного назначения, Оценщик использовал величину операционных расходов в размере 30% (среднее значение диапазона для офисных объектов).

Совокупная величина всех операционных расходов (ОЕ), связанных с эксплуатацией объектов, представлена в таблице в конце текущего раздела.

## 12.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI = EGI - OE$$

## 12.6. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Коэффициент капитализации — это процентная ставка, которая используется для конвертации годового дохода в стоимость. С экономической точки зрения ставка капитализация отражает норму доходности инвестора с учетом рисков объекта и возможного изменения стоимости объекта в будущем.

Коэффициент капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной (справедливой) стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период.

Размер коэффициента капитализации был определен согласно данным Ассоциации «Статриелт»<sup>30</sup>. Копия интернет-страницы представлена на рисунке далее.

В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

Т.к. Объект № 15 имеет свободное назначение и относится к низкому классу, а также расположен в районном центре – г. Ангарск, Оценщик использовал для него среднее значение максимальных величин диапазона для объектов офисного и торгового назначения – 15,5%.

Т.к. Объект № 16 имеет свободное назначение и расположен в центральной части областного центра – г. Иркутска, Оценщик использовал для него среднее значение середин диапазонов для объектов офисного и торгового назначения – 13%.

<sup>29</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2303-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhimostyu-na-01-10-2020-goda>

<sup>30</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2304-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2020-goda>

Т.к. Объекты №№ 17, 18 относятся к высокому классу офисных объектов, а также расположены в областном центре – г. Иркутске, Оценщик использовал для них среднее значение для офисных объектов – 14,0%.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

Рис. № 55. Величина коэффициента капитализации

## 12.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V — стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,  
NOI — годовой чистый операционный доход,  
R — ставка модельной капитализации.

Таблица 72. Расчет стоимости Объектов №№15-18 методом капитализации по расчетным моделям

Наименование показателя	Значение			
	Объект №15	Объект №16	Объект №17	Объект №18
<b>ДОХОДЫ</b>				
Потенциальный валовой доход за год	13 721 098	2 678 708	4 266 434	110 137
Коэффициент потерь от недозагрузки	27,20%	19,30%	19,60%	13,00%
Потери от недозагрузки, руб.	3 732 139	516 991	836 221	14 318
Действительный валовой доход за год от административных объектов	9 988 959	2 161 718	3 430 213	95 819
Доля операционных расходов от ПВД, %	31,00%	31,00%	30,00%	30,00%
<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>	4 253 540	830 400	1 279 930	33 041
<b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>	5 735 419	1 331 318	2 150 283	62 778
Ставка капитализации	15,50%	13,00%	14,00%	14,00%
<b>СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА, ПОЛУЧЕННАЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b>	37 002 702	10 240 908	15 359 163	448 413

## 12.8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость оцениваемых объектов, полученная с применением доходного подхода, по состоянию на 25.12.2020 без учета НДС и округления составляет:

Объект	Адрес объекта оценки	Стоимость, полученная в рамках доходного подхода без НДС, руб.
Объект № 15	Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	37 002 702
Объект № 16	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	10 240 908
Объект № 17	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	15 359 163
Объект № 18	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	448 413

---

## 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

### 13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ №№ 15-18

---

Т.к. стоимость Объектов №№ 1-14 определялась в рамках одного подхода к оценке, проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объектов №№ 1-14 принимается результат, определенный в рамках использованного подхода — сравнительного.

Для получения итоговой величины стоимости Объектов №№ 1-4 Оценщик использовал следующую формулу, позволяющую учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$V = \sum_{i=1}^n V_i \times w_i, \sum_{i=1}^n w_i = 1,$$

где  $V$  — итоговая величина стоимости Объекта оценки,  
 $i$  — порядковый номер подхода к оценке,  
 $n$  — количество использованных подходов к оценке,  
 $V_i$  и  $w_i$  — результат оценки, полученный с применением каждого из подходов, и вес подхода, соответственно.

Поскольку в данном случае определялась справедливая стоимость, при проведении согласования учитываются следующие критерии качества полученных по подходам результатов:

- возможность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ в рамках подхода;
- способность подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;
- способность подхода учитывать специфические ценообразующие факторы Объекта оценки.

### АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

#### СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемому объекту недвижимости по всем параметрам.

В данном случае Оценщику удалось собрать полную информацию по 3-4 объектам-аналогам. Данное количество аналогов позволяет выполнить расчет. Оценщик считает, что результат, полученный в рамках сравнительного подхода, достаточно объективно отражает ситуацию на рынке подобной недвижимости Иркутской области.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования Объекта оценки. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объекта, типа недвижимости, текущего состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход в большей степени отражает действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке недвижимости.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИТОГОВОЙ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также степень расхождения промежуточных результатов оценки, при согласовании Оценщик назначил следующие веса подходам: сравнительному подходу — 0,5, доходному — 0,5.

Расчет итоговой величины справедливой стоимости оцениваемых объектов представлен в таблице ниже.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Таблица 73. Согласование промежуточных результатов оценки

Наименование	Сравнительный подход		Доходный подход		Итоговая величина справедливой стоимости, без учета НДС, с учетом округления, руб.
	Квес.	Результат оценки, полученный с применением подхода, без НДС, руб.	Квес.	Результат оценки, полученный с применением подхода, без НДС, руб.	
Объекты №№ 1-5	1,0	7 613 738	-	-	7 620 000
Объект №6	1,0	2 376 922	-	-	2 380 000
Объект №7	1,0	2 894 832	-	-	2 890 000
Объект №8	1,0	2 855 654	-	-	2 860 000
Объект №9	1,0	2 528 749	-	-	2 530 000
Объект №10	1,0	2 233 760	-	-	2 230 000
Объект №11	1,0	3 073 471	-	-	3 100 000
Объект №12	1,0	3 489 677	-	-	3 490 000
Объект №13	1,0	5 339 214	-	-	5 340 000
Объект №14	1,0	1 458 733	-	-	1 460 000
Объект №15	0,5	48 306 779	0,5	37 002 702	42 650 000
Объект №16	0,5	13 963 542	0,5	10 240 908	12 100 000
Объект №17	0,5	16 464 695	0,5	15 359 163	15 910 000
Объект №18	0,5	708 164	0,5	448 413	580 000
Итого					105 140 000

## 13.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости оцениваемых объектов по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

№ п/п	Объект	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб.	
					без НДС	с НДС
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52,0	390 000	468 000
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,2	510 000	612 000
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024,0	1 250 000	1 250 000
4	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1102	550,1	4 080 000	4 896 000
5	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,4	1 390 000	1 668 000
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,9	2 380 000	2 380 000
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48,0	2 890 000	2 890 000
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,9	2 860 000	2 860 000
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,9	2 530 000	2 530 000
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,5	2 230 000	2 230 000
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47,0	3 100 000	3 100 000
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,1	3 490 000	3 490 000
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,6	5 340 000	5 340 000
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,6	1 460 000	1 460 000
15	Магазин «Олимпиада»	Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,1	42 650 000	51 180 000
16	Нежилое помещение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,3	12 100 000	14 520 000
17	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577,0	15 910 000	19 092 000
18	Помещение №15	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,7	580 000	696 000
Итого					105 140 000	120 662 000

## 13.3. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно заданию на оценку, суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться справедливая стоимость Объекта оценки, в отчете не приводится.

## 14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Я, нижеподписавшаяся, настоящим подтверждаю:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 25.12.2020 с учетом округления составляет:

№ п/п	Объект	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая стоимость, руб.	
					без НДС	с НДС
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52,0	390 000	468 000
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,2	510 000	612 000
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024,0	1 250 000	1 250 000
4	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1102	550,1	4 080 000	4 896 000
5	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,4	1 390 000	1 668 000
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,9	2 380 000	2 380 000
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48,0	2 890 000	2 890 000
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,9	2 860 000	2 860 000
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,9	2 530 000	2 530 000
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,5	2 230 000	2 230 000
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47,0	3 100 000	3 100 000
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,1	3 490 000	3 490 000
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,6	5 340 000	5 340 000
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,6	1 460 000	1 460 000
15	Магазин «Олимпиада»	Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,1	42 650 000	51 180 000
16	Нежилое помещение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,3	12 100 000	14 520 000
17	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577,0	15 910 000	19 092 000
18	Помещение №15	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,7	580 000	696 000
Итого					105 140 000	120 662 000

Оценщик:

Мордовина Анна Александровна



---

## 15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

---

### 15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

---

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

### 15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

---

1. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованы к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011).
2. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 — 2016.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
4. Грибовский С. В., Сивец С. А., Левыкина И. А. Математические методы оценки стоимости имущества. — М.: Маросейка, 2014.
5. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Пабlishерз, 2010.
6. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
7. Озеров Е. С. Экономическая оценка объектов гражданских прав. Научно-методические рекомендации. СПб., ООО «Копи-Р Групп», 2012.
8. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой. — 3-е изд., перераб. И доп. — М.: КНОРУС, 2010.

9. Пупенцова С. В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
10. Тарасевич Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость. — СПб.: МКС, 2000.

### 15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---

1. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).
2. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020).
3. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (под ред. Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2020).
4. Справочник оценщика недвижимости — 2020. Земельные участки. Часть 2. под ред. Лейфера Л.А.
5. Справочник оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 1. под ред. Лейфера Л.А.
6. Сборник рыночных корректировок «СРК-2019» под ред. Е.Е. Яскевича.

---

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ  
И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

---

Центральный межрайонный отдел Управления Роснедвижимости по Иркутской области в Слюдянском районе

Наименование органа (организации), осуществляющего кадастровый учет земельных участков

**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**

№ 28 от \_\_\_\_\_ ноября 2007 г. № 63/07-2115

В. 1

1	Кадастровый номер <b>38:25:020106:0009</b>		2	Лист № <b>1</b>	3	Всего листов <b>4</b>						
<b>Общие сведения</b>												
4	Предыдущие номера: ----- <b>6</b>											
5	Наименование участка: Землепользование											
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Наименование ориентира Знание, почтовый адрес ориентира - обл. Иркутская район Слюдянский г. Байкальск м-н Красный Ключ, дом 66											
8	Категория земель:											
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли водного фонда	Земли запаса						
8.2	-----	-----	-----	-----	-----	-----						
9	Разрешенное использование /назначение/: Для эксплуатации гостиничного комплекса											
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ Для эксплуатации гостиничного комплекса											
11	Площадь: 1024 ± 11 кв.м	12	Нормативная цена: 344064 руб	13	Кадастровая стоимость 402227,2 руб	14	Базовая ставка арендной платы: -----					
15	Сведения о правах: Собственность, ООО "Перелектив"											
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. План изготовлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.											
17	Цель предоставления выписки: Для внесения в ЕГРП уточнённых сведений о земельном участке.											
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок											
							18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ: -----				
							18.2	Номера образованных участков: -----				
18.3	Номера ликвидироваемых участков: -----											

Ведущий специалист-эксперт Центрального межрайонного отдела Управления Роснедвижимости по Иркутской области в Слюдянском районе

Долявность

М.П.

подпись

Кочерга Н. П.  
Фамилия И.О.



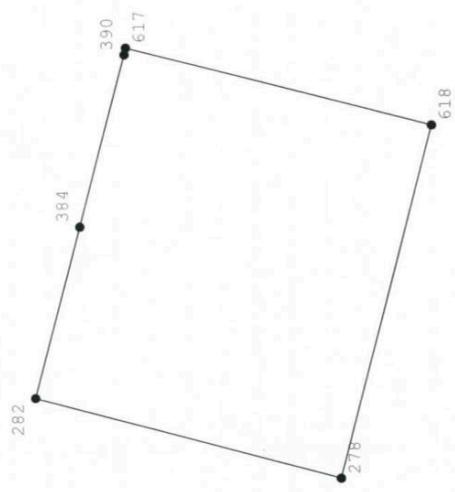
В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

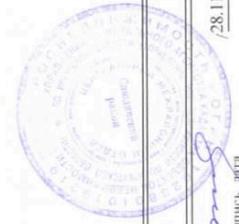
2 Лист № 2

1 Кадастровый номер 38:25:020106:0009

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



4 Масштаб 1 : 500



Ведущий специалист-мерсер Центрального межрайонного отдела Управления Росреестра по Иркутской области в Слюдянском районе

М.П.

Кочерга Н. П.  
Фамилия И.О.

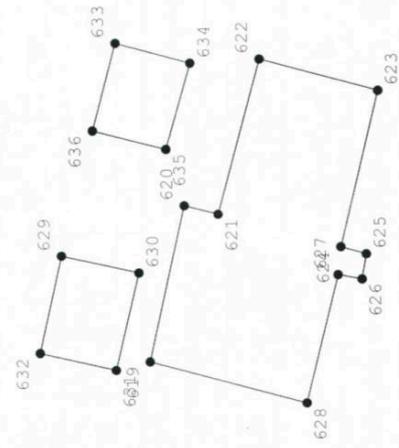
28.11.2007

полный, дата



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В.4

1	Кадастровый номер <u>38:25:020106:0009</u>	2	Лист № <u>4</u>
3	Учетный кадастровый номер <u>001-003</u>		
<p>План (чертеж, схема) границ земельного участка</p> 			
4	Масштаб 1 : 500	<p>Ведущий специалист-эксперт Центрального межрайонного отдела Управления Роснедвижимости по Иркутской области в Слюдянском районе</p> <p>_____ Должность</p> <p>М.П. _____</p> <p>_____ подпись, дата</p> <p>28.11.2007 _____ Конюрга Н. Пу</p> <p>_____ Фамилия И.О.</p>	



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 28.04.2016

№ 90-18100919

На основании запроса №90-18100919 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:		38:25:020106:9	
наименование объекта:		Земельный участок	
назначение объекта:		Земли населенных пунктов	
площадь объекта:		1024 Квадратный метр	
инвентарный номер, литер:			
этажность (этаж):		Номер этажа отсутствует, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует	
номера на поэтажном плане:			
адрес (местоположение) объекта:		Иркутская область, Слюдянский р-н, Байкальск г., Красный ключ мк-н, уч.66	
состав:			
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1. Долевая собственность 38-38-09/015/2014-083 28.11.2014	
4. Ограничение (обременение) права:			
4.1.1. вид:		Доверительное управление	
дата государственной регистрации:		28.11.2014	
номер государственной регистрации:		38-38-09/015/2014-083	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 22.05.2009 по 31.08.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001	
основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного	

file://g1/shares/UK/RD/ПИФЫ/ПИФы%20РД/Атлант%20Региональная%20недви... 29.04.2016

		управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ; Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" Утверждены приказом ЗАО УК Инвестиционный стандарт, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.12.2012г №250 2210/12-01 от 2012-10-22 ; Акт-приема-передачи земельного участка б/н от 2014-11-28
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию права)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс  
(фамилия, инициалы)

file://g1/shares/UK/RD/ПИФЫ/ПИФы%20РД/Атлант%20Региональная%20недви... 29.04.2016

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМДата 28.04.2016№ 90-18101240

На основании запроса №90-18101240 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:25:020106:973
	наименование объекта:	Баня-сауна
	назначение объекта:	Нежилое здание
	площадь объекта:	52 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	Номер этажа отсутствует, этажность надземная 1, этажность подземная 0
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, Слюдянский р-н, Байкальск г., Красный ключ мк-н, д.66
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 38-38-09/015/2014-080 28.11.2014
4.	Ограничение (обременение) права:	
4.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	28.11.2014
	номер государственной регистрации:	38-38-09/015/2014-080
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.05.2009 по 31.08.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного

file://g1/shares/UK/RD/ПИФЫ/ПИФы%20РД/Атлант%20Региональная%20недви... 29.04.2016

		<p>управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04 ;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ;</p> <p>Акт-присма-передачи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28 ;</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" Утверждены приказом ЗАО УК Инвестиционный стандарт, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.12.2012г №250 2210/12-01 от 2012-10-22</p>
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс  
(фамилия, инициалы)

file://g1/shares/UK/RD/ПИФЫ/ПИФы%20РД/Атлант%20Региональная%20недви... 29.04.2016

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости  
Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»  
Слюдянское отделение

Область **Иркутская**  
Район **Слюдянский**  
Город **Байкальск**

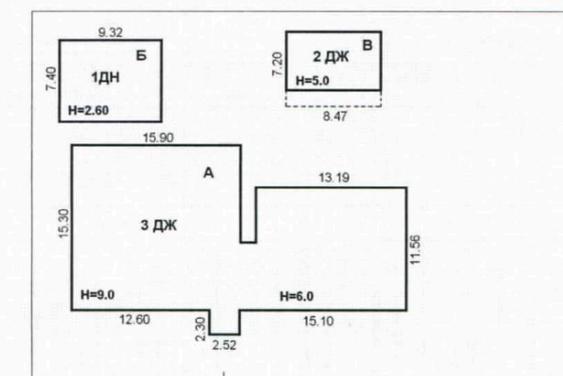
## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

*микрорайон КРАСНЫЙ КЛЮЧ № 66 (Литера Б)*

Инвентарный номер	25:234:001:006524330:0200					
Реестровый номер	150405 : 001:006524330:0200					
Кадастровый номер	38	25	020106	0009	25:234:001:006524330:0200	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " 22 " марта 2007 г.

**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 масштаб 1:500  
 микрорайон **КРАСНЫЙ КЛЮЧ** № 66



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости	Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Слюдянское отделение		Инв. №
Лист № 1	План земельного участка микрорайон Красный ключ, № 66 г. Байкальск		масштаб 1:500
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
22. 03. 2007 г	техник по инвентаризации строений и сооружений	Захарова Т.С.	

I. Сведения о принадлежности.

№ п/п	Субъект права: для граждан – <i>Ф.И.О.</i> для юридических лиц – <i>по Уставу</i>	Документы, подтверждающие право	Доля (часть, литера)

II. Экспликация земельного участка (кв.м.)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
1024	1024	69.0			

III. Благоустройство здания ( кв.м.)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		электрооснабжение
		от ГЭЦ	от квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		С центр.горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом	
52.0	52.0				52.0								52.0

IV. Общие сведения о здании

Назначение                      *нежилое*

Использование                *баня-сауна*

Этажность                        *одноэтажное*

Материал стен                 *брусчатые*



VII. Исчисление стоимости.

Литера по плану	Наименование	№ таблицы № сборника	Стоимость измерителя по таблице	Капитальность	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости измерителя				Стоимость измерителя с надбавками, руб.	Объем, м. куб.	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
						Областной	Климатический	Сейсмичность	Индекс					
Б	баня-сауна	128/28	35.9	1.0	1.0	0.98	1.06		64.88	2420	179	433180	0	433180

VIII. Общая стоимость (в рублях).

В ценах	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО:	
	Восстановитель	Действительная	Восстановит	Действительн	Восстановит	Действительн	Восстановит	Действительн
2007 г	433180	433180					433180	433180
1969 г		6700						

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. – **433 180** рублей.

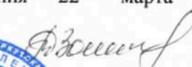
Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт здания		3	
2	Экспликация к поэтажному плану		1	
3	План территории	1:500	1	
4	Поэтажный план	1:100	1	

Особые отметки:

Первичные учетно-оценочные работы выполнены 15 апреля 2005 г

Дата обследования "22" марта 2007 г.

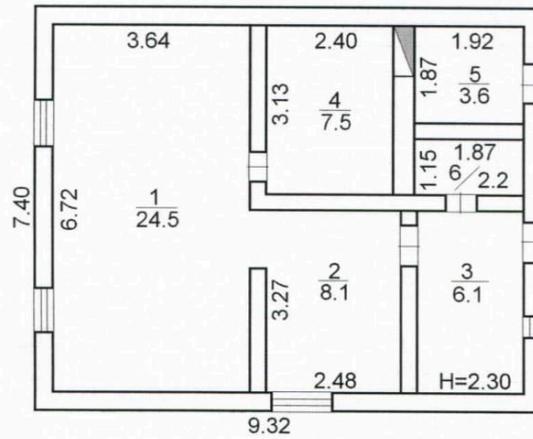
Обследователь  Захарова Т.С.

Паспорт выдан  2007 г.

Руководитель  Панкратова О.Ф.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ ( Литера Б )



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости	Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Слюдянское отделение		Инв. №
Лист № 2	Поэтажный план здания (Литера Б) микрорайон Красный ключ, № 66 г.Байкальск		масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
22. 03. 2007 г	техник по инвентаризации строений и сооружений	Захарова Т.С.	

Экспликация к поэтажному плану Литера Б:

№ п/п	Наименование помещения	Площадь общая	Площадь торговая	Площадь подсобная	Площадь складская
1	бассейн	24.5			
2	комната отдыха	8.1			
3	прихожая	6.1			
4	парная	7.5			
5	подсобная	3.6			
6	туалет	2.2			
	Итого:	52.0			

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМДата 28.04.2016№ 90-18101333

На основании запроса №90-18101333 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:25:020106:966	
наименование объекта:	Гостевой домик	
назначение объекта:	Нежилое	
площадь объекта:	68.2 Квадратный метр	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):	Номер этажа отсутствует, этажность надземная 2, этажность подземная отсутствует	
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, Слюдянский р-н, Байкальск г., Красный ключ мк-н, д.66	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-09/015/2014-077 28.11.2014
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	28.11.2014	
номер государственной регистрации:	38-38-09/015/2014-077	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.05.2009 по 31.08.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001	
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31; Изменения и дополнения в Правила доверительного	

file://g1/shares/UK/RD/ПИФЫ/ПИФы%20РД/Атлант%20Региональная%20недви... 29.04.2016

		управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ; Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" Утверждены приказом ЗАО УК Инвестиционный стандарт, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.12.2012г №250 2210/12-01 от 2012-10-22 ; Акт-приема-передачи недвижимого имущества б/п от 2014-10-28
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность упомянутого должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс  
(фамилия, инициалы)

file://g1/shares/UK/RD/ПИФЫ/ПИФы%20РД/Атлант%20Региональная%20недви... 29.04.2016

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости  
Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»  
Слюдянское отделение

Область *Иркутская*  
Район *Слюдянский*  
Город *Байкальск*

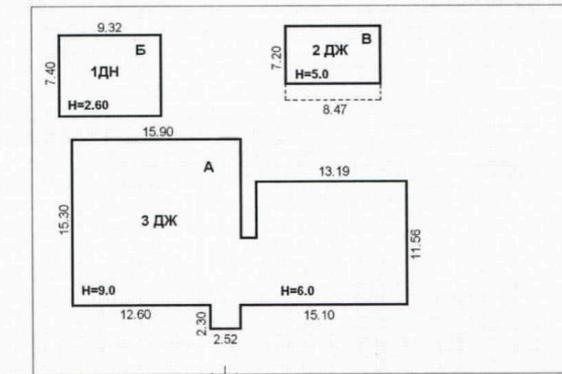
## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ

микрорайон **КРАСНЫЙ КЛЮЧ** № 66 (Литера В)

Инвентарный номер	25:234:001:006524330:0300					
Реестровый номер	150405 : 001:006524330:0300					
Кадастровый номер	38	25	020106	0009	25:234:001:006524330:0300	
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " 22 " марта 2007 г.

**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 масштаб 1:500  
 микрорайон **КРАСНЫЙ КЛЮЧ** № 66



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости	Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Слюдянское отделение		Инв. №
Лист № 1	План земельного участка микрорайон Красный ключ, № 66 г. Байкальск		масштаб 1:500
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
22. 03. 2007 г	техник по инвентаризации строений и сооружений	Захарова Т.С.	

I. Сведения о принадлежности.

№ п/п	Субъект права: для граждан – <i>Ф.И.О.</i> для юридических лиц – <i>по Уставу</i>	Документы, подтверждающие право	Доля (часть, литера)

II. Экспликация земельного участка (кв.м.)

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
1024	1024	109.2			

III. Благоустройство здания ( кв.м.)

Волопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		электроснабжение
		от ТЭЦ	от квартальной котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		С центр.горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жилким газом	
68.2	68.2				68.2								68.2

IV. Общие сведения о здании

Назначение *нежилое*  
 Использование *гостевой домик*  
 Этажность *двухэтажное*  
 Материал стен *бревенчатые*

V. Исчисление площадей и объемов строений, расположенных на земельном участке.

Литера по плану	Наименование строений, сооружений	Формула подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
<b>В</b>	<b>гостевой домик</b>	8.47 x 5.70 + 8.47 x 7.20	109.2	5.0	<b>546</b>

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера В Год постройки 2007 Число этажей два  
 Группа капитальности IV Вид внутренней отделки *повышенная* Таблица № 13 Сборник № 28

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к конструктивному элементу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	Процент износа к стр.7х8	Текущие изменения		
									Износ в %		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный ленточный		2		2	0	0			
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	бревенчатые		25		25	0	0			
3	Перекрытия	Чердачные	деревянные утепленные	8		8	0	0			
		Междуэтажные									
		подвальные									
4	Кровля	ондулин по деревянной обрешетке		4		4	0	0			
5	Полы	дошчатые по лагам		16		16	0	0			
6	Проемы	Оконные	двойные створчатые	10		10	0	0			
		Дверные									филенчатые
7	Внутренняя отделка	обшивка стен и потолков рейкой		15		15	0	0			
8	Внутр.сантехнич. устройства	Отопление	Эл.бойлерное централизованное сброс в ГС	12		12	0	0			
		Водопровод									
		Канализация									
		Горяч. водоснаб.									
		Ванны									
		Электроосвещен.									проводка скрытая
		Радио									
		Телефон									
Вентиляция	+										
Сигнализация											
9	Прочие устройства	отмостки		8		8	0	0			
<i>Итого:</i>						<b>100</b>		<b>0</b>	<b>x</b>		

Физический износ в % (гр.9 x 100/гр.7) - 0 %.

VII. Исчисление стоимости.

Литера по плану	Наименование	№ таблицы № сборника	Стоимость измерителя по таблице	Капитальность	Ценностной коэффициент	Поправки к стоимости измерителя				Стоимость измерителя с надбавками, руб.	Объем, м. куб.	Восстановительная стоимость, руб.	% износа	Действительная стоимость, руб.
						Областной	Климатический	Сейсмичность	Индекс					
В	гостевой домик	13/28	34.2	1.0	1.0	0.98	1.06		64.88	2305	546	1258530	0	1258530

VIII. Общая стоимость (в рублях).

В ценах	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО:	
	Восстановитель	Действительная	Восстановит	Действительн	Восстановит	Действительн	Восстановит	Действительн
2007 г	1258530	1258230					1258530	1258230
1969 г		19400						

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. – **1 258 530** рублей.

Перечень прилагаемых документов

№№ п/п	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	Технический паспорт здания		3	
2	Экспликация к поэтажному плану		1	
3	План территории	1:500	1	
4	Поэтажный план	1:100	1	

Особые отметки:

Первичные учетно-оценочные работы выполнены 15 апреля 2005 г

Дата обследования "12" марта 2007 г.

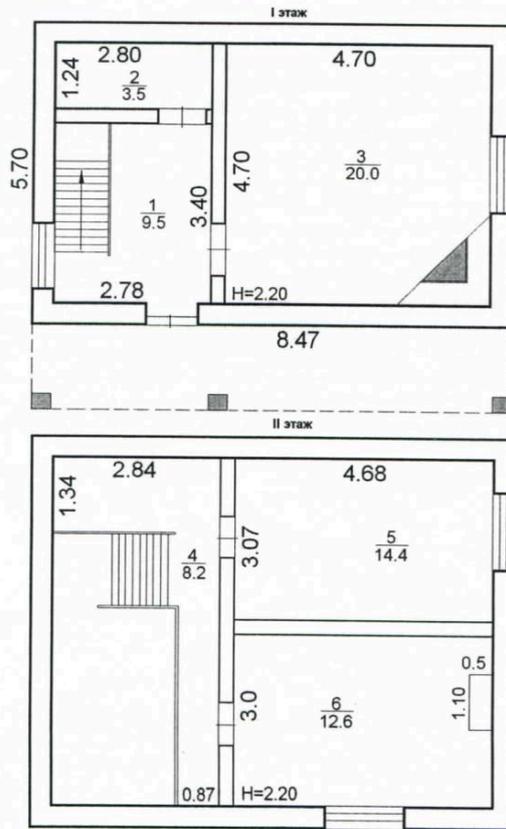
Обследовал *Захарова Т.С.* Захарова Т.С.

Паспорт выдан "20" апреля 2007 г.

Руководитель *Панкратова О.Ф.* Панкратова О.Ф.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЗДАНИЯ ( Литера В )



Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости	Иркутский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» Слюдянское отделение		Инв. №
Лист № 2	Поэтажный план здания (Литера В) микрорайон Красный ключ, № 66 г. Байкальск		масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
22. 03. 2007 г	техник по инвентаризации строений и сооружений	Захарова Т.С.	

Экспликация к поэтажному плану Литера В:

№ п/п	Наименование помещения	Площадь общая	Площадь торговая	Площадь подсобная	Площадь складская
	<b>I-этаж</b>				
1	прихожая	9.5			
2	санузел	3.5			
3	комната	20.0			
	<b>Итого по I-этажу:</b>	<b>33.0</b>			
	<b>II этаж</b>				
4	коридор	8.2			
5	комната	14.4			
6	комната	12.6			
	<b>Итого по II этажу:</b>	<b>35.2</b>			
	<b>Всего по зданию :</b>	<b>68.2</b>			

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**Дата 28.04.2016№ 90-18101029

На основании запроса №90-18101029 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:25:020106:1102
наименование объекта:	Помещение гостиницы с гаражом и подвалом (с мансардой)
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	550.1 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 1,2, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	1-14;1-10; 1-9;1-13
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 38-38-09/015/2014-078 28.11.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	28.11.2014
номер государственной регистрации:	38-38-09/015/2014-078
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.05.2009 по 31.08.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" Утверждены приказом ЗАО УК Инвестиционный стандарт,

file://g1/shares/UK/RD/ПИФЫ/ПИФы%20РД/Атлант%20Региональная%20недви... 29.04.2016

		зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.12.2012г №250 2210/12-01 от 2012-10-22 ; Акт-приема-передачи недвижимого имущества б/п от 2014-10-28 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс  
(дизайна, инициалы)

file:///g1/shares/UK/RD/ПИФЫ/ПИФы%20РД/Атлант%20Региональная%20недви... 29.04.2016

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист 1 Всего листов

Дата 17 марта 2008 г.

Кадастровый номер 38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20001

Инвентарный номер 25:234:001:006524330:0100:20001  
(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение  
38:25:020106:0009:25:234:001:006524330

1.2. Этаж (этажи) на котором расположено помещение 1,2,мансарда, подвал

1.3. Общая площадь помещения 550,1

1.4. Адрес (местоположение) помещения

Субъект Российской Федерации	<i>Иркутская область</i>	
Район	<i>Слюдянский</i>	
Муниципальное образование	Тип	<i>район</i>
	Наименование	<i>Слюдянский</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Байкальск</i>
Улица (пр-т, пер.шоссе, бульвар и т.д.)	Тип	<i>микрорайон</i>
	Наименование	<i>Красный ключ</i>
Номер дома	<i>66</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>A</i>	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: Нежилое  
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1-14;1-10; 1-9;1-13

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание

1.11. ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", Иркутский Филиал, Слюдянский отдел  
(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации: Свидетельство № 000246, серия РН-1.  
(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Запись в реестре аккредитованных организаций №90 от 07.02.2008 г.

Руководитель (уполномоченное лицо)

Руководитель Слюдянского  
отделения

М.П.

*Панкратова*  
(подпись)

Панкратова О.Ф.  
(фамилия инициалы)

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист 2 Всего листов 2

Кадастровый номер 38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20001

Инвентарный номер 25:234:001:006524330:0100:20001  
(ранее присвоенный учетный номер)

## План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

Руководитель (уполномоченное лицо)

Руководитель Слюдянского  
отделения



*Панкратова*  
(подпись)

Панкратова О.Ф.  
(фамилия инициалы)



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
ИРКУТСКИЙ ФИЛИАЛ СЛЮДЯНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение: Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом

Инвентарный номер	25:234:001:006524330:0100:20001
Реестровый номер	141104 :001:006524330:0100:20001
Кадастровый номер	38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20001

район Слюдянский

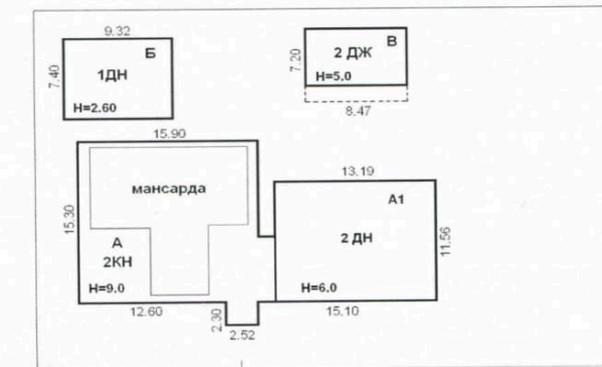
город (др. поселение) Байкальск

район города Красный ключ № 66

улица (пер.) \_\_\_\_\_

Паспорт составлен по состоянию на 17 марта 2008г.

## Ситуационный план



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"				
Слюдянское отделение				
Ситуационный план				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 1
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г. Байкальск м-он Красный ключ № 66	Листов 1 масштаб 1:500

**1. Регистрация права собственности**

(реестровый № \_\_\_\_\_) Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием – кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

**2. Экспликация земельного участка** \_\_\_\_\_ **1024,0** кв.м

по документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
		260,6			

**3. Благоустройство помещения** \_\_\_\_\_ **550,1** кв.м

550,1	Водопровод	Отопление						550,1	Ванны		Газосн.		550,1	Лифты, шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное	электроотопление		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное		жидким газом	Электроснабжение
550,1	Канализация														
550,1															

#### 4. Общие сведения

Использование \_\_\_\_\_ Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом

Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

- а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

#### 5. Исчисление площадей и объемов помещения

Лит. по плану	Наименование помещения и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площ. (м. кв.)	Высота (м.)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
A	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом	$15,90 \times 15,30$	243,3	3,05	742
		$2,52 \times 2,30 + 1,70 \times 6,78 + 15,90 \times 8,40 + 6,78 \times 6,40$	194,3	3,00	583
		$6,70 \times 14,90 + 6,78 \times 4,60 + 2,60 \times 2,60$	138,0	2,80	386
	подземная часть	$15,90 \times 8,50 + 6,78 \times 6,40$	178,5	3,00	536
		<b>Итого:</b>	<b>754,1</b>		<b>2247</b>
<i>Нежилое помещение, расположенное в двухэтажном кирпичном здании с брусчатой мансардой</i>					

6. Описание конструктивных элементов здания(помещения) и описание износа

Литера А Год постройки 2005 Число этажей 3 *2 этаж*  
 Группа капитальности III Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к констр. элем. в %	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	Проц. износа к стр. гр. 7х8	Тек. изм.	
									Износ в элемента	К строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	сборный ж/бетонный	хорошее	10	1	10	0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные, брусчатые	хорошее	24	1	24	0	0,0		
	б) перегородки		хорошее							
3	Перекрытия	Чердачные	деревянные	10	1	10	0	0,0		
		Между-этажные	ж/б плиты							
		подвальные	ж/б плиты							
4	Крыша	ондулин	хорошее	6	1	6	0	0,0		
5	Полы	дощатые, плитка	хорошее	9	1	9	0	0,0		
6	Проемы	Оконные	стеклопакеты	14	1	14	0	0,0		
		Дверные	филенчатые							
7	Внутренняя отделка	ГВЛ, обои, покраска, плитка	хорошее	12	1	12	0	0,0		
8	Внутр. сантехнич. устройства	Отопление	эл. бойлерное	11	1	11	0	0,0		
		Водопровод	централизованное							
		Канализация	сброс в ГС							
		Г. водоснаб.	автономное							
		Ванны								
		Электроосв.	+							
		Радио								
		Телефон	+							
Вентиляция	+									
Лифты										
9	Прочие устройства	отмостка	хорошее	4	1	4	0	0,0		
Итого:				100	x	100	x	0,0	x	

Процент износа. Приведенный к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0\%$

7. Техническое описание пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера __ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __ Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой												
													Фундаменты											
													Стены и перегородки											
Перекрытия																								
Крыша																								
Полы																								
Проемы																								
Отделочные работы																								
Электроосвещение																								
Прочие работы																								
Итого:			x				x				x													

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости помещения и его частей

Литера по плану	Наименование помещения и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты							Стоимость измерителя с поправками	Количество, объем-м3, площадь-м2	Восстан. стоимость, руб.	Проц. износа	Действительная стоимость, руб.
						удел. вес	клим. район	гр. капит.	повышающий, понижающий	областной	сейсмичность	коэф. 2008 г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и	28	104	м3	32,3	1,00	1,07	1,00			1,06	117 920	4320	2247	9 706 950	0	9 706 950
	<b>Итого:</b>														<b>9 706 950</b>		<b>9 706 950</b>

**9. Техническое описание служебных построек**

Наименование конструктивных элементов	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	H=				H=				H=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	H=				H=				H=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

**10. Исчисление стоимости служебных построек**

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты							Стоимость измерителя с поправкам	Количество, объем-м3, площадь-м2	Восстан. стоимость в рублях	Проц. износа	Действительная стоимость руб.
						удел. вес	гр.капит.	сейсмичн.	клим. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

11. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Металл. конструкция	Размеры		площадь кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Проц. износа	Действительная стоимость руб.
			длина, м	ширина, высота, м									

12. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2008	9706950	9706950					9 706 950	9 706 950
Действительная стоимость в ценах 2008 г. составляет:								
<i>Девять миллионов семьсот шесть тысяч девятьсот пятьдесят рублей.</i>								

« 17 » марта 2008г.

Выполнил

*Т.С. Захарова*

(Захарова Т.С.)

« 17 » марта 2008г.

Руководитель

*О.Ф. Панкратова*

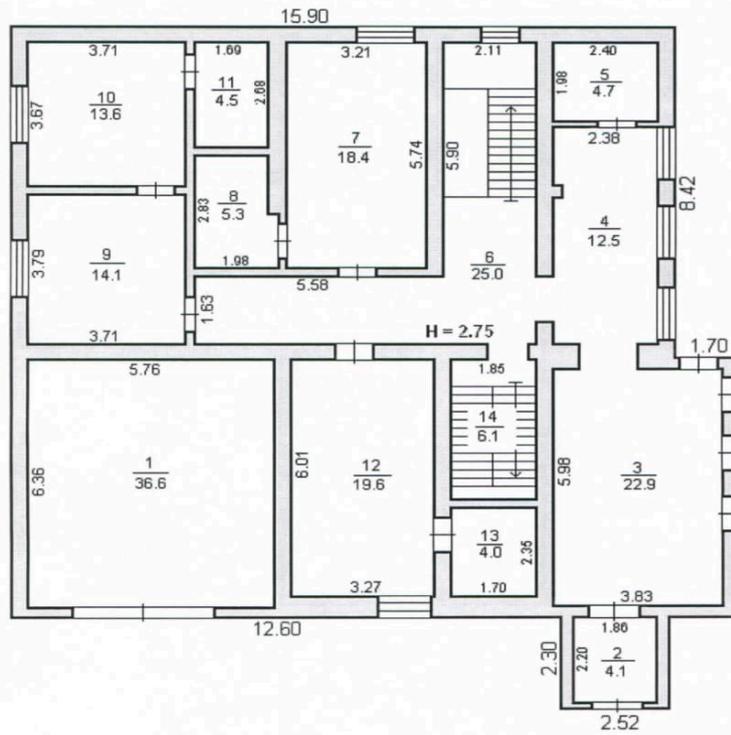
(Панкратова О.Ф.)



13. Отметка о последующих обследованиях

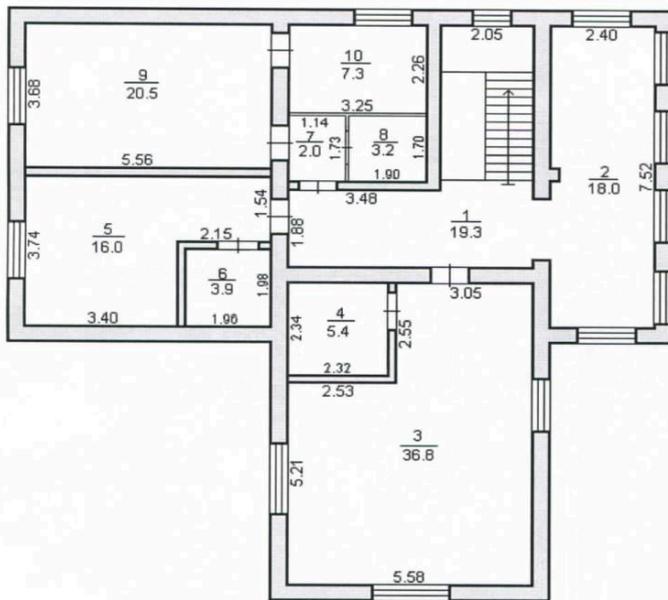
Дата обследования « » 200 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал		
Проверил		
Руководитель		

## Поэтажный план помещения



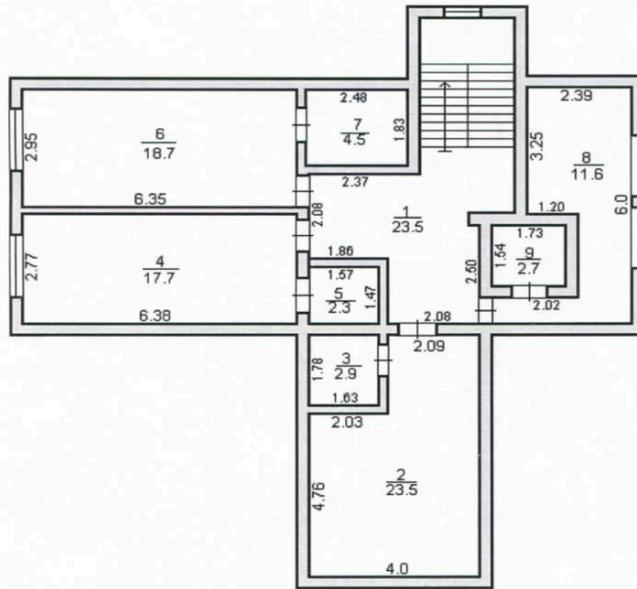
Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"				
Слюдянское отделение				
Поэтажный план помещения (Лит.А) 1 этаж				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 1
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	Листов 4 масштаб 1:100

## Поэтажный план помещения



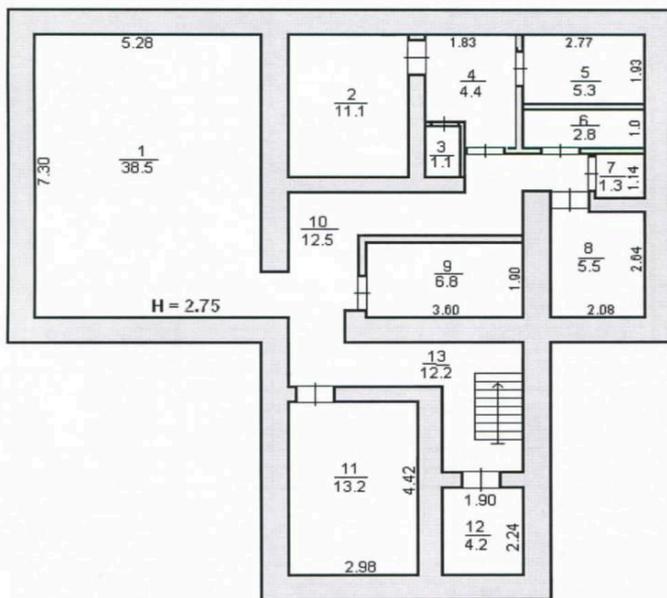
Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"				
Слюдянское отделение				
<i>Поэтажный план помещения (Лит.А) 2 этаж</i>				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 2
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	Листов 4 масштаб 1:100

## Позтажний план помещения



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"				
Слюдянское отделение				
<i>Позтажний план помещения (Лит.А) мансарда</i>				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 3
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	Листов 4 масштаб 1:100

## Позтажний план помещения



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"				
Слюдянское отделение				
Позтажний план помещения (Лит.А) подвал				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 4
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	Листов 4 масштаб 1:100

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

**внутренних обмеров и подсчетов площадей помещения строения литер**

**А**

город (пос.) Байкальск \_\_\_\_\_ улица \_\_\_\_\_  
район Красный ключ № 66 \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

1	2	3	4	5	6	Фактическое использование площадей											18	
						7	в том числе											
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
Этажность, начиная с подв. и конч. мезон.		№№ квартир или помещений		Назначение част. помещен.: жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор, ванная и пр.	Фактическое использование помеще-ния	Формулы для подсчета площадей	общая полезная	жилая	учрежденческая(контор.)	учебная	культурно-просвет.	лечебно-санитарн.	торгово-складочн.	коммун. бытовая	производственная	прочая	вспомогательная	Внутр. высота пом. от пола до потолка
<b>1 этаж</b>																		
		1	гаражный бокс				36,6										36,6	2,75
		2	тамбур				4,1											4,1
		3	холл				22,9											22,9
		4	приемная				12,5		12,5									
		5	подсобная				4,7											4,7
		6	коридор				25,0											25,0
		7	комната				18,4	18,4										
		8	санузел				5,3							5,3				
		9	комната				14,1	14,1										
		10	комната				13,6	13,6										
		11	санузел				4,5							4,5				
		12	комната				19,6	19,6										
		13	санузел				4,0							4,0				
		14	лестничная				6,1											6,1
			<b>Итого по 1 этажу:</b>					<b>191,4</b>	<b>65,7</b>	<b>12,5</b>					<b>13,8</b>	<b>36,6</b>	<b>62,8</b>	
<b>2 этаж</b>																		
		1	коридор				19,3											19,3
		2	холл				18,0											18,0
		3	комната				36,8	36,8										
		4	санузел				5,4							5,4				
		5	комната				16,0	16,0										
		6	санузел				3,9							3,9				
		7	коридор				2,0											2,0
		8	санузел				3,2							3,2				
		9	комната				20,5	20,5										
		10	комната				7,3	7,3										
			<b>Итого по 2 этажу:</b>					<b>132,4</b>	<b>80,6</b>						<b>12,5</b>			<b>39,3</b>
<b>мансарда</b>																		
		1	коридор				23,5											23,5
		2	комната				23,5	23,5										
		3	санузел				2,9							2,9				
		4	комната				17,7	17,7										
		5	санузел				2,3							2,3				
		6	комната				18,7	18,7										
		7	санузел				4,5							4,5				
		8	комната				11,6	11,6										
		9	санузел				2,7							2,7				
			<b>Итого по мансарде:</b>					<b>107,4</b>	<b>71,5</b>						<b>12,4</b>			<b>23,5</b>

1	2	3	4	5	6	Фактическое использование площадей											18						
						7	в том числе																
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17							
Этажность, начиная с подв. и конч. мезон. №№ квартир или помещений		№№ комн., кухня, коридор и проч.		Назначение част. помещен.: жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор, ванная и пр.		Фактическое использование помещения		Формулы для подсчета площадей		общая полезная		жилая	учрежденческая(контор.)	учебная	культурно-просвет.	лечебно-санитарн.	торгово-складочн.	коммун. бытовая	производственная	прочая	вспомогательная	Внутр. высота пом.от пола до потолка	
<b>подвал</b>																							
		1	бильярдная					38,5							38,5								2,75
		2	сауна					11,1									11,1						
		3	туалет					1,1									1,1						
		4	коридор					4,4														4,4	
		5	бойлерная					5,3														5,3	
		6	насосная					2,8														2,8	
		7	туалет					1,3									1,3						
		8	прачечная					5,5									5,5						
		9	гладильная					6,8									6,8						
		10	коридор					12,5														12,5	
		11	кабинет					13,2			13,2												
		12	подсобная					4,2														4,2	
		13	коридор					12,2														12,2	
			<b>Итого :</b>					118,9			13,2		38,5				25,8					41,4	
			<b>Всего по помещению:</b>					550,1	217,8	25,7	38,5						64,5		36,6		167,0		

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**Дата 28.04.2016№ 90-18101201

На основании запроса №90-18101201 от 28.04.2016, поступившего на рассмотрение 28.04.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:25:020106:1101
	наименование объекта:	Помещение кафе
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	187.4 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	Номер этажа 2, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 38-38-09/015/2014-079 28.11.2014
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	28.11.2014
	номер государственной регистрации:	38-38-09/015/2014-079
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.05.2009 по 31.08.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-4 от 2016-03-31 ; Изменения и дополнения в Правила доверительного

file://g1/shares/UK/RD/ПИФЫ/ПИФы%20РД/Атлант%20Региональная%20недви... 29.04.2016

		<p>управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-3 от 2015-05-21 ;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-1 от 2013-07-04 ;</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" 2509-2 от 2014-06-17 ;</p> <p>Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" Утверждены приказом ЗАО УК Инвестиционный стандарт, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.12.2012г №250 2210/12-01 от 2012-10-22 ;</p> <p>Акт-приема-передачи нежилого помещения б/н от 2014-10-28</p>
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(дата, время, инициалы)

file://g1/shares/UK/RD/ПИФЫ/ПИФЫ%20РД/Атлант%20Региональная%20педви... 29.04.2016

# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист 1 Всего листов 2

Дата 17 марта 2008 г.

Кадастровый номер 38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20002

Инвентарный номер 25:234:001:006524330:0100:20002

(ранее присвоенный учетный номер)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение

38:25:020106:0009:25:234:001:006524330

1.2. Этаж (этажи) на котором расположено помещение 1,2

1.3. Общая площадь помещения 187,4

1.4. Адрес (местоположение) помещения

Субъект Российской Федерации	<i>Иркутская область</i>	
Район	<i>Слюдянский</i>	
Муниципальное образование	Тип	<i>район</i>
	Наименование	<i>Слюдянский</i>
Населенный пункт	Тип	<i>город</i>
	Наименование	<i>Байкальск</i>
Улица (пр-т, пер. шоссе, бульвар и т.д.)	Тип	<i>микрорайон</i>
	Наименование	<i>Красный ключ</i>
Номер дома	<i>66</i>	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	<i>А1</i>	
Номер помещения (квартиры)		
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: Нежилое  
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме (комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане 1-13;1-1

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

1.10. Примечание

1.11. ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ", Иркутский Филиал, Слюдянское отделение

(наименование организации технической инвентаризации и технического учета)

реквизиты свидетельства об аккредитации: Свидетельство № 000246, серия РН-I.

(дата и номер свидетельства об аккредитации организации)

Запись в реестре аккредитованных организаций №90 от 07.02.2008 г.

Руководитель (уполномоченное лицо)

Руководитель Слюдянского  
отделения  
М.П.

*Панкратова О.Ф.*  
(подпись)

Панкратова О.Ф.  
(фамилия инициалы)

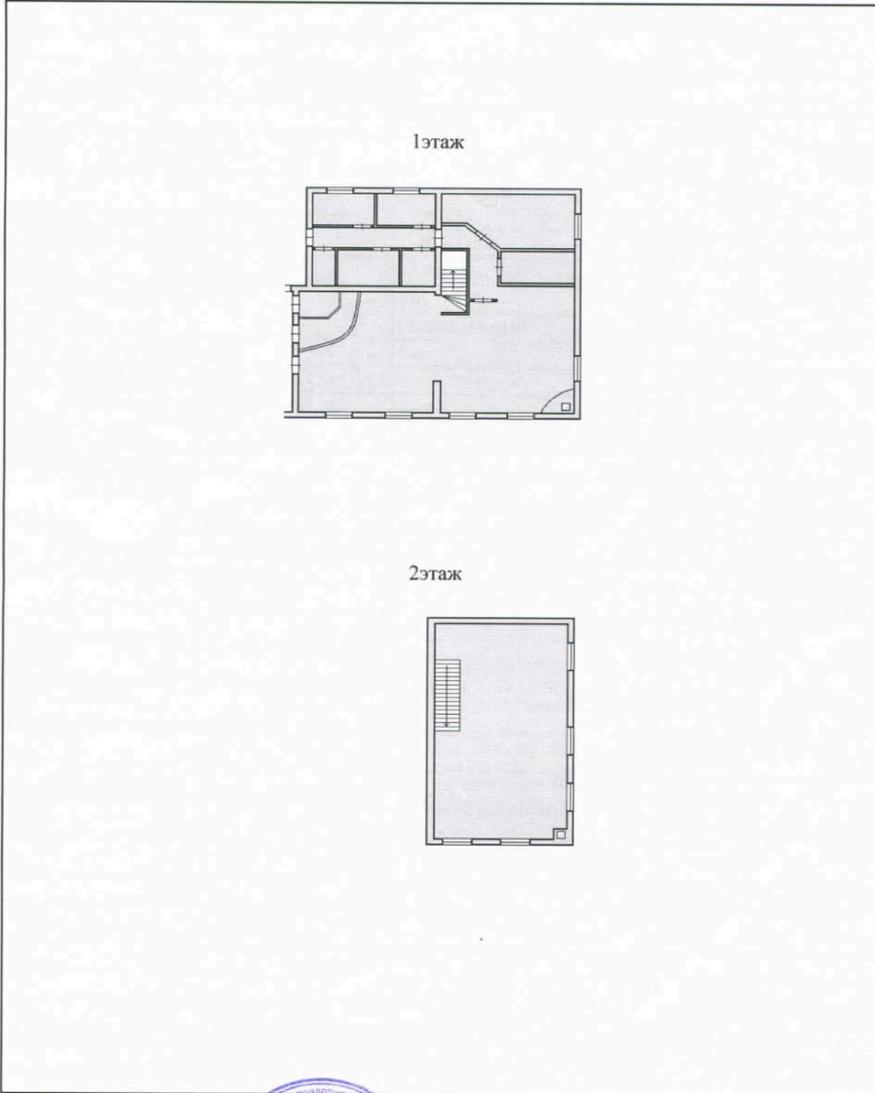
# КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ помещения

Лист 2 Всего листов 2

Кадастровый номер 38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20002

Инвентарный номер 25:234:001:006524330:0100:20002  
(ранее присвоенный учетный номер)

## 2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1: 500

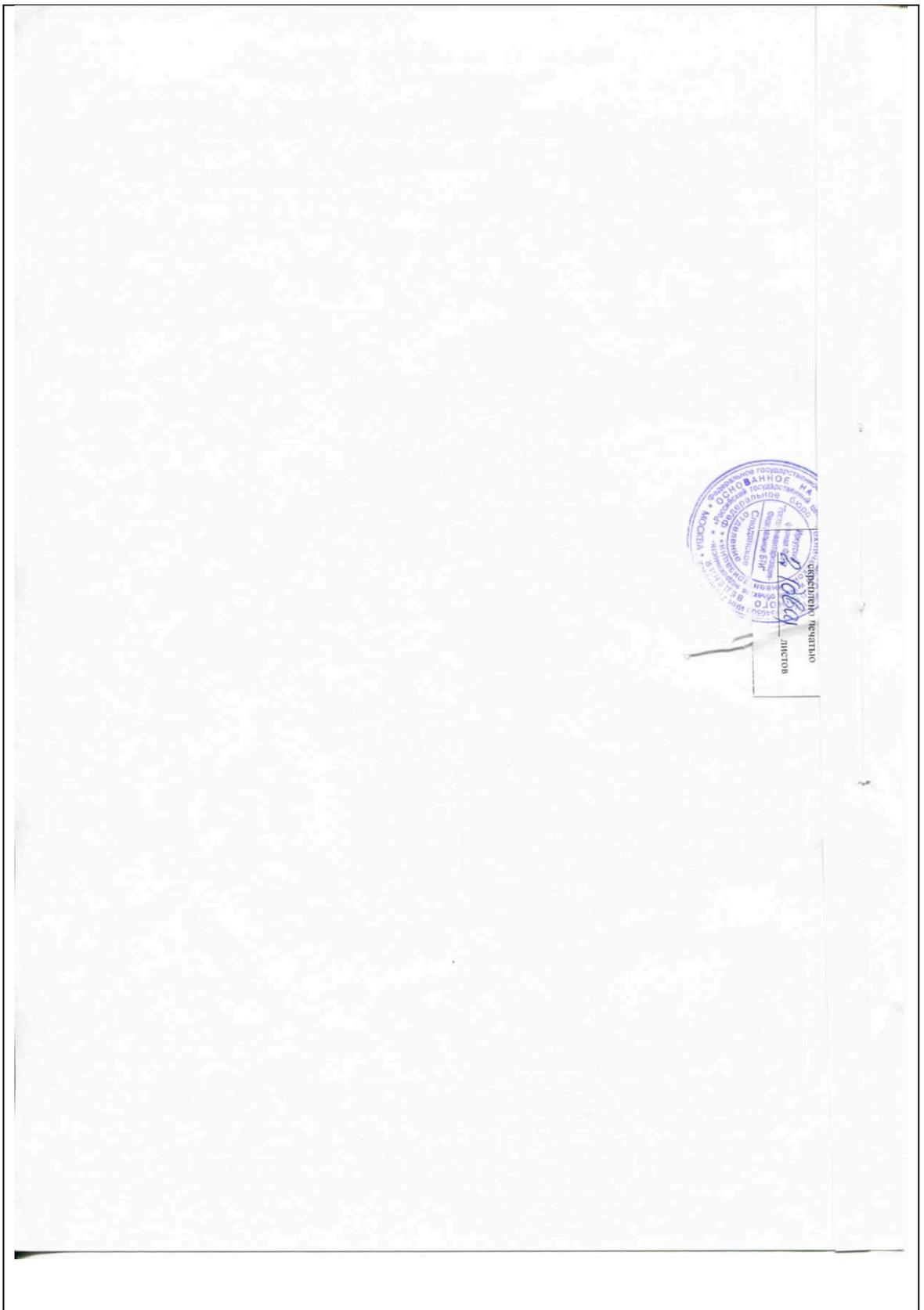
Руководитель (уполномоченное лицо)

Руководитель Слюдянского  
отделения



*Панкратова*  
(подпись)

Панкратова О.Ф.  
(фамилия инициалы)



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
КАДАСТРА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,  
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,  
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
ИРКУТСКИЙ ФИЛИАЛ СЛЮДЯНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение: Нежилое помещение кафе

Инвентарный номер	25:234:001:006524330:0100:20002
Реестровый номер	141104 :001:006524330:0100:20002
Кадастровый номер	38:25:020106:0009:25:234:001:006524330:0100:20002

район Слюдянский

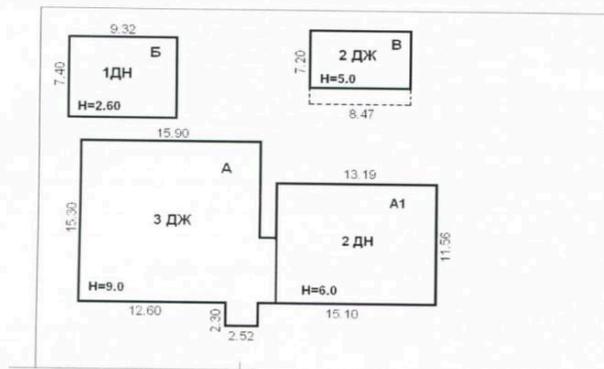
город (др. поселение) Байкальск

район города Красный ключ № 66

улица (пер.) \_\_\_\_\_

Паспорт составлен по состоянию на 17 марта 2008г.

## Ситуационный план



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"				
Слюдянское отделение				
Ситуационный план				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 1
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г. Байкальск м-он Красный ключ № 66	Листов 1 масштаб 1:500

### 1. Регистрация права собственности

(реестровый № \_\_\_\_\_) Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием – кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

### 2. Экспликация земельного участка \_\_\_\_\_ 1024,0 кв.м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	прочая	
		152,5				

### 3. Благоустройство помещения \_\_\_\_\_ 187,4 кв.м

	Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газосн.		Электроснабжение	Лифты, шт.		
			от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГБ		печное	электроотопление	с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками		централизованное	жидким газом	пассажирские
187,4																
187,4																
187,4																
187,4																

#### 4. Общие сведения

Использование \_\_\_\_\_ Нежилое помещение кафе \_\_\_\_\_

Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_

- а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

#### 5. Исчисление площадей и объемов помещения

Лит. по плану	Наименование помещения и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площ. (м.кв.)	Высота (м.)	Объем (м.куб.)
1	2	3	4	5	6
A1	Нежилое помещение кафе	$13,19 \times 11,56$	152,5	3,00	458
		$7,20 \times 11,56$	83,2	3,00	250
		<b>Итого:</b>	<b>235,7</b>		<b>708</b>
<i>Нежилое помещение, расположенное на 1,2, этажах двухэтажного брусчатого здания</i>					

6. Описание конструктивных элементов здания(помещения) и описание износа

Литера А1 Год постройки 2005 Число этажей 2  
 Группа капитальности II Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице					Тек.изм.	
				Удельный вес по таблице	Поправка к констр.элементу в %	Удельный вес конст.элементов с поправкой	Износ в %	Процент износа к стр.гр.7х8	Износ в элемент	К строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	сборный ж/бетонный	хорошее	4	1	4	0	0,0		
2	а) стены и их наружная отделка	брусчатые	хорошее	26	1	26	0	0,0		
	б) перегородки		хорошее							
3	Перекрытия	Чердачные	деревянные	7	1	7	0	0,0		
		Между-этажные	деревянные							
		подвальные								
4	Крыша	ондулин	хорошее	9	1	9	0	0,0		
5	Полы	дощатые, плитка	хорошее	16	1	16	0	0,0		
6	Проемы	Оконные	стеклопакеты	13	1	13	0	0,0		
		Дверные	филенчатые							
7	Внутренняя отделка	ГВЛ,обои,покраска,плитка	хорошее	5	1	5	0	0,0		
8	Внутр.сантехнич. устройства	Отопление	эл.бойлерное	12	1	12	0	0,0		
		Водопровод	централизованное							
		Канализация	сброс в ГС							
		Г.водоснаб.	автономное							
		Ванны								
		Электроосв.	+							
		Радио								
		Телефон	+							
Вентиляция	+									
Лифты										
9	Прочие устройства	отмостка	хорошее	8	1	8	0	0,0		
Итого:				100	x	100	x	0,0	x	

Процент износа. Приведенный к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0\%$

7. Техническое описание пристроек

Наименование конструктивных элементов	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	H=				H=				H=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:			x				x			x		

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости помещения и его частей

Литера по плану	Наименование помещения и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты							Стоимость измерителя с поправками	Количество, объем-м3, площадь-м2	Восстан. стоимость, руб.	Проц износа	Действительная стоимость, руб.
						удел. вес	клим. район	гр. капит.	повышающий, понижающий	областной	сейсмичность	коэф. 2008 г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A1	Нежилое помещение кафе	33	15	м3	32,8	1,00	1,14	1,00		0,96	1,00	117,920	4409	708	3 121 756	0	3 121 756
	<b>Итого:</b>														<b>3 121 756</b>		<b>3 121 756</b>

### 9. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Н=				Н=				Н=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера __	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
	Н=				Н=				Н=			
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

### 10. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты							Стоимость измерителя с поправкам	Количество, объем-м3, площадь-м2	Восстан. стоимость в рублях	Проц. износа	Действительная стоимость руб.	
						удел. вес	гр. капит.	сейсмичн.	клим. район									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	

11. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Металл. конструкция	Размеры		площадь, кв. м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Проц. износа	Действительная стоимость руб.
			длина, м	ширина, высота, м									

12. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2008	3121756	3121756					3 121 756	3 121 756
<b>Действительная стоимость в ценах 2008 г. составляет:</b>								
<b>Три миллиона сто двадцать одна тысяча семьсот пятьдесят шесть рублей.</b>								

« 17 » марта 2008г.

Выполнил

(Захарова Т.С.)

« 17 » марта 2008г.

Руководитель

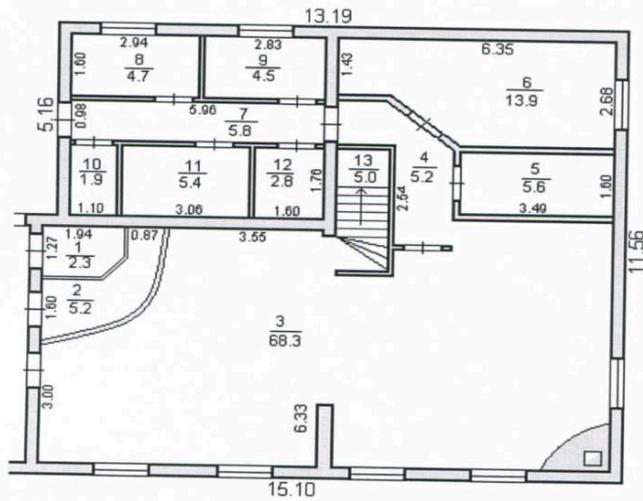
(Панкратова О.Ф.)



13. Отметка о последующих обследованиях

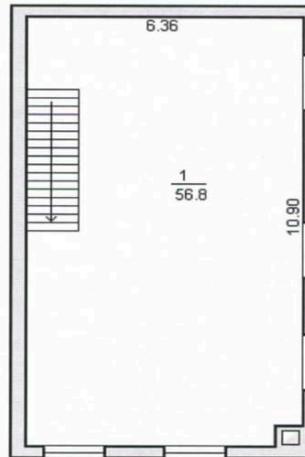
Дата обследования « » 200 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал		
Проверил		
Руководитель		

## Поэтажный план помещения



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"				
Слюдянское отделение				
<i>Поэтажный план помещения (Лит. А1) 1 этаж</i>				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 1
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	Листов 2 масштаб 1:100

## Позтажний план помещения



Иркутский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"				
Слюдянское отделение				
Позтажний план помещения (Лит.А1) 2 этаж				
	ФИО	Дата	Адрес объекта	Лист № 2
техник	Захарова Т.С.	17.03.2008г.	г.Байкальск м-он.Красный ключ № 66	Листов 2 масштаб 1:100

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

внутренних обмеров и подсчетов площадей помещения строения литер \_\_\_\_\_

А1

город (пос.) Байкальск \_\_\_\_\_ улица \_\_\_\_\_  
район Красный ключ № 66 \_\_\_\_\_ дом № \_\_\_\_\_

Этажность, начиная с пола и конч. мезон.	№№ квартир или помещений	№№ комн., кухня, коридор и проч.	Назначение част. помещен.: жил.комната, магазин, контора, кухня, коридор, ванная и пр.	Фактическое использование помеще-ния	Формулы для подсчета площадей	Фактическое использование площадей											Внутр. высота пом.от пола до потолка
						общая полезная	в том числе										
							жилая	учрежденческая(контор.)	учебная	культурно-просвет.	лечебно-санитарн.	торгово-складочн.	коммун.бытовая	производственная	прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>1 этаж</b>																	
	1		туалет			2,3							2,3				2,70
	2		гардеробная			5,2							5,2				
	3		обеденный зал			68,3					68,3						
	4		коридор			5,2										5,2	
	5		мочная			5,6							5,6				
	6		кухня			13,9							13,9				
	7		коридор			5,8										5,8	
	8		подсобная			4,7										4,7	
	9		подсобная			4,5										4,5	
	10		туалет			1,9							1,9				
	11		подсобная			5,4										5,4	
	12		подсобная			2,8										2,8	
	13		лестничная			5,0										5,0	
			<b>Итого по 1 этажу:</b>				130,6					68,3	28,9			33,4	
<b>2 этаж</b>																	
	1		банкетный зал			56,8					56,8						2,70
			<b>Итого по 2 этажу:</b>				56,8					56,8					
			<b>Всего по помещению:</b>				187,4					125,1	28,9			33,4	

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18294260

На основании запроса №90-18294260 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000023:8162
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	47 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 5, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, Иркутск г., Байкальская ул., д.228, кв.75
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 38-38-01/231/2014-783 04.12.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	04.12.2014
номер государственной регистрации:	38-38-01/231/2014-783
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 04.12.2014 по 31.08.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	

8. Дата изменения:	
--------------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность уполномоченного должностного лица органа,  
осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс  
(фамилия, инициалы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист № 1 Всего листов 2Дата: 16.07.2008Кадастровый номер 38:36:000023:0000:25:401:001:020014260:00013Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020014260:00013

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

38:36:000023:0000:25:401:001:0200142601.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 51.3. Общая площадь помещения, кв.м: 47

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	ГОРОД ИРКУТСК
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	ИРКУТСК
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Байкальская
Номер дома	228	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	75	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска»

М.П.

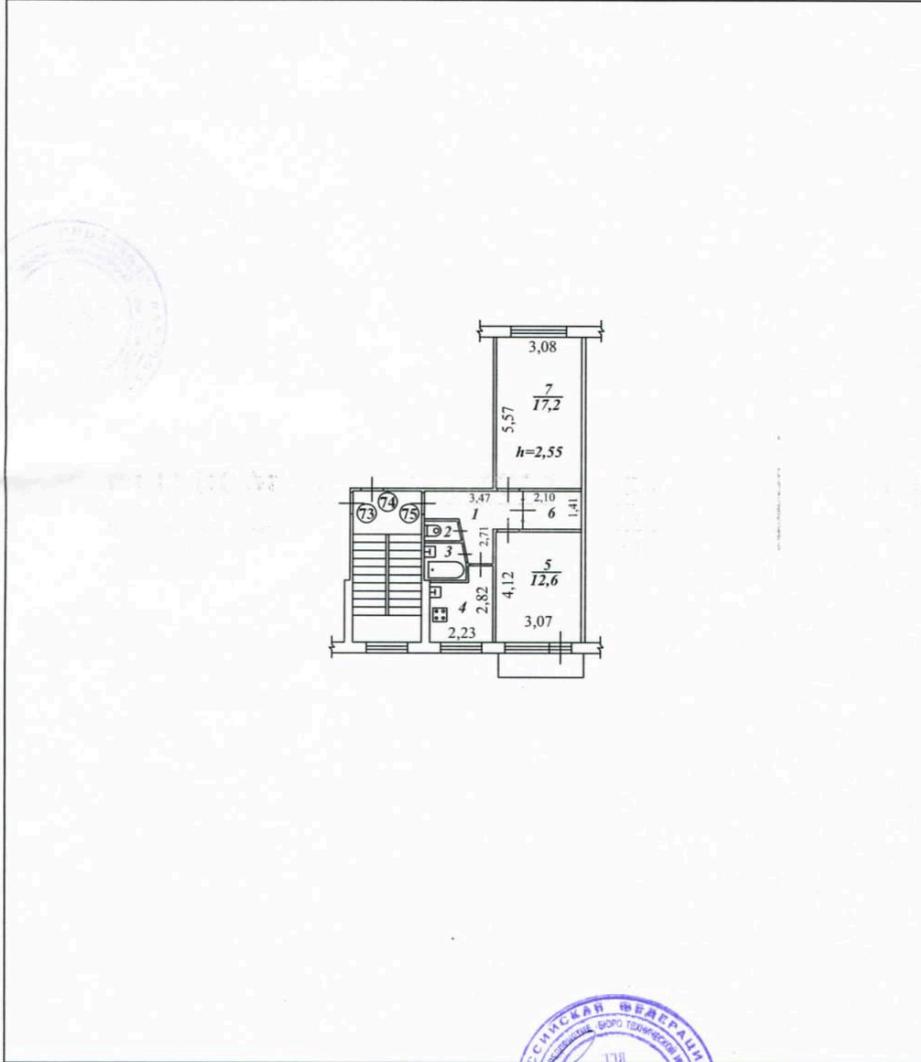


### Кадастровый паспорт

Кадастровый номер 38:36:000023:0000:25:401:001:020014260:00013

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020014260:00013

#### 2. План расположения на этаже



Руководитель (уполномоченное лицо) \_\_\_\_\_

*[Handwritten Signature]*  
(ФИО, подпись)



Масштаб 1: 200

ПРОЦЕДУРА НА ПРАВО НА ПРАВО

ПРОЦЕДУРА НА ПРАВО НА ПРАВО



прошито  
на 2 листах  
17.07. 2008 г.  
*Шарова*



Кадастровый №: 38:36:000023:0000:25:401:001:020014260:00013  
Инвентарный №: 25:401:001:020014260:00013  
Реестровый №: 130206:001:020014260:00013

ПРИЛОЖЕНИЕ 13  
(обязательное)  
: Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г.Иркутска

Область, республика, край Иркутская  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Иркутск  
Район города Октябрьский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
(КВАРТИРЫ) № 75

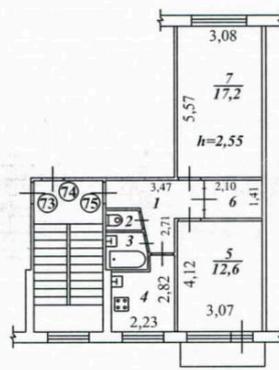
В ДОМЕ № 228 по ул. (пер.) Байкальская  
местоположение объекта учета

Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета 16 июля 2008 год  
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 75  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200



**I. Сведения о принадлежности**

№№ п.п.	Субъект права: для граждан – фамилия, имя,отчество; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Долевое участие при общей собственности
	2	3	4
1	Общество с ограниченной ответственностью "Сибирский Экономический Консультационный Центр"	Договор купли - продажи недвижимости от 29.02.2008 г.	целое

**II. Экспликация площади квартиры**

Литера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение частей помещения (комнат)	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м					Высота по внутреннему обмеру, м	Примечание (самовольно переоборудованная площадь, кв. м)
					Общая	Квартиры	Жилая	Подсобная	Прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	5	1	коридор		5,6			5,6		2,55	
		2	туалет		0,9			0,9		2,55	
		3	ванная		2,0			2,0		2,55	
		4	кухня		5,7			5,7		2,55	
		5	жилая комната		12,6		12,6			2,55	
		6	встроенный шкаф		3,0			3,0		2,55	
		7	жилая комната		17,2		17,2			2,55	
				<b>Итого:</b>	<b>47,0</b>		<b>29,8</b>	<b>17,2</b>			

### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1979 Этажность 5 Физический износ 24 %

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1	
1. Наружные стены (материал)	панельные
2. Перегородки (материал)	гипсокартонные
3. Перекрытия (материал)	железобетонное
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	керамическая плитка
5. Проемы	2-ые створные
оконные	филенчатые
дверные	
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	обои
б) в кухне	обои, керамическая плитка
в) в ванной	керамическая плитка
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) в ванной	побелка
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализации	центральное
г) горячего водоснабжения	центральное
д) ванны или душа, сауны или бассейна	есть
е) лоджий или/и балконов	есть
ж) телефона	
з) радио	
и) лифта	
к) мусоропровода	

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 472 933 руб.

Четыреста семьдесят две тысячи девятьсот тридцать три рубля

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.  
 17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.  
 17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Киевская Р. Ф.



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18291377

На основании запроса №90-18291377 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000033:25528	
наименование объекта:	Квартира	
назначение объекта:	Жилое	
площадь объекта:	47.9 Квадратный метр	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):	Номер этажа 7, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует	
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Боткина, д.8А, кв.156	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 38-38-01/231/2014-841 04.12.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	04.12.2014
номер государственной регистрации:	38-38-01/231/2014-841
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 04.12.2014 по 31.08.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	

8. Дата изменения:	
--------------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист № 1 Всего листов 2Дата: 16.07.2008Кадастровый номер 38:36:000033:0000:25:401:001:020198300:00001Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020198300:00001

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

38:36:000033:0000:25:401:001:0201983001.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 71.3. Общая площадь помещения, кв. м: 47,9

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	ГОРОД ИРКУТСК
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	ИРКУТСК
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Боткина
Номер дома	8-а	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	156	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска»

М.П.



Кадастровый паспорт

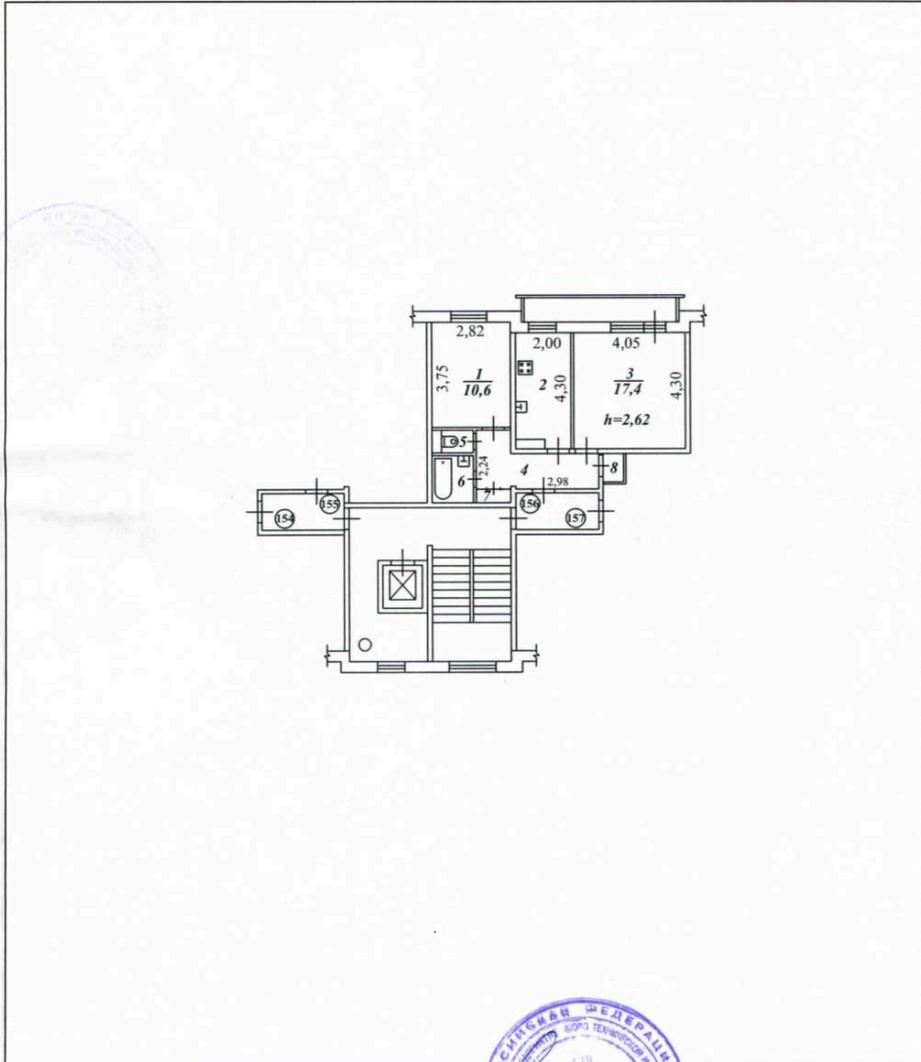
38:36:000033:0000:25:401:001:020198300:00001

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

25:401:001:020198300:00001

2. План расположения на этаже



Руководитель (уполномоченное лицо)

*Юлия*  
(ФИО, подпись)



Масштаб 1: 200



прошито  
на 2 листах  
14.04. 2008 г.  
*Мягкова О.А.*

Кадастровый №: 38:36:000033:0000:25:401:001:020198300:00001  
Инвентарный №: 25:401:001:020198300:00001  
Реестровый №: 130505:001:020198300:00001

ПРИЛОЖЕНИЕ 13  
(обязательное)  
: Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г.Иркутска

Область, республика, край Иркутская  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Иркутск  
Район города Свердловский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
(КВАРТИРЫ) № 156

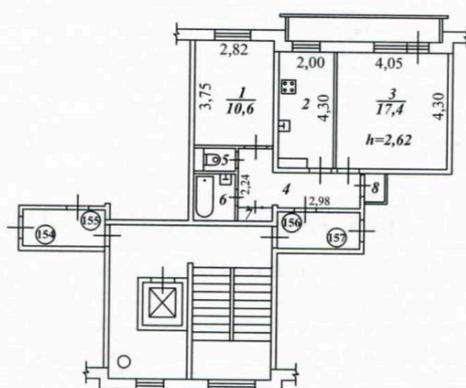
В ДОМЕ № 8-а по ул. (пер.) Боткина  
местоположение объекта учета

Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета 16 июля 2008 год  
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 156  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200





### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1994 Этажность 9 Физический износ 10 %

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1	
1. Наружные стены (материал)	панельные
2. Перегородки (материал)	гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	железобетонное
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	керамическая плитка
5. Проемы	
оконные	2-ые створные
дверные	филенчатые
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	обои
б) в кухне	обои
в) в ванной	окраска
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) в ванной	побелка
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализации	центральное
г) горячего водоснабжения	центральное
д) ванны или душа, сауны или бассейна	есть
е) лоджий или/и балконов	есть
ж) телефона	
з) радио	есть
и) лифта	есть
к) мусоропровода	есть

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 693 597 руб.

Шестьсот девяносто три тысячи пятьсот девяносто семь рублей

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.  
17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.  
17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Киевская Р. Ф.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18294595

На основании запроса №90-18294595 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000003:7120
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	30.6 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 3, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, пер.Западный, д.19, кв.9
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-01/231/2014-835 27.11.2014
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	27.11.2014
	номер государственной регистрации:	38-38-01/077/2009-035
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 22.05.2009 по 01.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Профит Хаус", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 1386-94199775 от 2009-03-03 ; Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц 001 от 2009-04-14 ; Акт приема-передачи недвижимого имущества б/н от 2009-04-15 ; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Профит Хаус" б/н от 2013-05-21

5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1 Всего листов 2

Дата: 16.07.2008

Кадастровый номер 38:36:000008:0000:25:401:001:020005240:00026

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020005240:00026

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

38:36:000008:0000:25:401:001:020005240

1.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 3

1.3. Общая площадь помещения, кв.м: 30,6

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	ГОРОД ИРКУТСК
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	ИРКУТСК
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	переулок
	наименование	Западный
Номер дома	19	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	9	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

38:36:000000:0000:25:401:001:200081070:0100:10009

1.10. Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска»

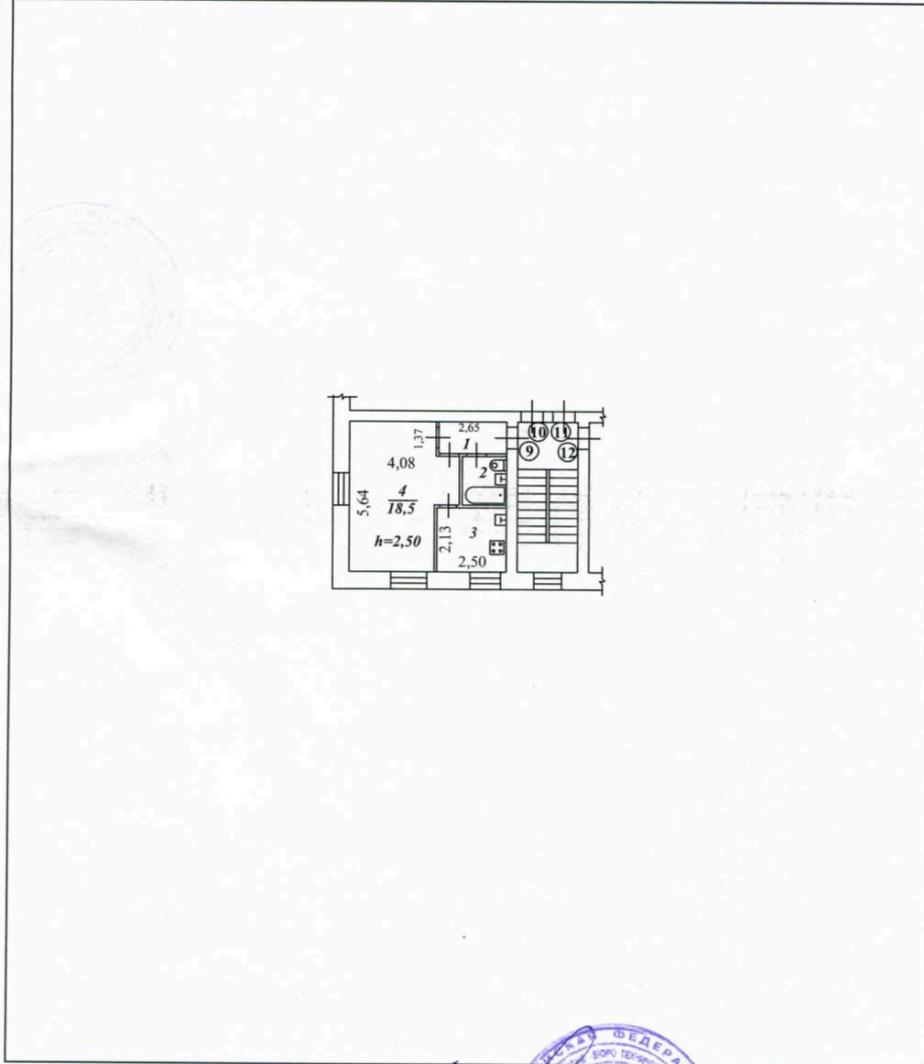
*(подпись)*  
М.П. **Р.Ф. Киевская**

## Кадастровый паспорт

Кадастровый номер 38:36:000008:0000:25:401:001:020005240:00026

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020005240:00026

### 2. План расположения на этаже



Руководитель (уполномоченное лицо) \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*  
(ФИО, подпись)



Масштаб 1: 200



прошито  
на 2 листах  
17.07.2008 г.

*Иванова И.В.*

Предыдущий кадастровый №: 38:36:000000:0000:25:401:001:200081070:0100:10009  
Кадастровый №: 38:36:000008:0000:25:401:001:020005240:00026  
Инвентарный №: 25:401:001:020005240:00026  
Реестровый №: 180209:001:020005240:00026

ПРИЛОЖЕНИЕ 13  
(обязательное)  
: Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г.Иркутска

Область, республика, край Иркутская  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Иркутск  
Район города Ленинский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
(КВАРТИРЫ) № 9

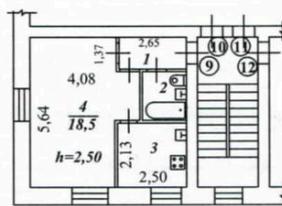
В ДОМЕ № 19 по ул. (пер.) Западный  
местоположение объекта учета

Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета 16 июля 2008 год  
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 9  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200





### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1965 Этажность 4 Физический износ 41 %

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1	
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	кирпичные
3. Перекрытия (материал)	железобетонное
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	дощатые, окраска
б) в кухне	дощатые, окраска
в) в ванной	керамическая плитка
5. Проемы	
оконные	2-ые створные
дверные	филенчатые
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	обои
б) в кухне	обои
в) в ванной	керамическая плитка
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) в ванной	побелка
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализации	центральное
г) горячего водоснабжения	центральное
д) ванны или душа, сауны или бассейна	есть
е) лоджий или/и балконов	
ж) телефона	есть
з) радио	есть
и) лифта	
к) мусоропровода	

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 229 304 руб.

Двести двадцать девять тысяч триста четыре рубля

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.  
 17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.  
 17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Клевская Р. Ф.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18293993

На основании запроса №90-18293993 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000033:15511
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	34.9 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 5, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, Иркутск г., Колхозная ул., д.89, кв.34
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 38-38-01/231/2014-828 04.12.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	04.12.2014
номер государственной регистрации:	38-38-01/047/2009-435
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.05.2009 по 01.02.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28 ; Акт приема-передачи недвижимого имущества б/н от 2009-04-15 ; Заявка на приобретение инвестиционных паев 001 от 2009-04-14 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Профит Хаус", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 1386-94199775 от 2009-03-03
5. Договоры участия в долевом строительстве:	в

6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	
8. Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист № 1 Всего листов 2Дата: 16.07.2008Кадастровый номер 38:36:000033:0000:25:401:001:020009140:00035Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020009140:00035

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

38:36:000033:0000:25:401:001:0200091401.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 51.3. Общая площадь помещения, кв.м: 34,9

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	ГОРОД ИРКУТСК
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	ИРКУТСК
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Колхозная
Номер дома	89	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	34	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска»

М.П.



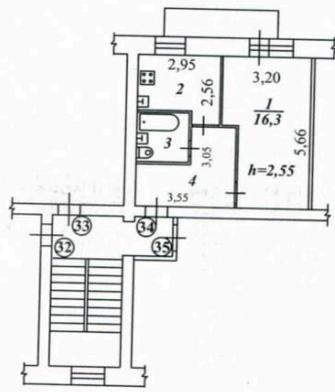
Р. Ф. Киевская  
(подпись)

Кадастровый паспорт

Кадастровый номер 38:36:000033:0000:25:401:001:020009140:00035

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020009140:00035

План расположения на этаже

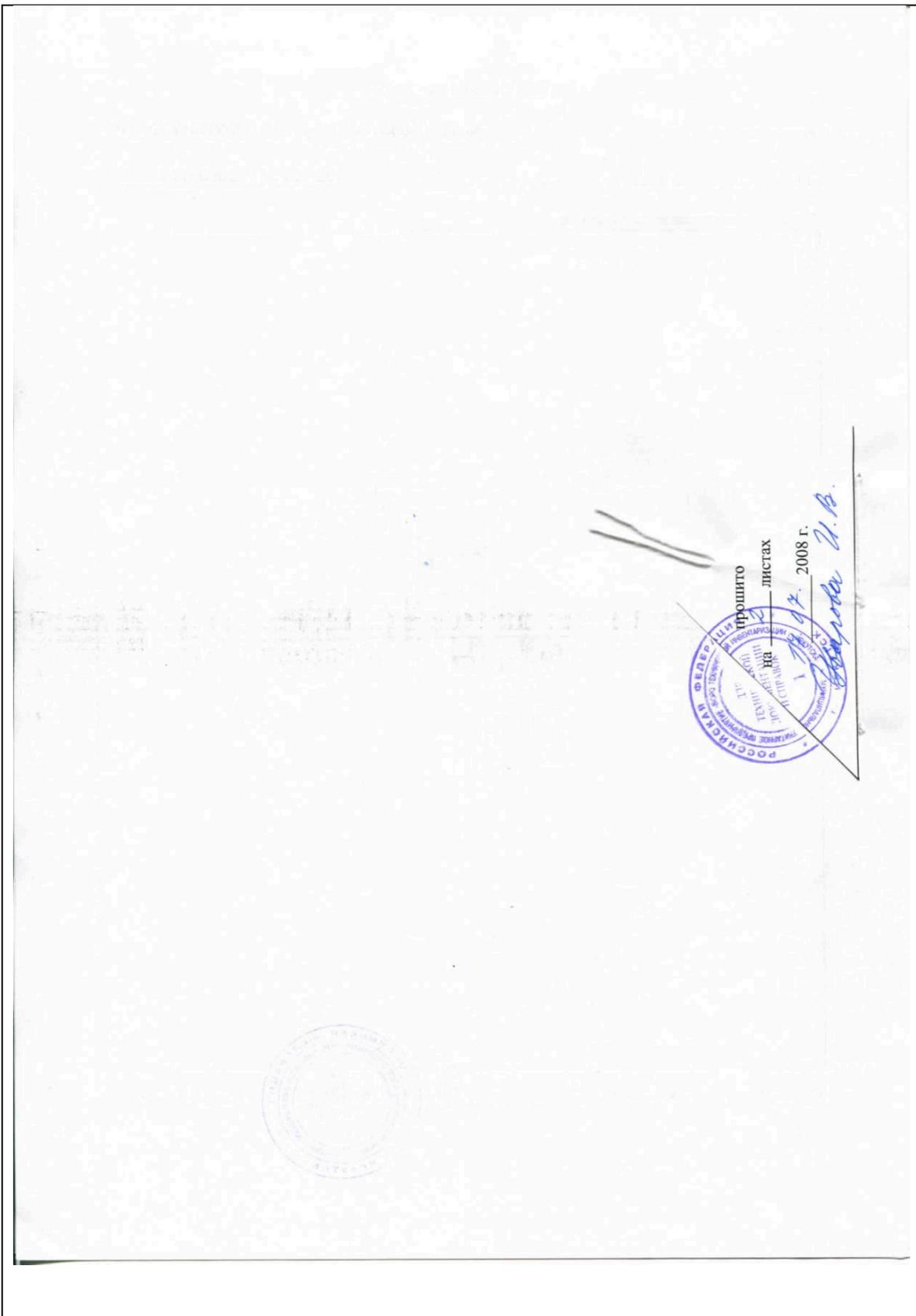


Руководитель (уполномоченное лицо)

(ФИО, подпись)



Масштаб 1: 200



ПРОШИТО на листях 11 2008 г.  
Дядьков И.В.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ  
И НАУКИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
И МЕТРОЛОГИИ  
РОССИЙСКОЕ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО  
ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ  
И МЕТРОЛОГИИ

Кадастровый №: 38:36:000033:0000:25:401:001:020009140:00035  
Инвентарный №: 25:401:001:020009140:00035  
Реестровый №: 190207:001:020009140:00035

ПРИЛОЖЕНИЕ 13  
(обязательное)  
: Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г.Иркутска

Область, республика, край Иркутская  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Иркутск  
Район города Свердловский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
(КВАРТИРЫ) № 34

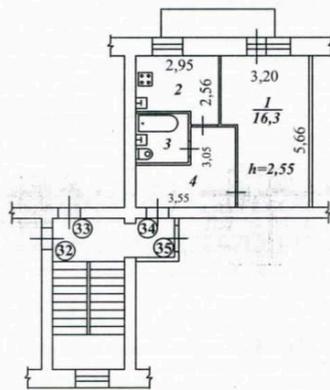
В ДОМЕ № 89 ул.(пер.) Колхозная  
местоположение объекта учета

Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета 16 июля 2008 год  
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 34  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200





ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18294100

На основании запроса №90-18294100 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000029:4495
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	44.1 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 4, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Лермонтова, д.313-а, кв.80
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 03.12.2014	38-38-01/231/2014-789
4.	Ограничение (обременение) права:			
4.1.1.	вид:	Доверительное управление		
	дата государственной регистрации:	03.12.2014		
	номер государственной регистрации:	38-38-01/047/2009-433		
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.05.2009 по 01.02.2024		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001		
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22		
5.	Договоры участия в долевом строительстве:			
6.	Правопритязания:			
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:			

8. Дата изменения:	
--------------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1981 Этажность 5 Физический износ 20 %

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1	
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	железобетонное
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	керамическая плитка
5. Проемы	
оконные	2-ые створные
дверные	филенчатые
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	обои
б) в кухне	обои, керамическая плитка
в) в ванной	керамическая плитка, окраска
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) в ванной	побелка
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализации	центральное
г) горячего водоснабжения	центральное
д) ванны или душа, сауны или бассейна	есть
е) лоджий или/и балконов	есть
ж) телефона	
з) радио	
и) лифта	
к) мусоропровода	

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 342 467 руб.

Триста сорок две тысячи четыреста шестьдесят семь рублей

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.

17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.

17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Киевская Р. Ф.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист № 1 Всего листов 2Дата: 16.07.2008Кадастровый номер 38:36:000029:0014:25:401:001:020014590:00019Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020014590:00019

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

38:36:000029:0014:25:401:001:0200145901.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 41.3. Общая площадь помещения, кв.м: 44,1

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	ГОРОД ИРКУТСК
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	ИРКУТСК
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Лермонтова
Номер дома	313-а	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	80	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

38:36:033903:00:3-115-313а:80/А

1.10. Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска»



М.П.

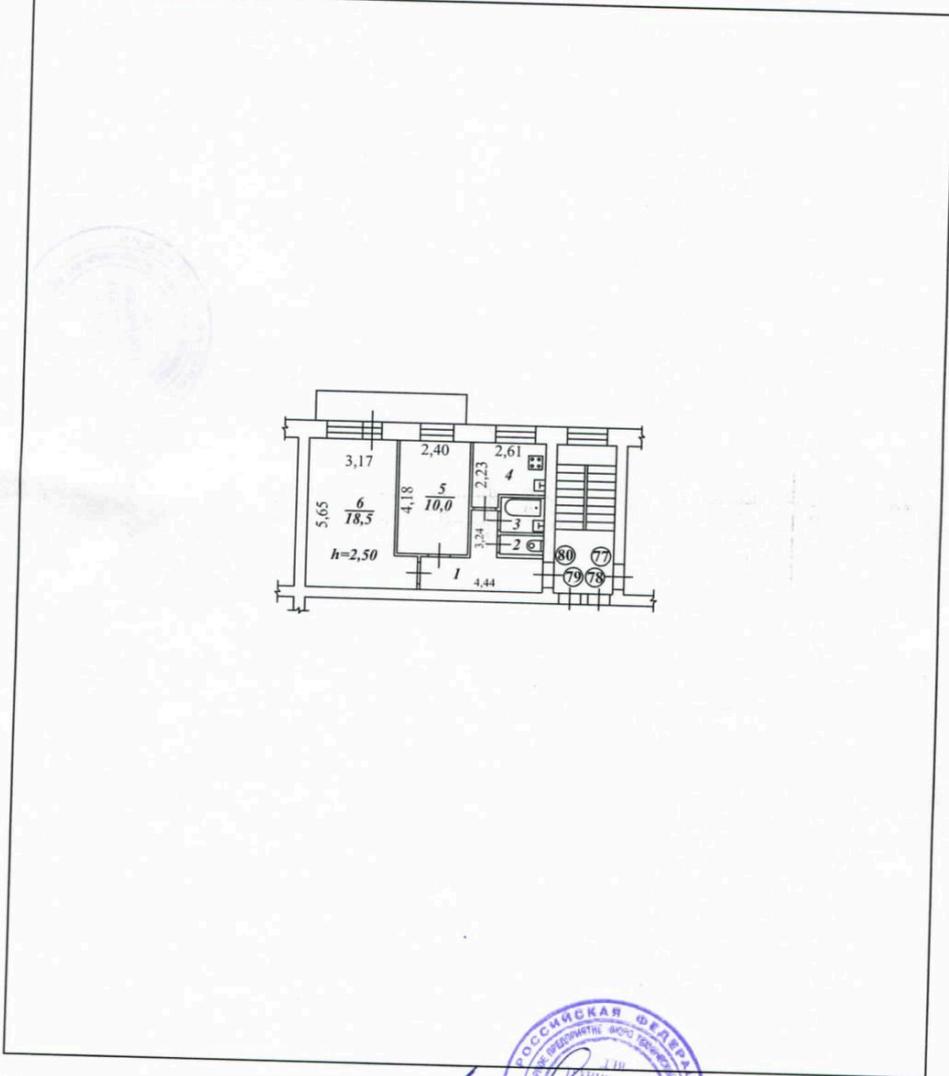
Р.Ф. Киевская

### Кадастровый паспорт

Кадастровый номер 38:36:000029:0014:25:401:001:020014590:00019

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020014590:00019

#### 2. План расположения на этаже



Руководитель (уполномоченное лицо) \_\_\_\_\_

(ФИО, подпись)



Масштаб 1: 200



прошито  
на 2 листах

17.04.2008

*Иванова И.В.*



Предыдущий кадастровый №: 38:36:033903:00:3-115-313а:80/А  
Кадастровый №: 38:36:000029:0014:25:401:001:020014590:00019  
Инвентарный №: 25:401:001:020014590:00019  
Реестровый №: 080207:001:020014590:00019

ПРИЛОЖЕНИЕ 13  
(обязательное)  
: Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г.Иркутска

Область, республика, край Иркутская  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Иркутск  
Район города Свердловский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
(КВАРТИРЫ) № 80

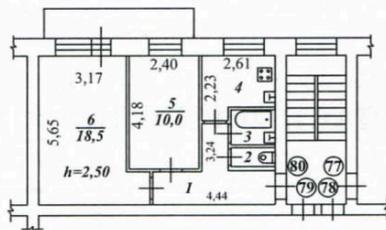
В ДОМЕ № 313-а по ул. (пер.) Лермонтова  
местоположение объекта учета

Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета 16 июля 2008 год  
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 80  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200





### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1968 Этажность 4 Физический износ 35 %

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
I	
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	железобетонное
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	дощатые, окраска
б) в кухне	дощатые, окраска
в) в ванной	керамическая плитка
5. Просмы	
оконные	2-ые створные
дверные	филенчатые
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	обои
б) в кухне	обои
в) в ванной	керамическая плитка
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) в ванной	побелка
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализации	центральное
г) горячего водоснабжения	центральное
д) ванн или душа, сауны или бассейна	есть
е) лоджий или/и балконов	есть
ж) телефона	
з) радио	
и) лифта	
к) мусоропровода	

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 391 163 руб.

Триста девяносто одна тысяча сто шестьдесят три рубля

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.

17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.

17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Киевская Р. Ф.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18294880

На основании запроса №90-18294880 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000031:12888
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	48 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 2, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, Иркутск г., Рябикова бул., д.21-а, кв.131
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 38-38-01/231/2014-809 03.12.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.12.2014
номер государственной регистрации:	38-38-01/047/2009-437
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 03.12.2014 по 31.08.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	

8. Дата изменения:	
--------------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения**

Лист № 1 Всего листов 2

Дата: 16.07.2008

Кадастровый номер 38:36:000031:0000:25:401:001:020156950:00019

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020156950:00019

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

38:36:000031:0000:25:401:001:020156950

1.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 2

1.3. Общая площадь помещения, кв.м: 48

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Иркутская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>ГОРОД ИРКУТСК</i>
Населенный пункт	тип	<i>Город</i>
	наименование	<i>ИРКУТСК</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>бульвар</i>
	наименование	<i>Рябикова</i>
Номер дома	<i>21-а</i>	
Литера	<i>А</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>131</i>	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

38:36:032001:00:3-180-21а/А:131

1.10. Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска»

*Р.Ф. Киевская*  
(подпись)

М.П.

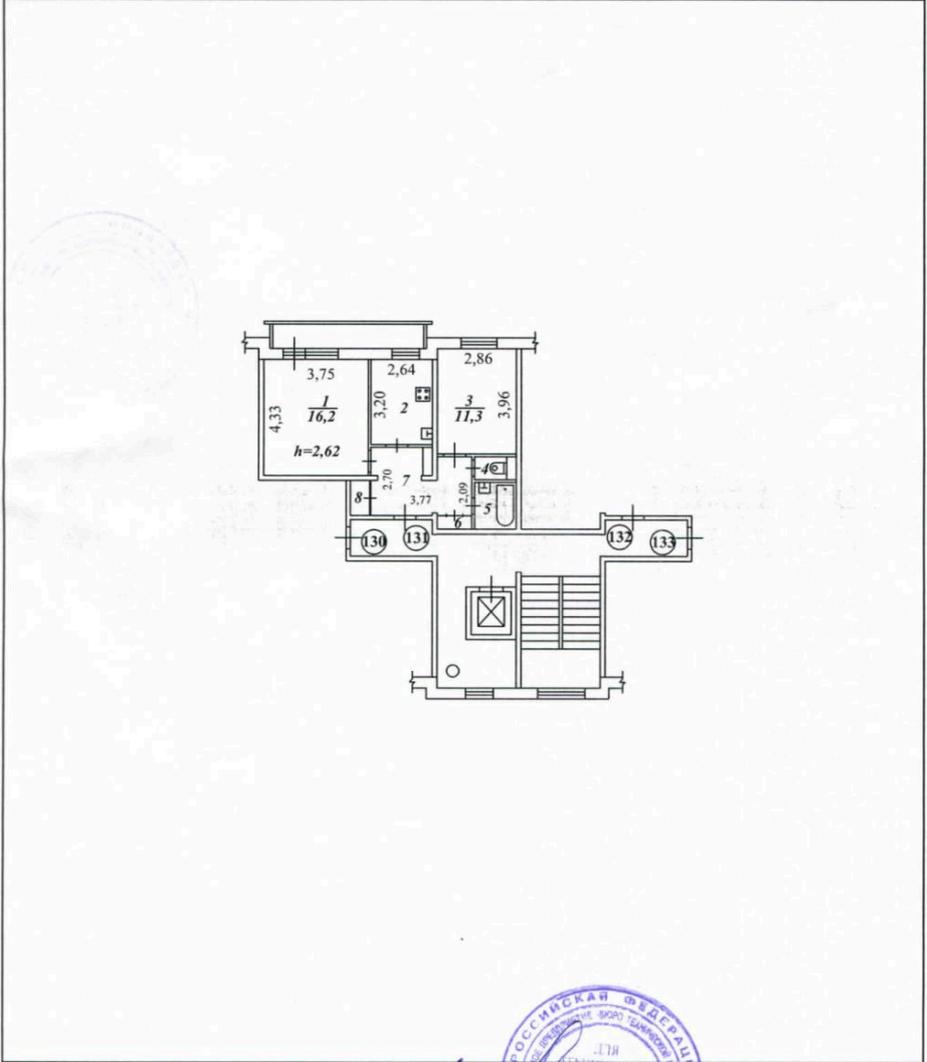


Кадастровый паспорт

Кадастровый номер 38:36:000031:0000:25:401:001:020156950:00019

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020156950:00019

2. План расположения на этаже



Руководитель (уполномоченное лицо) \_\_\_\_\_

*Гришук*  
(ФИО, подпись)



Масштаб 1: 200

ПРОШУ ПОСЛАТЬ ПОСЫЛКУ

ПО АДРЕСУ: ИРКУТСК



прошито  
на 2 листах

17.07.2008 г.

*Иванова И.В.*



Предыдущий кадастровый №: 38:36:032001:00:3-180-21а/А:131  
Кадастровый №: 38:36:000031:0000:25:401:001:020156950:00019  
Инвентарный №: 25:401:001:020156950:00019  
Реестровый №: 180209:001:020156950:00019

ПРИЛОЖЕНИЕ 13  
(обязательное)  
: Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г.Иркутска

Область, республика, край Иркутская  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Иркутск  
Район города Свердловский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
(КВАРТИРЫ) № 131

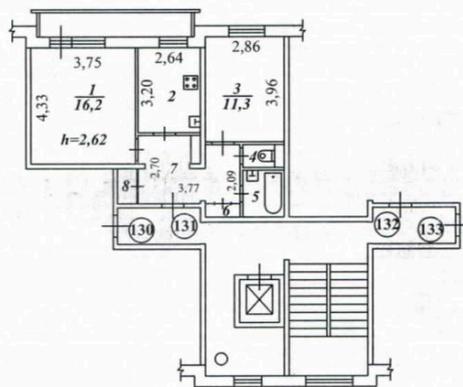
В ДОМЕ № 21-а бул. Рябикова  
местоположение объекта учета

Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета 16 июля 2008 год  
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 131  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200





### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1986 Этажность 9 Физический износ 15 %

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1	
1. Наружные стены (материал)	панельные
2. Перегородки (материал)	гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	железобетонное
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	линолеум
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	метлахская плитка
5. Проемы	
оконные	2-ые створные
дверные	филенчатые
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	обои
б) в кухне	побелка, окраска
в) в ванной	побелка, окраска
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) в ванной	побелка
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализации	центральное
г) горячего водоснабжения	центральное
д) ванны или душа, сауны или бассейна	есть
е) лоджий или/и балконов	есть
ж) телефона	
з) радио	есть
и) лифта	есть
к) мусоропровода	есть

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 727 031 руб.

Семьсот двадцать семь тысяч тридцать один рубль

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.

17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.

17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Киевская Р. Ф.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18295190

На основании запроса №90-18295190 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000022:25784
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	43.9 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 4, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Трилисера, д.86, кв.12
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 38-38-01/231/2014-772 03.12.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	03.12.2014
номер государственной регистрации:	38-38-01/231/2014-772
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.06.2013 по 31.08.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	

8. Дата изменения:	
--------------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист № 1 Всего листов 2Дата: 16.07.2008Кадастровый номер 38:36:000022:0000:25:401:001:020015950:00048Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020015950:00048

## 1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

38:36:000022:0000:25:401:001:0200159501.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 41.3. Общая площадь помещения, кв.м: 43,9

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Иркутская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>ГОРОД ИРКУТСК</i>
Населенный пункт	тип	<i>Город</i>
	наименование	<i>ИРКУТСК</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Трилисера</i>
Номер дома	<i>86</i>	
Литера	<i>А</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>12</i>	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

38:36:016907:00:2-201-86/А:12

1.10. Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска»

М.П.

(подпись)



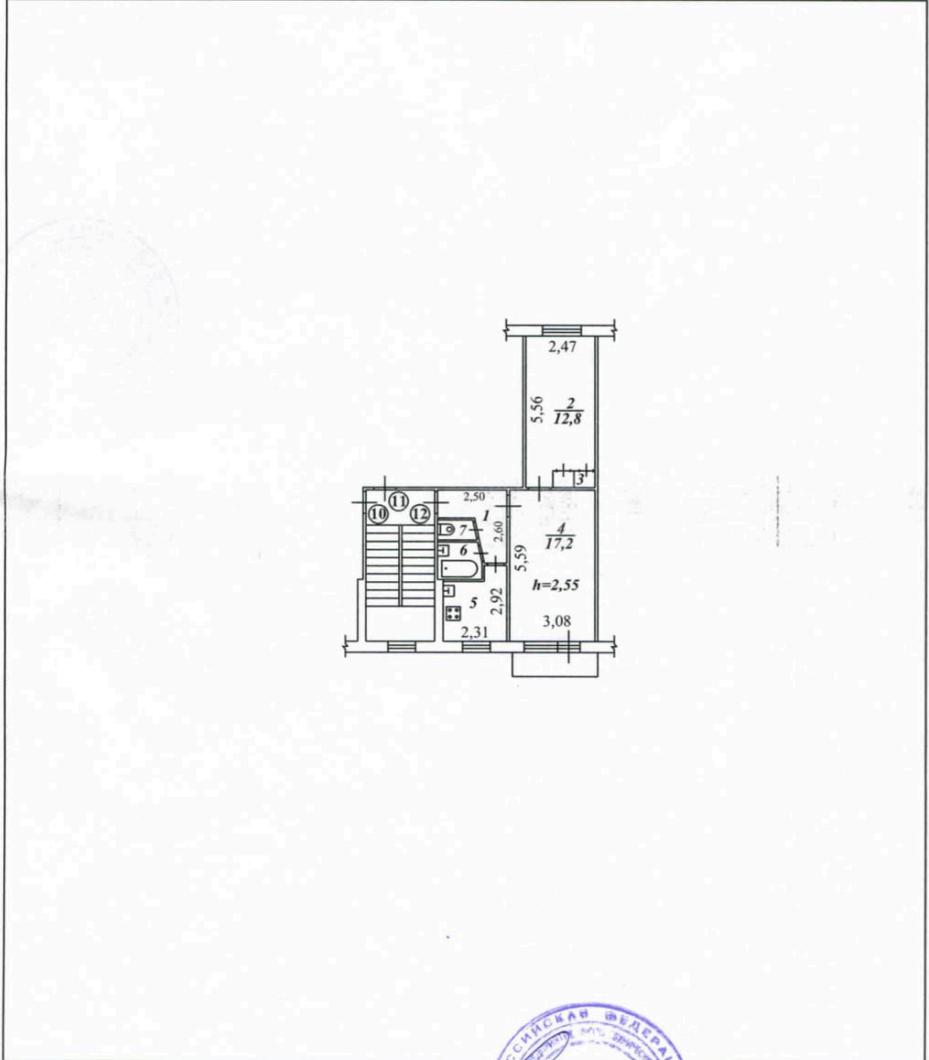
П.Ф. Киевская

### Кадастровый паспорт

Кадастровый номер 38:36:000022:0000:25:401:001:020015950:00048

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020015950:00048

#### 2. План расположения на этаже

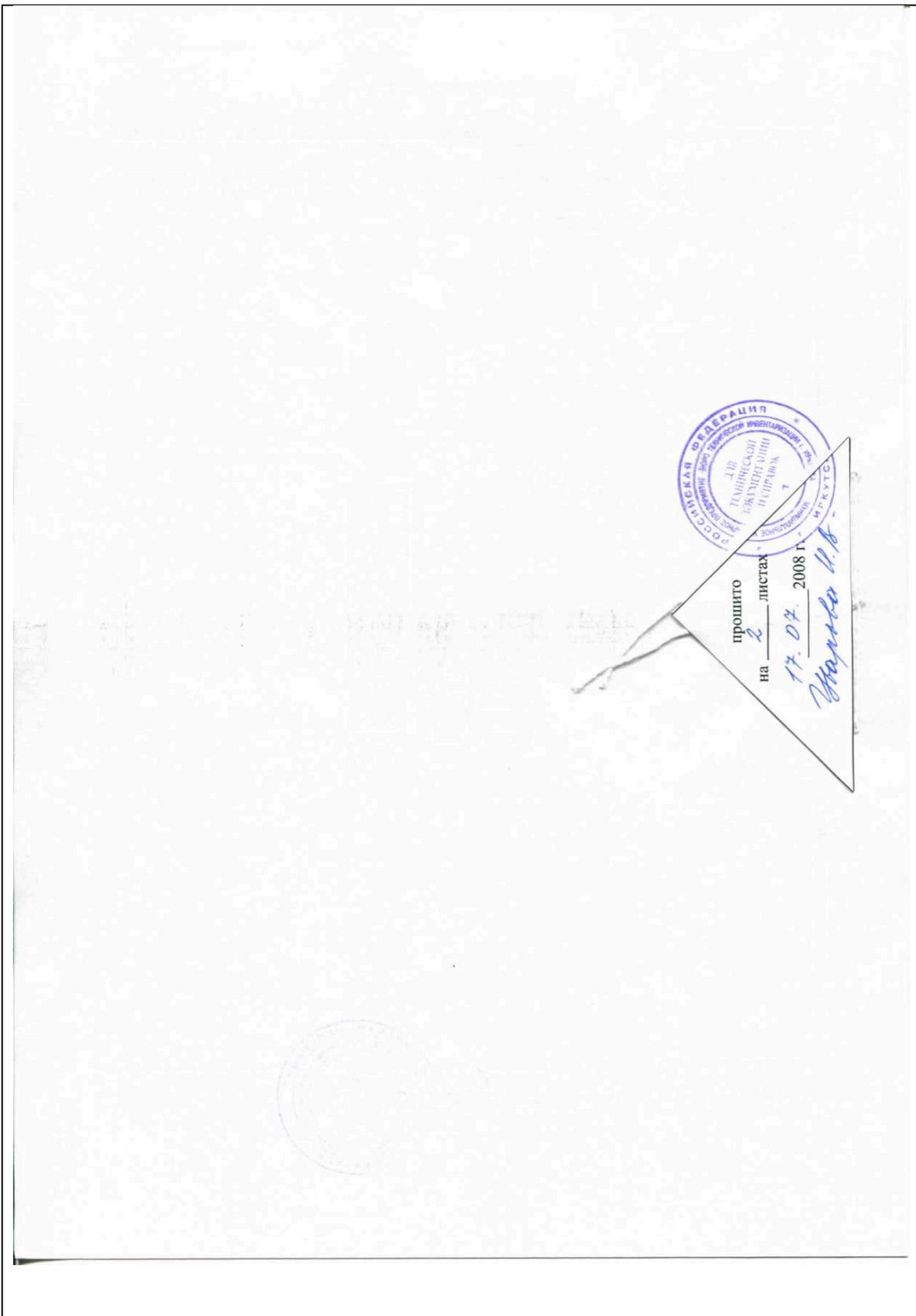


Руководитель (уполномоченное лицо) \_\_\_\_\_

*М.П.*  
(ФИО, подпись)



Масштаб 1: 200



Предыдущий кадастровый №: 38:36:016907:00:2-201-86/А:12  
Кадастровый №: 38:36:00022:0000:25:401:001:020015950:00048  
Инвентарный №: 25:401:001:020015950:00048  
Реестровый №: 180209:001:020015950:00048

ПРИЛОЖЕНИЕ 13  
(обязательное)  
: Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г.Иркутска

Область, республика, край Иркутская  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Иркутск  
Район города Октябрьский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
(КВАРТИРЫ) № 12

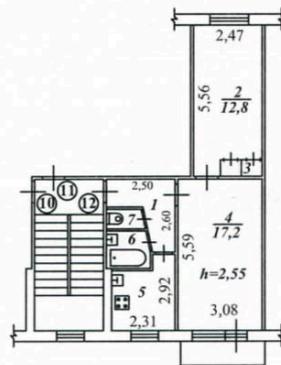
В ДОМЕ № 86 по ул. (пер.) Трилиссера  
местоположение объекта учета

Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета 16 июля 2008 год  
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 12  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200





### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1979 Этажность 5 Физический износ 19 %

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1	
1. Наружные стены (материал)	панельные
2. Перегородки (материал)	гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	железобетонное
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	дощатые, окраска
б) в кухне	дощатые, окраска
в) в ванной	керамическая плитка
5. Проемы	2-ые створные
оконные	филенчатые
дверные	
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	обои
б) в кухне	побелка, окраска
в) в ванной	побелка, окраска
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) в ванной	побелка
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализации	центральное
г) горячего водоснабжения	центральное
д) ванны или душа, сауны или бассейна	есть
е) лоджий или/и балконов	есть
ж) телефона	
з) радио	есть
и) лифта	
к) мусоропровода	

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 445 732 руб.

Четыреста сорок пять тысяч семьсот тридцать два рубля

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.  
17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.  
17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Киевская Р. Ф.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18295266

На основании запроса №90-18295266 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000022:20375
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	31.5 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 2, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Трилиссера, д.109, кв.48
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-01/231/2014-801 04.12.2014
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	04.12.2014
	номер государственной регистрации:	38-38-01/231/2014-801
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.05.2009 по 01.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22 ; Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28
5. Договоры участия в долевом строительстве:		
6. Правопритязания:		
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		

8. Дата изменения:	
--------------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещенияЛист № 1 Всего листов 2Дата: 16.07.2008Кадастровый номер 38:36:000022:0000:25:401:001:020011400:00039Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020011400:00039

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

38:36:000022:0000:25:401:001:0200114001.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 21.3. Общая площадь помещения, кв.м: 31,5

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	<i>Иркутская область</i>	
Район		
Муниципальное образование	тип	<i>Городской округ</i>
	наименование	<i>ГОРОД ИРКУТСК</i>
Населенный пункт	тип	<i>Город</i>
	наименование	<i>ИРКУТСК</i>
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	<i>улица</i>
	наименование	<i>Трилисера</i>
Номер дома	<i>109</i>	
Литера	<i>А</i>	
Номер помещения (квартиры)	<i>48</i>	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

38:36:016803:00:2-182-109/А:48

1.10. Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска»

М.П.

(подпись)

Р.Ф. Киевская

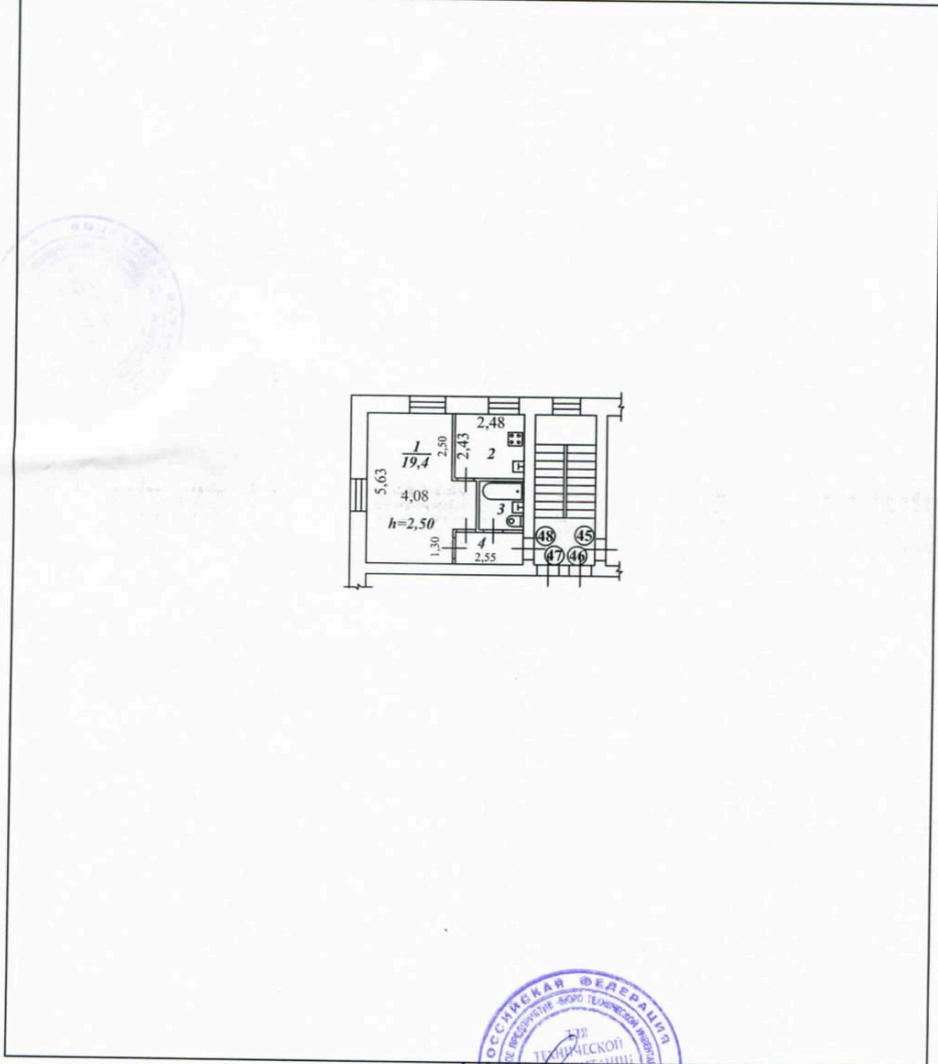


Кадастровый паспорт

Кадастровый номер 38:36:000022:0000:25:401:001:020011400:00039

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020011400:00039

2. План расположения на этаже



Руководитель (уполномоченное лицо) \_\_\_\_\_

(ФИО, подпись)



М.П.

Масштаб 1: 200



прошито  
на 2 листах

17.07. 2008 г.

*Иванова И.В.*



Предыдущий кадастровый №: 38:36:016803:00:2-182-109/А:48  
Кадастровый №: 38:36:000022:0000:25:401:001:020011400:00039  
Инвентарный №: 25:401:001:020011400:00039  
Реестровый №: 180209:001:020011400:00039

ПРИЛОЖЕНИЕ 13  
(обязательное)  
: Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г.Иркутска

Область, республика, край Иркутская  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Иркутск  
Район города Октябрьский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
(КВАРТИРЫ) № 48

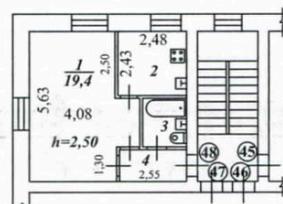
В ДОМЕ № 109 по ул. (пер.) Трилисера  
местоположение объекта учета

Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета 16 июля 2008 год  
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 48  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200





### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1967 Этажность 5 Физический износ 30 %

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1	
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	гипсолитовые
3. Перекрытия (материал)	железобетонное
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	дошчатые, окраска
б) в кухне	линолеум
в) в ванной	окраска
5. Проемы	
оконные	2-ые створные
дверные	филенчатые
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	обои
б) в кухне	обои, керамическая плитка
в) в ванной	окраска
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) в ванной	побелка
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая проводка
в) канализации	центральное
г) горячего водоснабжения	центральное
д) ванны или душа, сауны или бассейна	есть
е) лоджий или/и балконов	
ж) телефона	есть
з) радио	
и) лифта	
к) мусоропровода	

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 290 795 руб.

Двести девяносто тысяч семьсот девяносто пять рублей

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.  
17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.  
17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Киевская Р. Ф.



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18295112

На основании запроса №90-18295112 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000022:35221
наименование объекта:	Квартира
назначение объекта:	Жилое
площадь объекта:	85.6 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 3, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Ядринцева, д.29/7, кв.9
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Долевая собственность 38-38-01/231/2014-795 04.12.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	04.12.2014
номер государственной регистрации:	38-38-01/231/2014-795
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 04.12.2014 по 31.08.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязания:	
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	

8. Дата изменения:	
--------------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения**

Приложение № 1

Лист № 1 Всего листов 2

Дата: 15.09.2008

Кадастровый номер 38:36:000022:0000:25:401:001:020479640:00003

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020479640:00003

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:

38:36:000022:0000:25:401:001:020479640

1.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 3

1.3. Общая площадь помещения, кв. м: 85,6

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	ГОРОД ИРКУТСК
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	ИРКУТСК
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ядринцева
Номер дома	29/7	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	9	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска»

М.П.

(подпись)

Р.Ф. Киевская





СООБЩЕНИЕ ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ

№ 100-02/001-000-001-004-20



Прошито и пронумеровано  
на 2 ( два ) листах  
Волов  
(подпись)

Кадастровый №: **38:36:00022:0000:25:401:001:020479640:00003**  
Инвентарный №: **25:401:001:020479640:00003**  
Реестровый №: **241108:001:020479640:00003**

ПРИЛОЖЕНИЕ 13  
(обязательное)  
к Инструкции о проведении  
учета жилищного фонда  
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г.Иркутска

Область, республика, край Иркутская  
Район \_\_\_\_\_  
Город (др. поселение) Иркутск  
Район города Октябрьский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
(КВАРТИРЫ) № 9

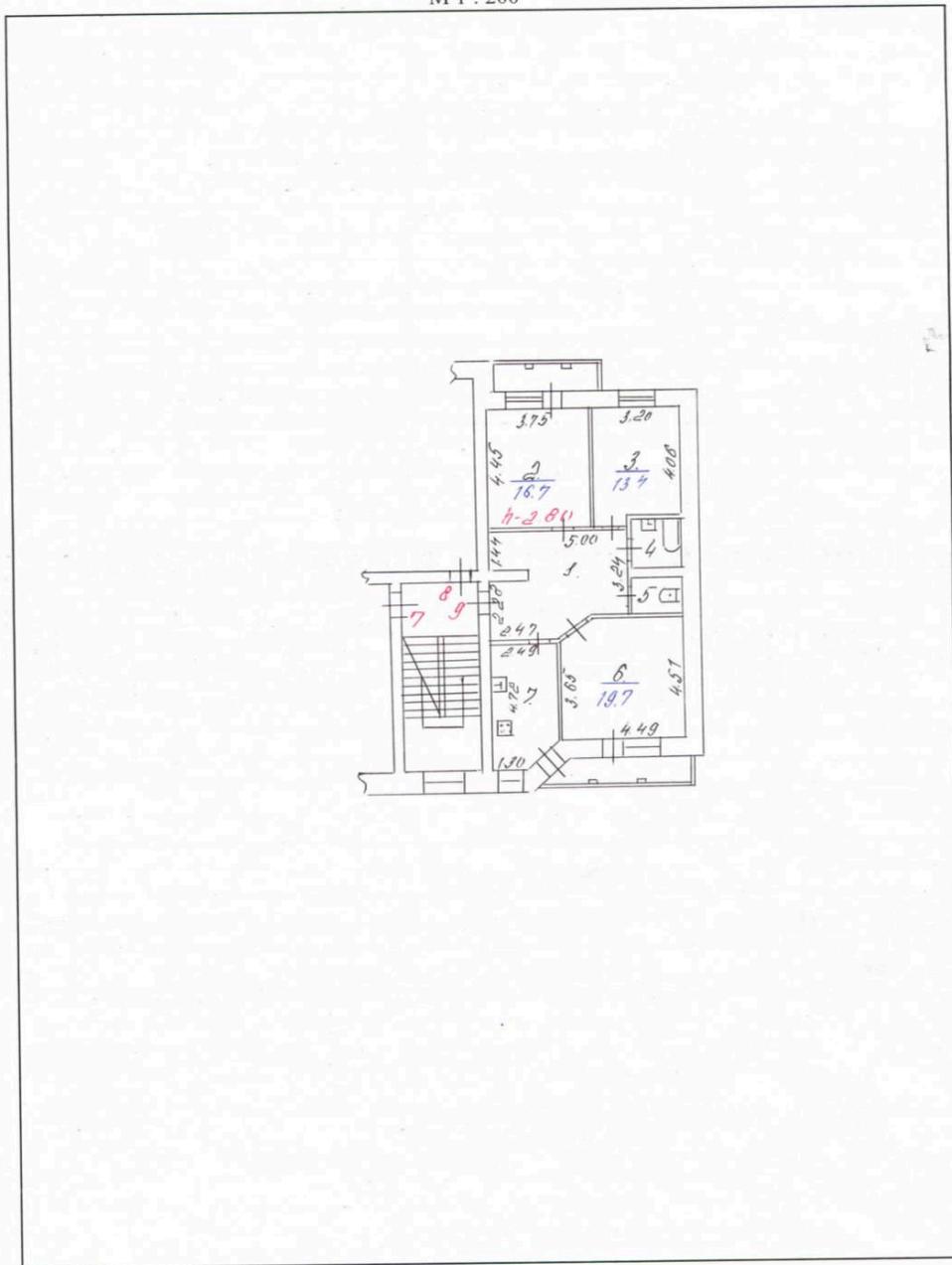
В ДОМЕ № 29/7 по улице (пер.) Ядринцева  
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета 15.09.2008г.  
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № 9  
(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200





### III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 2007 Этажность 6 Физический износ 0 %

Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1	2
1. Наружные стены (материал)	кирпичные
2. Перегородки (материал)	кирпичные
3. Перекрытия (материал)	ж/бетонное
4. Полы:	
а) в жилых комнатах	бетонные
б) в кухне	бетонные
в) в ванной	бетонные
5. Проемы	
оконные	стеклопакеты
дверные	филенчатые
6. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	штукатурка
б) в кухне	штукатурка
в) в ванной	штукатурка
7. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	побелка
б) в кухне	побелка
в) в ванной	побелка
8. Вид отопления	центральное
9. Наличие:	
а) водоснабжения	есть
б) электроснабжения (тип проводки)	есть
в) канализации	есть
г) горячего водоснабжения	есть
д) ванн или душа, сауны или бассейна	есть
е) лоджий или/и балконов	есть
ж) телефона	
з) радио	
и) лифта	
к) мусоропровода	

### IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. 968650 руб.

девятьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот пятьдесят руб.

15.09.2008г. г. Исполнитель Волос Волос Л.Н.

15.09.2008г. г. Начальник ПО Харьковенко Харьковенко О.Н.

г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Мизурина



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18294419

На основании запроса №90-18294419 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000021:5710
наименование объекта:	Нежилое помещение
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	577 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа цокольный №1, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	14-46,50-52
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Горная, 24
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-01/181/2014-133 24.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения)
	дата государственной регистрации:	24.09.2014
	номер государственной регистрации:	38-38-01/181/2014-133
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 24.09.2014 по 31.08.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5. Договоры участия в долевом строительстве:		
6. Правопритязания:		
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		

8. Дата изменения:	
--------------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые нанесут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения**

Лист №1, всего листов 2

Дата 21.05.2010

**Кадастровый номер** 38:36:000021:1983:381/23

**Инвентарный номер** (ранее присвоенный учетный номер) 1700

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 38:36:000021:1983:381

1.2. **Этаж** (этажи), на котором расположено помещение Цокольный этаж № 1

1.3. **Общая площадь помещения** 577 кв. м

1.4. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	обл Иркутская	
Район		
Муниципальное образование	Тип	г
	наименование	Иркутск
Населенный пункт	Тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	наименование	Горная
Номер дома	24	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		
Номер помещения (квартиры)	14-46,50-52 на ПП цокольного этажа	
Иное описание местоположения		

1.5. **Назначение помещения**

нежилое

(жилое, нежилое)

1.6. **Вид жилого помещения** в многоквартирном доме

(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. **Номер помещения на поэтажном плане**

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: Для государственной регистрации прав. Наименование объекта учета - нежилое помещение. Нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже девятиэтажного металлокаркасного здания. 14-46,50-52 на ПП цокольного этажа равнозначно 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,50,51,52 на поэтажном плане цокольного этажа.

1.11. **Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата"** по Иркутской области  
(наименование органа или организации)

Ведущий инженер отдела обработки информации

№2

(полное наименование должности)



М.П. (подпись)

Э. Е. Наумова

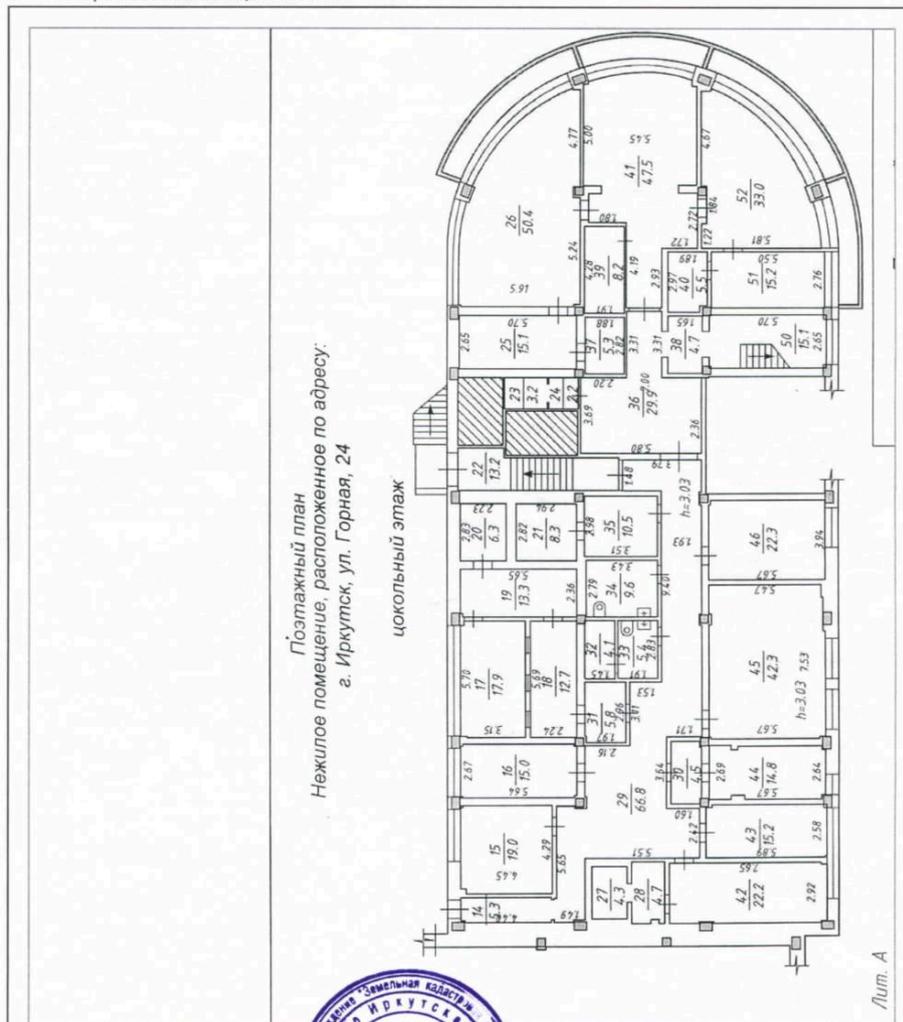
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер 38:36:000021:1983:381/23  
Инвентарный номер  
(ранее присвоенный учетный номер) 1700

2. План расположения помещения на этаже



Номер инвентарного дела 1700

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

**ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ"**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

Тип объекта учета	помещение
Назначение объекта	нежилое
Наименование объекта	Нежилое помещение

**Местоположение (адрес) объекта недвижимости**

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Иркутск
Административный район города	наименование	
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Горная
Номер дома	24	
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер помещения (квартиры)	14-46, 50-52 на поэтажном плане цокольного этажа	
Литера (здания)	А	
Иное описание местоположения		

Федеральное государственное учреждение  
"Земельная кадастровая палата"  
по Иркутской области  
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный  
реестр объектов капитального строительства  
от 21.05.2010 г.  
и ему присвоен инвентарный номер 381/23  
кадастровый номер 38:36:006021:1923:381/23

*Земельщик / Якулова З.Э.*  
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на 29 января 2009 г.  
(дата обследования объекта)

Паспорт выдан \_\_\_\_\_

Гл. инженер ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ" \_\_\_\_\_

А.Е. Украинский



Лист 1

Регистрация права собственности  
(реестровый № \_\_\_\_\_)

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
08.04.2010	Негосударственный пенсионный фонд "Благоденствие"	1. Предварительный договор купли-продажи нежилого помещения от 14.06.2009г. 2. Дополнительное соглашение от 28.08.2009г. 3. Дополнительное соглашение от 22.01.2010г. 4. Акт приема-передачи нежилого помещения от 08.04.2010г.		

II. Экспликация земельного участка \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
		712,3			

III. Благоустройство помещения 577,0 кв.м.

водоснабжение	канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабж.	Ванны					Газо снабжени		Электроснабжение	Лифты шт.	
		от ТЭЦ	от групповой квартальной от собственной котельной	от АГБ	печное	электро отопление	с центральным горячим водоснабжением		с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизов- ванное	жидким газом	пассажирские	грузовые				
+	+	+					+								+	+		



II. Описание конструктивных элементов помещения и определения износа

Питера А Год постройки 2009 Номер этажа расположения помещения цокольный этаж

Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес по таблице	Поправка к удельному	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	% износа к стр. гр. 7Х8	Тек. изм.	
									износ в %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты и земляные работы			3	1	3	0	0,0		
2	стены	а. надземные и их наружная отделка	металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей	хорошее	27	1	27	0	0,0	
		б. внутренние перегородки	кирпичные, ГВЛ							
3	Перекрытия	Чердачные		хорошее	11	1	11	0	0,0	
		Междуэтажные	железобетонные							
		Надподвальные								
4	Крыша			5	1	5	0	0		
5	Полы	керамическая плитка	хорошее	8	1	8	0	0,0		
6	проемы	Оконные	пластиковые стеклопакеты	хорошее	6	1	6	0	0,0	
		Дверные	деревянные							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка	хорошее	5	1	5	0	0		
8	Сан. и электротехнические работы	Отопление	Есть	хорошее	20	1	20	0	0,0	
		Водопровод	Есть							
		Канализация	Есть							
		Горячее водоснабжение	Есть							
		Ванны								
		Электроосвещение	Есть							
		Радио								
		Телефон	Есть							
Вентиляция	Есть									
9	Разные работы			15	1	15	0	0,0		
<b>Итого</b>				<b>100</b>		<b>100</b>		<b>0</b>		

Процент износа приведенных к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0 \%$

Лист 4

Техническое описание пристроек и других частей помещения

Наименование конструктивных элементов	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Делочные материалы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
<b>Итого</b>		100	X	0		100	X	0

Исчисление восстановительной стоимости помещения и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.)						Стоимость измерителя	Количество, объем, площадь	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
					удел. вес	группа. капиталн	клим. район	сейсмичн.	поправочн.	2009					
Нежилое помещение			м2								22116	577,0	12761463	0	12761463
<b>Итого:</b>													12761463		12761463

Служебные постройки, ограждения и сооружения (замощения) на участке.

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

Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2009	12 761 463	12 761 463					12 761 463	12 761 463

*Действительная стоимость в ценах 2009 года составляет:  
Двенадцать миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча четыреста  
шестьдесят три рубля*

Исполнил Иванова К.С.  
 Проверил Кокунина М.В.  
 Гл. инженер Украинский А.Е.  
 Дата 29.01.2009г.



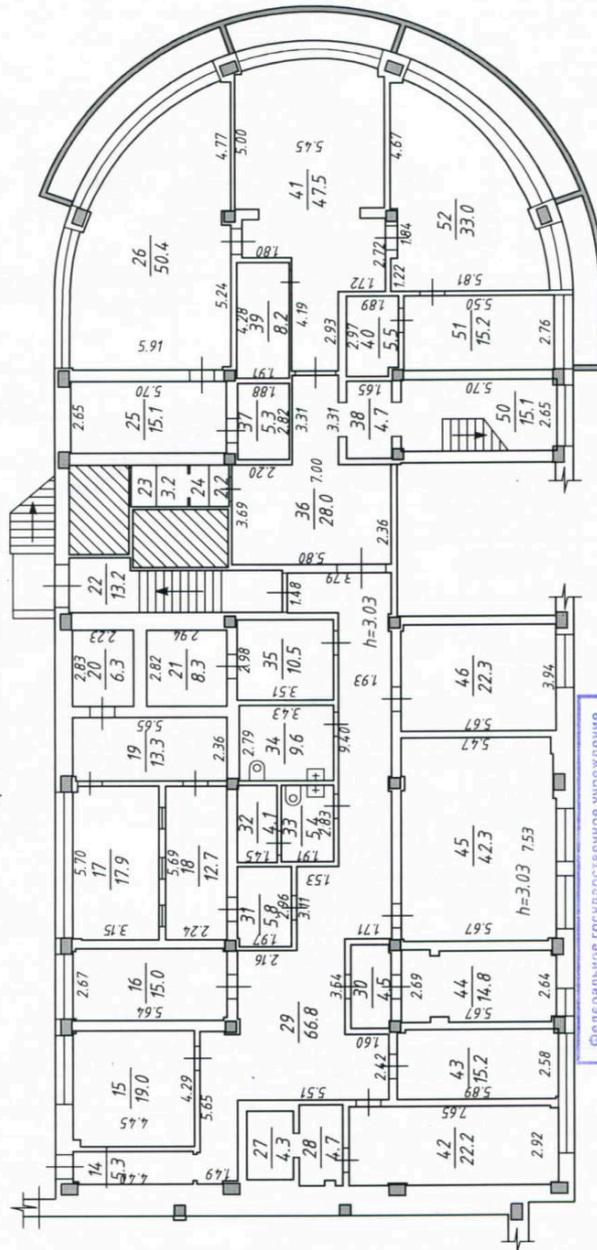
К. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" "	"20 г.	" "	"20 г.	" "	"20 г.
Обследовал						
Проверил						
Директор						

XII. Примечание

Позтажний план  
 Нежилое помещение, расположенное по адресу:  
 г. Иркутск, ул. Горная, 24

цокольный этаж



Лит. А

Позтажний план

Гл. инженер	Украинский А.Е.	Лист	Листов	Масштаб
Выполчил	Иванова К.С.	1	1	1:200
Проверил	Кокулина М.В.	ОГУП "Областной Центр технической инвентаризации - Областное БТИ" - 2010 г.		
Дата	29.01.2009			

Федеральное государственное учреждение  
 «Земельная кадастровая палата»  
 по Иркутской области  
 Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный  
 реестр объектов недвижимого имущества  
 № 11-15-2010-001/85  
 и ему присвоен инвентарный номер:  
 № 11-15-2010-001/85  
 (Подпись, ф.и.о. руководителя, уполномоченного лица)

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**  
к поэтажному плану помещения

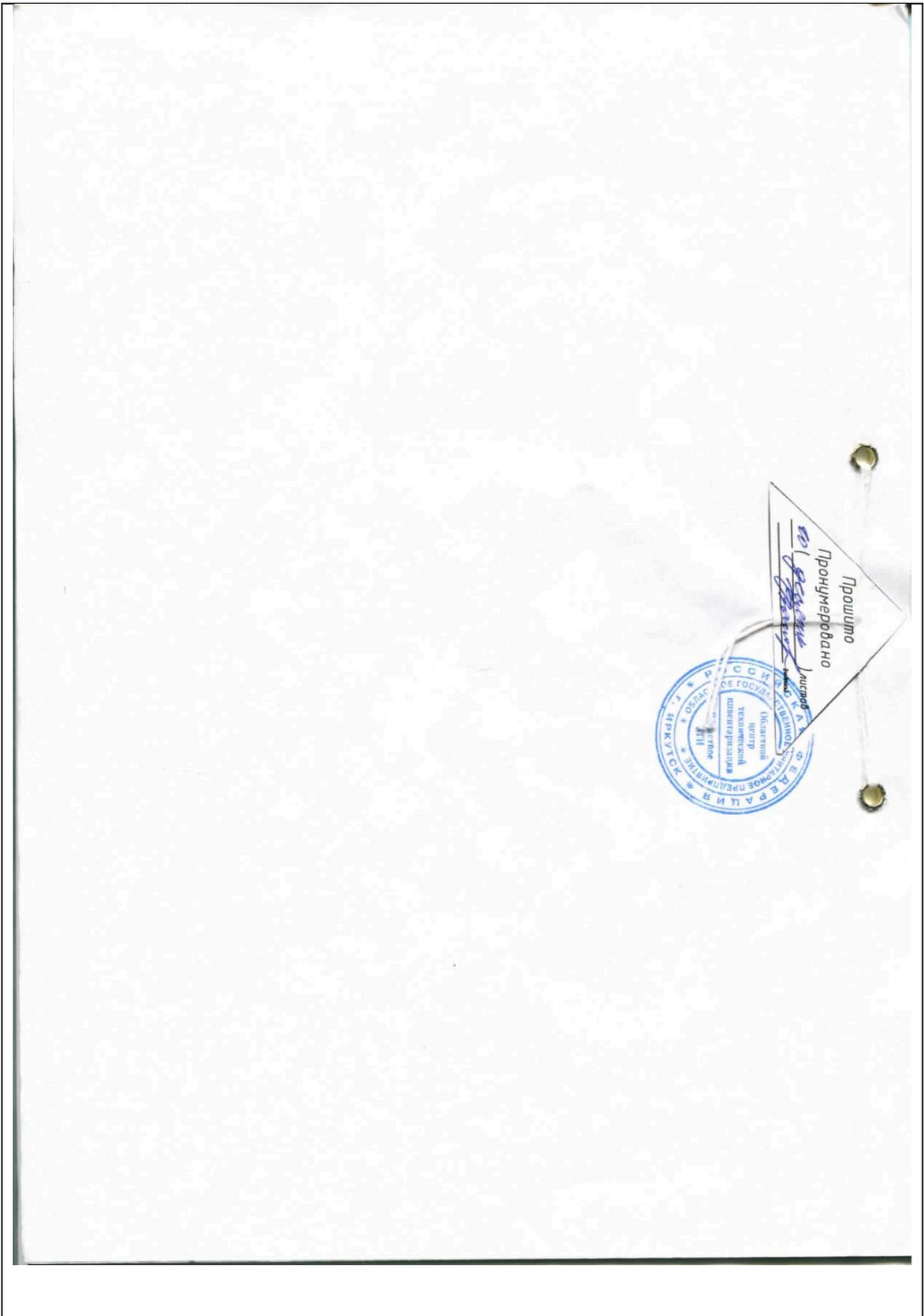
*Нежилое помещение* Литер А

Этаж	Номер помещения (квартиры)	Назначение помещений	Формула подсчета площади помещений	Общая полезная	Основная	Вспомогательная	Внутренняя высота помещений
2	3	4	5	6	7	8	9
цокольный этаж	14	Тамбур	1,21*4,4-0,09*0,2	5,3		5,3	3,03
	15	Кабинет	4,45*4,29-0,25*0,27-0,11*0,1	19,0	19,0		
	16	Кабинет	5,64*2,67-0,08*0,11-0,1*0,1-0,13*0,11-0,11*0,12	15,0	15,0		
	17	Касса	3,15*5,7-0,05*0,32-0,17*0,22	17,9	17,9		
	18	Кабинет	2,24*5,69	12,7	12,7		
	19	Кабинет	2,36*5,65-0,18*0,11	13,3	13,3		
	20	Сейф	2,23*2,83	6,3		6,3	
	21	Помещение	2,82*2,94	8,3		8,3	
	22	Лестничная клетка	1,56*7,8+0,47*2,25	13,2		13,2	
	23	Помещение	1,54*2,09	3,2		3,2	
	24	Помещение	1,44*1,54	2,2		2,2	
	25	Кабинет	2,65*5,7	15,1	15,1		
	26	Кабинет		50,4	50,4		
	27	Помещение	2,54*1,7	4,3		4,3	
	28	Помещение	3*1,58-0,2*0,39	4,7		4,7	
	29	Коридор	1,37*5,65-0,11*0,55-0,12*4,48-0,12*0,47+3,91*5,53-0,57*0,09+1,6*2,42+1,75*3,11+1,71*2,68+1,93*10,88-0,54*0,12-0,64*0,11+1,86*1,48	66,8		66,8	
	30	Коридор	3,1*1,46-0,27*0,07-0,31*0,08	4,5		4,5	
	31	Коридор	2,96*1,97-0,31*0,07	5,8		5,8	
	32	Помещение	1,45*2,86-0,03*0,14	4,1		4,1	
	33	Сан. узел	1,91*2,83	5,4		5,4	
	34	Сан. узел	3,43*2,79	9,6		9,6	
	35	Помещение	2,98*3,51	10,5		10,5	
	36	Коридор	3,69*5,8+1,68*3,31	28,0		28,0	
	37	Сан. узел	2,82*1,88	5,3		5,3	
	38	Коридор	1,65*2,08	4,7		4,7	
	39	Сан. узел	1,91*4,28	8,2		8,2	
	40	Сан. узел	2,97*1,89-0,33*0,37	5,5		5,5	
	41	Кабинет	3,42*1,26+5,22*1,46+3,69*0,38+5*5,45-0,1*0,23+2,2	47,5	47,5		

Лист 8

	42	Кабинет	2,92*7,65-0,08*0,69-0,09*0,28-0,08*0,29	22,2	22,2		
	43	Кабинет	5,89*2,58-0,3*0,12-0,07*0,09-0,17*0,16	15,2	15,2		
	44	Кабинет	2,69*5,67-0,2*0,67-0,23*0,34-0,18*0,19-0,2*0,18	14,8	14,8		
	45	Кабинет	5,67*7,53-0,08*0,09-0,09*0,3-0,13*0,53-0,11*2,27-0,05*0,62	42,3	42,3		
	46	Кабинет	5,67*3,94-0,1*0,23	22,3	22,3		
	50	Лестничная клетка	5,7*2,65-0,16*0,14-0,14*0,23-0,1*0,09-0,09*0,02	15,1		15,1	
	51	Кабинет	2,76*5,5-0,02*0,05	15,2	15,2		
	52	Кабинет		33,0	33,0		
	<b>Итого по помещению:</b>			<b>577,0</b>	<b>356,0</b>	<b>221,0</b>	

Лист 9



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ**

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18293766

На основании запроса №90-18293766 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000034:19657
наименование объекта:	Производственное административное встроенное помещение, расположено на 1-ом этаже 5-ти этажного панельного производственного здания
назначение объекта:	Нежилое
площадь объекта:	389.3 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 1, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Степана Разина, д.6
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок

		с ним"
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-01/108/2013-252 11.06.2013
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Доверительное управление
дата государственной регистрации:		11.06.2013
номер государственной регистрации:		38-38-01/108/2013-252
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 11.06.2013 по 31.08.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5. Договоры участия в долевом строительстве:		
6. Правопритязания:		
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		

8. Дата изменения:	
--------------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс  
(фамилия, инициалы)

Кадастровый номер: **38:36:011804:4:900/A:1006**

предыдущий №: 38:36:011804:00:1-41-6/A:1006 1

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
Администрация города Иркутска  
Бюро Технической Инвентаризации

Запрещается  
не жать  
Исравлено 6 на 1  
Верно  
24.12.2012  
Четверг



# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Нежилое помещение  
(исключено нежилого строения)

район Центральный

гор. (пос.) Иркутск

улица (пер.) Станислава Радика 6

квартал № 1-41

инвентарный № 900

I. Регистрация права собственности  
(реестровый № 1-82)

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
17.05.01	Некоммерческое учреждение негосударственного типа "Фонд "Ремонтно-домовое"	1. Договор купли-продажи ветрогонного помещения от 18.07.1999 г. 2. Декларация о внесении к договору от 23.10.2000 г. 3. Передающий акт от 21.07.1999 г. 4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности № 38А/014930/01 (сборное)		



II. Экспликация земельного участка \_\_\_ кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	заощенная	озелененная	прочая	
		453,9				

III. Благоустройство здания 389,3 кв. м

Вопрос	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты шт.	
	Канализация	от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ		печное	с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	центральное		жидким газом	пассажирские
389,3	389,3	389,3				389,3						389,3		



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

VI. Литера А Год постройки 1971г. Число этажей 1 эт. в 5-этажном  
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки пробойной

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельн. вес по таблице	Поправка к удельн. весу в %	Удельн. вес конструк. эл. с поправ.	Износ в %	% износа к стр. гр. 7 × 8 / 100	Тех. изм.		
									износ в %	к строению %	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты	бетонный	трещины, вмятин, выбо.	3	1	3	20	0.0			
2	а. Стены и их наружная отделка	борозде бетонные	---	24	1	24	10	2.7			
	б. Перегородки	---	---								
3	Перекрытия	Чердачные	---	11	1	11	20	2.2			
		Междуэтажные	---								
		Надподвальные	---								
4	Крыша	рубероид в 3 слоях	трещин.	5	1	5	40	2.0			
5	Полы	бетонные, линолеум, мажоран	црв.	8	1	8	30	2.4			
6	Проемы	Оконные	дерево	6	1	6	30	1.8			
		Дверные	дерево								
7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои, керамическая плитка	црв.	5	1	5	30	1.5			
8	Сан. и электротехнические устройства	Отопление	+								
		Водопровод	+								
		Канализация	+	---	20	1	20	40	8.0		
		Г. водоснабж.	+								
		Ванны									
		Электроосвещ.	+								
		Радио	+								
		Телефон	+								
Вентиляция	+										
Лифты											
9	Прочие работы	отделочные	трещин.	15	1	15	40	6.0			
Итого:				100	×	100	×	62	×		

Проц. износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 27\%$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

VI. Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п. п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. эл. с поправкой	Износ в %	% износа к стр. гр. 7х8	Т. и. Э. м. е. н.
				5	6	7	8	9	
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачные							
		между-этажные							
		надподвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Пробиты	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Сам. и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Г. водоснабж.							
		Ванны							
		Электроосвещ.							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифты							
9	Прочие работы								
ИТОГО				100	X		X		X

Процент износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа.

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Тек. изм. износ в %	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельн. вес констр. эл. с поправкой	Износ в %	% износа к стр. гр. 7х8 100	Тек. изм. износ в %	
									Эле- мента	к стро- ению
10	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	1	Фундаменты								
18	2	а. Стены и их наружная отделка								
		б. Перегородки								
	Перекрытия	чердачные								
		между- этажные								
		надпод- вальные								
	4	Крыша								
	5	Полы								
	6	Оконные								
		Дверные								
	7	Внутренняя отделка								
	8	Отопление								
		Водопровод								
		Канализация								
		Г. водоснабж.								
		Ванны								
		Электроосвещ.								
		Радио								
		Телефон								
		Вентиляция								
		Лифты								
	9	Прочие работы								
	ИТОГО			100	X		X		X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельн. вес по таблице		Литера _____	Удельн. вес по таблице		Литера _____	Удельн. вес по таблице	
		Поправки	Удельн. вес с поправ.		Поправки	Удельн. вес с поправ.		Поправки	Удельн. вес с поправ.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	×		100	×		100	×

Наименование конструктивных элементов	литера _____	Удельн. вес по таблице		литера _____	Удельн. вес по таблице		литера _____	Удельн. вес по таблице	
		Поправки	Удельн. вес с поправ.		Поправки	Удельн. вес с поправ.		Поправки	Удельн. вес с поправ.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого		100	×		100	×		100	×

VIII. Исчисление восстановительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты а:							Стоимость измерителя с поправ.	Количество объем, м³ площадь м²	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Таблица
						удел. групп. капит.	1	2	3	4	5	6					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
A	Договор. строение	88	88	м³	88,1	10	107	104	90	105	110	108	477,0	1,895	902,961	2,7	61



XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Платер	Наименование ограждений и сооружений	Металл, конструкция	Размеры			Площадь м. кв.	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки на климат район	Восстанов. стоимость в рублях	% износа	Действит. стоимость в рублях
			длина м	ширина м	высота м									

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1996г.	902981	659162					902981	659162
с учетом индекс. 1998г.								
Действительная стоимость от-на. Металл и измеритель действ. может сто и составит два рубля.								

« 18 » 12 1996 г. Исполнил: *Васильев*  
 « 19 » 12 1996 г. Проверил: *Васильев*  
 « 24 » 12 1996 г. Начальник бюро: *Сурганов*



XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	19 г.	19 г.	19 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

ОБЯЗ  
 В СО  
 ИНСТ  
 МЕЛ  
 ЛНИ  
 НОВ

актуальн.  
стоимость  
в рублях

### К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (Инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, непогашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).





# ЭКСПЛИКАЦИЯ

внутренних обмеров и подсчетов площадей помещений строения литер А

Д ул. (пер., площ.) Ст. Лужин Дом № 6 город Центральный район Иркутск квартал № ...

№ помещения	№ кв. части	№ помещения	№ кв. части	Назнач. част. помещен. жил. комната, мага-зин, контора, кухня, коридор ванная и пр.	Фактическое использование помещения	Формулы для подсчетов площадей	Фактическое использование площадей											Внутр. высота помещений от пола до потолка
							7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
							общая полезная	жилая	учрежденч. (контор.)	учебная	культурно-просвет.	лечебно-санитарн.	торгово-складочн.	бытовая	производ-ственная	прочая	служебн.	
42	42	42	42	жилая	жилая		5,6											5,6
43	43	43	43	жилая	жилая		3,6											3,6
44	44	44	44	жилая	жилая		1,7											1,7
45	45	45	45	жилая	жилая		30,0		30,0									
46	46	46	46	жилая	жилая		11,8											11,8
47	47	47	47	жилая	жилая		41,4		41,4									
48	48	48	48	жилая	жилая		31,9		31,9									
49	49	49	49	жилая	жилая		55,5		55,5									
50	50	50	50	жилая	жилая		4,3											4,3
51	51	51	51	жилая	жилая		2,3											2,3
52	52	52	52	жилая	жилая		2,3											2,3
53	53	53	53	жилая	жилая		60,9		60,9									60,9
54	54	54	54	жилая	жилая		30,7		30,7									30,7
55	55	55	55	жилая	жилая		18,5											18,5
56	56	56	56	жилая	жилая		22,5		22,5									22,5
57	57	57	57	жилая	жилая		14,9		14,9									14,9
58	58	58	58	жилая	жилая		19,2		19,2									19,2



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 06.05.2016

№ 90-18295363

На основании запроса №90-18295363 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000021:23826
наименование объекта:	Помещение
назначение объекта:	нежилое
площадь объекта:	16.7 Квадратный метр
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	Номер этажа 2, этажность надземная отсутствует, этажность подземная отсутствует
номера на поэтажном плане:	15
адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Александра Невского, д. 58
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Собственники инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-01/232/2014-243 24.11.2014
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	24.11.2014
	номер государственной регистрации:	38-38-01/232/2014-243
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 04.11.2014 по 31.08.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость" б/н от 2016-03-31 ; Договор купли-продажи нежилого помещения б/н от 2014-10-28 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5. Договоры участия в долевом строительстве:		
6. Правоприращения:		
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		

8. Дата изменения:	
--------------------	--

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(фамилия, инициалы)

№ 11-9623206

Саврасова

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"15" июля 2013 г. № 3800/601/13-218317	
Кадастровый номер:	38:36:000021:23826
Номер кадастрового квартала:	38:36:000021
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение: 38:36:000021:21552
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение: Этаж № 2
3	Общая площадь помещения: 16.7
4	Местоположение: 664047 Иркутская область, г Иркутск, ул Александра Невского, д 58
5	Назначение: Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме: — (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната: —
8	Кадастровая стоимость (руб.): 650206.48
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: 15
10	Особые отметки:
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Иркутской области

Инженер 2 категории		А. Н. Шульгина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



Номер инвентарного дела 4492

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

ОГУП «ОЦТИ - Областное БТИ» г. Иркутск

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

Тип объекта учета	Помещение
Назначение объекта	Нежилое
Наименование объекта	Нежилое помещение

**Местоположение (адрес) объекта недвижимости**

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Город
	наименование	Иркутск
Административный район города	наименование	
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	Улица
	наименование	Александра Невского
Номер дома	58	
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер помещения (квартиры)	15 на ПП 2 этажа	
Литера (здания)	А	
Иное описание местоположения		

Паспорт составлен по состоянию на **"19" июня 2013 г**  
(дата обследования объекта)

Паспорт выдан 20.06.2013

Главный инженер  
ОГУП "ОЦТИ-Областное БТИ"



Украинский А.Е.

Лист 1

I. Регистрация права собственности  
(реестровый № \_\_\_\_\_ )

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	ФИО лица, внесшего запись

II. Экспликация земельного участка \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая

III. Благоустройство помещения 16,7 кв.м.

водоснабжение	канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабж.	Ванны				Газо снабжени		Электроснабжение	Лифты шт.	
		от ТЭЦ	от групповой квартирной от собственной котельной	от АГБ	печное	электро отопление		с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	ванное	жидким газом		пассажирские	грузовые
+	+	+					+							+		

Лист 2

**IV. Общие сведения**

Назначение \_\_\_\_\_ *Нежилое*  
Использование \_\_\_\_\_ *Нежилое*  
Описание \_\_\_\_\_ *Нежилое помещение, расположенное на втором этаже 15-ти этажного*  
*а* \_\_\_\_\_ *кирпичного жилого дома с техническими этажами.*  
*б* \_\_\_\_\_  
*в* \_\_\_\_\_  
*г* \_\_\_\_\_

**V. Исчисление площадей и объемов помещения и его частей**

(подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
A	Нежилое помещение		22,1	3,1	68
		<b>Площадь:</b>	<b>22,1</b>		

VI. Описание конструктивных элементов помещения и определения износа

Литера А Год постройки 2011 Номер этажа расположения 2

Группа капитальности I Вид внутренней простая

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес по таблице	Поправка к удельному	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	% износа к стр.гр.7Х8	Тек.изм.		
									износ в %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты и земляные работы	железобетонная плита	хорошее	8	1	8	5	0,4			
2	стены	а. надземные и их наружная отделка	хорошее	26	1	26	5	1,3			
		б. внутренние перегородки									кирпичные и монолитные
3	Перекрытия	Чердачные	хорошее	14	1	14	5	0,7			
		Междуетажные									ж/б монолитные
		Надподвальные									ж/б монолитные
4	Крыша	мягкая совмещенная	хорошее	2	1	2	5	0,1			
5	Полы	цементная стяжка	хорошее	4	1	4	5	0,2			
6	проемы	Оконные	хорошее	8	1	8	5	0,4			
		Дверные									металлические, деревянные
7	Внутренняя отделка	штукатурка	хорошее	16	1	16	5	0,8			
8	Сан. и электротехнические работы	Отопление	хорошее	17	1	17	5	0,9			
		Водопровод									+
		Канализация									+
		Горячее водоснабжение									+
		Ванны									
		Электроосвещение									+
		Радио									
		Телефон									
		Вентиляция									+
Сигнализация											
9	Разные работы	лестницы, крыльца, бетонная отмостка	хорошее	5	1	5	5	0,3			
<b>Итого</b>				<b>100</b>		<b>100</b>		<b>5</b>			

Процент износа приведенных к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 5 \%$

Лист 4

VII. Техническое описание пристроек и других частей помещения

Наименование конструктивных элементов	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные материалы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
<b>Итого</b>		100	X	0		100	x	0

VIII. Исчисление восстановительной стоимости помещения и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.)					Стоимость измерителя	Количество, объем, площадь	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						удел. вес	группа. капиталын	клим. район	сейсмичность/областной	поправочн.					
A	Нежилое помещение			м2							14536	16,7	242746	5	230609
	<b>Итого:</b>												<b>242746</b>		<b>230609</b>

IX. Служебные постройки, ограждения и сооружения (замощения) на участке.

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

X. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2013	242 746	230 609					242 746	230 609
Действительная стоимость в ценах 2013г. составляет:								
Двести тридцать тысяч шестьсот девять рублей								

Исполнил

Главный инженер  
ОГУП "ОЦТИ-Областное БТИ"

Дата "19" июня 2013 г



Саерасова К. С.

Украинский А. Е.

XI. Отметка о последующих обследованиях

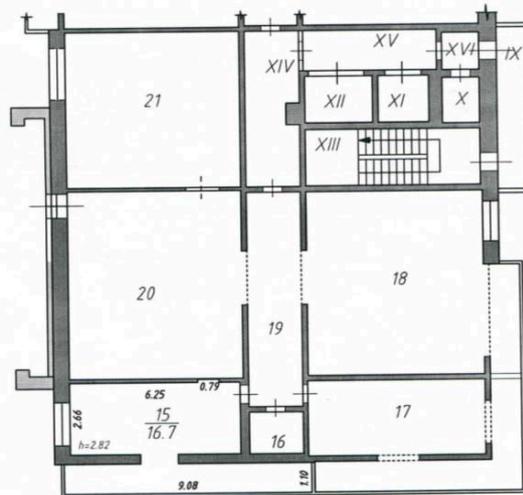
Дата обследования	" "	"20 г.	" "	"20 г.	" "	"20 г.
Обследовал						
Проверил						
Директор						

XII. Примечание

Кадастровый номер здания: 38:36:000021:21552

Позтажный план  
 Нежилое помещение, расположенное по адресу:  
 Иркутская область, г.Иркутск, ул. Александра Невского, д. 58

2 этаж



Лит. А

лист 7

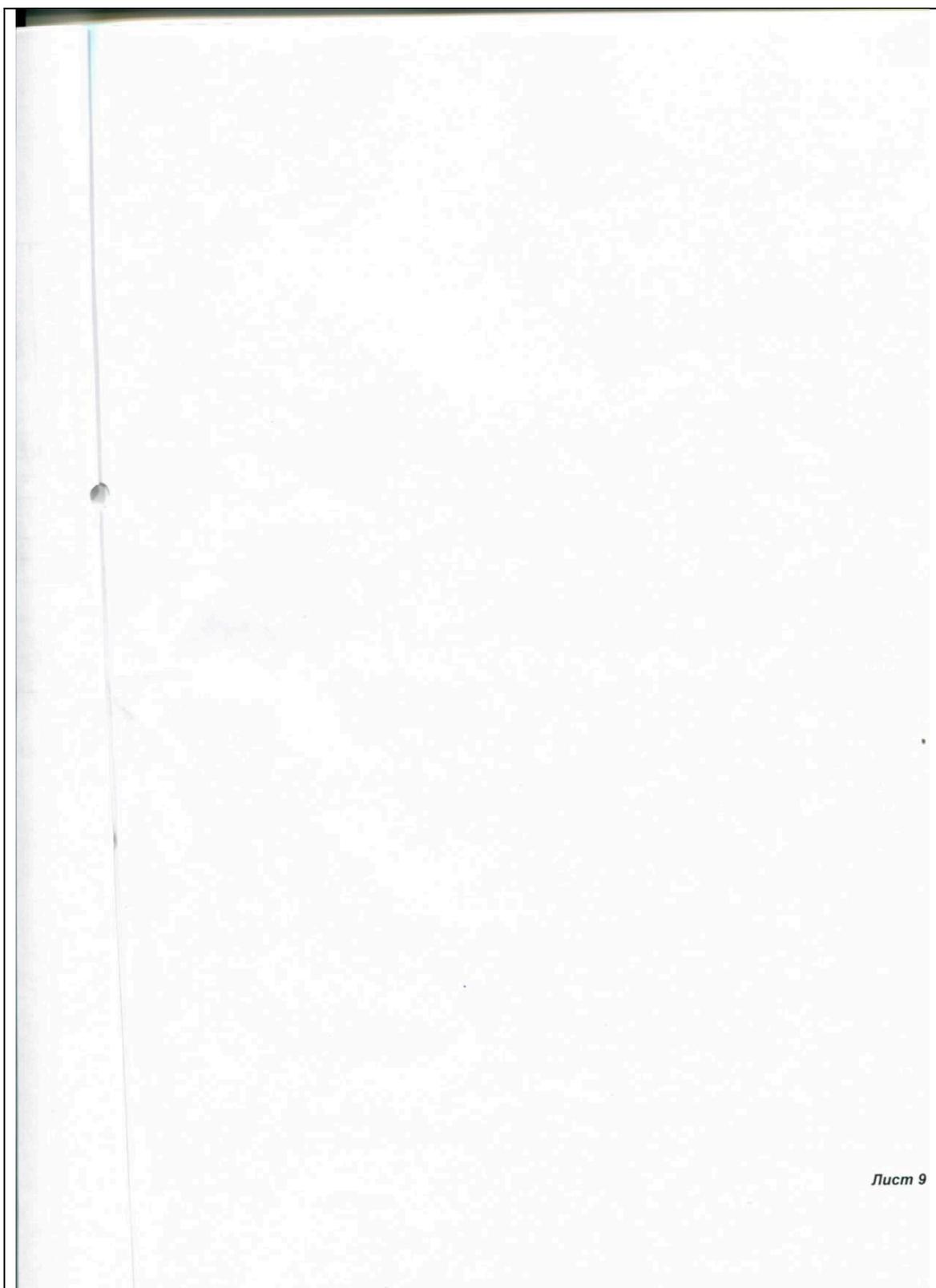
Позтажный план					
Гл. инженер	Украинский А.Е.		лист 1	листов 1	масштаб 1:200
Чертил	Саврасова К.С.		Областное государственное унитарное предприятие "Областной центр технической инвентаризации - Областное БТИ" 2013 г.		
Дата	19.06.2013				

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

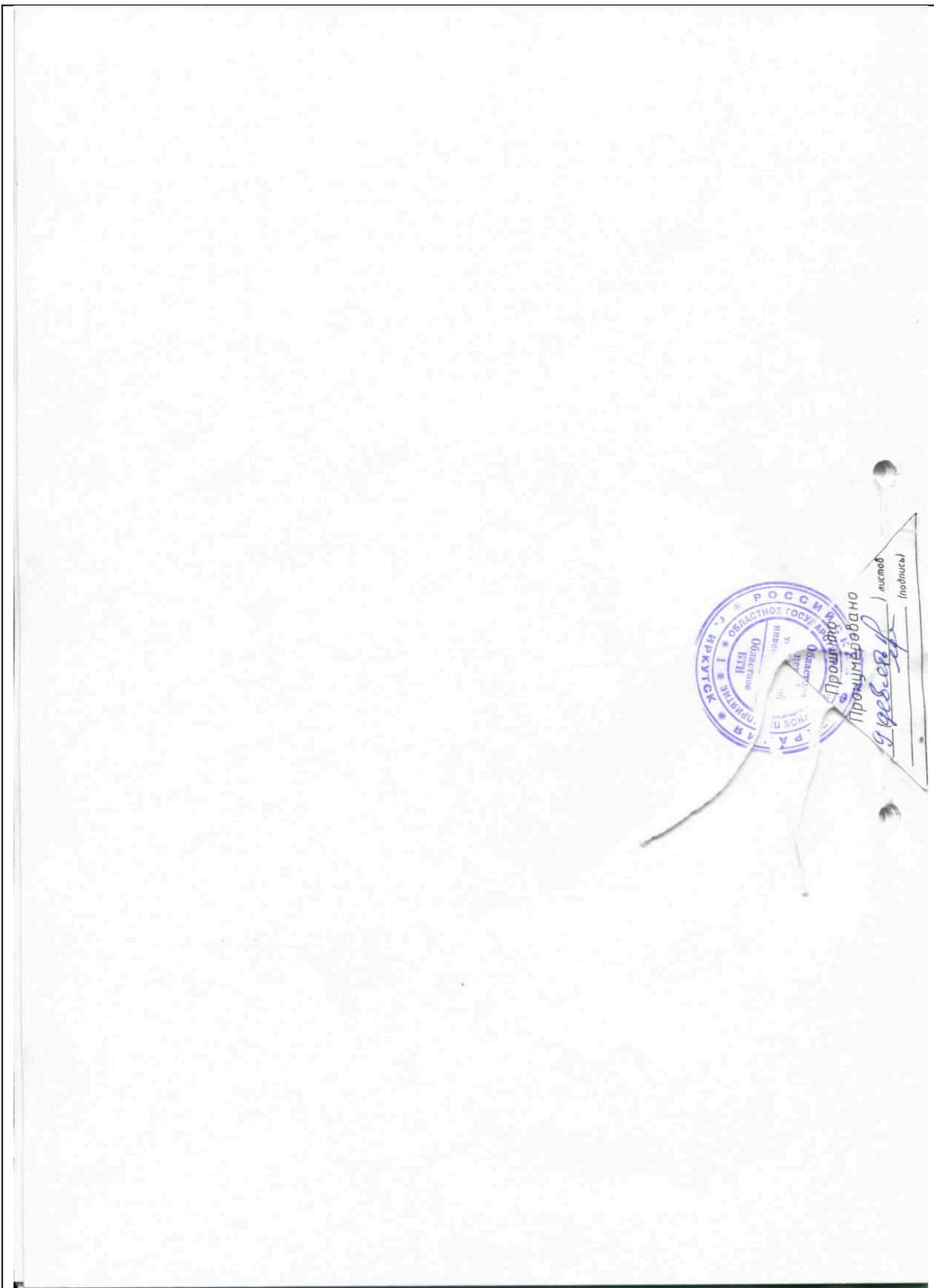
к поэтажному плану помещения

Нежилое помещение Литер А

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещений	Формулы для подсчета площадей помещений	Общая полезная	Основная	Вспомогательная	Внутренняя высота помещений
1	2	3	4	5	6	7	8	9
А	2	15	Основное помещение	$2,66 \cdot 6,25 + 0,79 \cdot 0,11$	16,7	16,7		2,82
<b>Итого по помещению:</b>					<b>16,7</b>	<b>16,7</b>		
			Балкон	$9,08 \cdot 1,10$	10,0			



Лист 9



**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 17.09.2020 г., поступившего на рассмотрение 17.09.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>		
Лист № <u>    </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u> Всего листов выписки: <u>    </u>
17.09.2020 № 99/2020/348568836		
Кадастровый номер:	38:26:040803:4021	
Номер кадастрового квартала:	38:26:040803	
Дата присвоения кадастрового номера:	06.11.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 38:32:000000:00:0-85к-1051:ПП	
Адрес:	Иркутская область, г.Ангарск, квартал 85, д.24	
Площадь:	3767.1	
Назначение:	Нежилое помещение	
Наименование:	Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1-2	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	101723792.39	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	подпись

М.П.

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>    </u> Раздела <u> I </u>	Всего листов раздела <u> I </u> : <u>    </u>
17.09.2020 № 99/2020/348568836	Всего листов выписки: <u>    </u>
Кадастровый номер: <b>38:26:040803:4021</b>	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещений наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
---	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
17.09.2020 № 99/2020/348568836	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>38:26:040803:4021</u>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Кокарев Алексей Константинович

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
17.09.2020 № 99/2020/348568836	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>38:26:040803:4021</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 38-38-02/027/2013-867 от 10.06.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3. Вид:	Доверительное управление
3.1.1. дата государственной регистрации:	10.06.2013
номер государственной регистрации:	38-38-02/027/2013-867

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 18.12.2012 по 31.08.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент", ИНН: 7708227080
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость," от 18.12.2012 данные отсутствуют
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовременные и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Г. АНГАРСК  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
Государственный комитет Российской Федерации  
по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству  
ДФГУП «Байкальский ЦТИ»  
ФГУП «Ростехинвентаризация»

город (пос.) Ангарск  
район \_\_\_\_\_

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание помещение магазина "Олимпиада"  
(назначение нежилого строения)

район \_\_\_\_\_  
гор. (пос.) Ангарск  
улица (пер.) \_\_\_\_\_

квартал № 85, дом 24  
инвентарный № 1051





VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа  
 Литера III Год постройки 1979 Число этажей 2  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельн. вес по таблице	Поправка к удельн. весу в %	Удельн. вес констр. эл. с поправ.	Износ в %	% износа к стр. гр. 7х8	Тек. изм. износ в %		
									эле-мента	к строс-нино	
<b>роек и т.п.</b>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Объем (м. куб)										
	6										
	1	Фундаменты	ж/бетон.	трещ., отслаивание				15			
	2	а. Стены и их наружная отделка	газосиликат, кирпич	трещ.				15			
		б. Перегородки	кирпич								
20	100%	Перегородки	Чердачные ж/бетон.	сдвиги плит				15			
0	223		Между-этажные								
0	212		Надподваль-ные	ж/бетон.							
5	655	4	Крыша	мягкая кровля	разрывы, деформ.			20			
		5	Полы	бетонный, линолеум	стертость			15			
		6	Оконные	стеклопакет							
			Дверные	дерево	гниль				20		
		7	Внутренняя отделка	штукатурка, обои	отслаивание, трещ.			10			
		8	Отопление	центр.	тепл.						
			Водопровод	центр.							
			Канализация	центр.							
			Г. водоснабжение	центр.							
			Ванны								
			Электроосв.	скрыт. провод.					35		
			Радио	есть							
			Телефон	есть							
		Вентиляция	не предусмотрена								
		9	Прочие работы	краска	отслаивание			15			
				<b>ИТОГО:</b>		100	X		X		

Процент износа приведенных к 100 формуле  $\frac{\text{процент (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 210\%$

**VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа**

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельн. вес по таблице	Поправка к удельн. Весу в %	Удельн. вес констр. эл. с поправ.	Износ в %	% износа к стр. гр. 7х8	Тек. износ	
									эле-мента	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты									
2	а. Стены и их наружная отделка									
	б. Перегородки									
3	Перекрытия	Чердачные								
		Между-этажные								
		Надподваль-ные								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	Оконные								
		Дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Сани электротехнические устройства	Отопление								
		Водопровод								
		Канализация								
		Г. водоснабжение								
		Ванны								
		Электроосв.								
		Радио								
		Телефон								
		Вентиляция								
		Лифты								
9	Прочие работы									
<b>ИТОГО:</b>				100	X		X		X	

Процент износа приведенных к 100 формуле  $\frac{\text{процент (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} =$  \_\_\_\_\_ = \_\_\_\_\_

износа

VI. Описание конструктивных элементов здания и определения износа

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

9	10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Тек. изм.			
											эле-мента	к строе-нию		
% износа к стр. гр. 7х8		Тек. износ	№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельн. вес по таблице	Поправка к удельн. Весу в %	Удельн. вес констр. эл. с поправ.	Износ в %	% износа к стр. гр. 7х8	эле-мента	к строе-нию	
9	10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
		1	Фундаменты											
		2	а. Стены и их наружная отделка											
			б. Перегородки											
		3	Перекрытия	Чердачные										
				Между-этажные										
				Надподваль-ные										
		4	Крыша											
		5	Полы											
		6	Проемы	Оконные										
				Дверные										
		7	Внутренняя отделка											
		8	Сани электротехнические устройства	Отопление										
				Водопровод										
				Канализация										
				Г. водоснабжение										
				Ванны										
				Электроосв.										
				Радио										
				Телефон										
				Вентиляция										
				Лифты										
		9	Прочие работы											
X						ИТОГО:	100	X		X		X		

= Процент износа приведенных к 100 формуле  $\frac{\text{процент (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} =$

**VII. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельн. Вес по таблице	Поправки	Удельн. Вес с поправ.	Литера _____	Удельн. Вес по таблице	Поправки	Удельн. Вес с поправ.	Литера _____	Удельн. Вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные материалы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
<b>Итого</b>		100	X			100	X			100	X

Наименование конструктивных элементов	Литера _____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправ.	Литера _____	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправ.	Литера _____	Удельн. вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные материалы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
<b>Итого</b>		100	X			100	X			100	X

**VIII. Исчисление восстановительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты а:							Стоимость измерителя	Количество объем, м³ площадь м²	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит.
						удел. вес	груп. капит.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	<i>из Основное</i>														<i>15351956</i>	<i>21,12</i>	
	<i>Лоджия</i>														<i>2572346</i>	<i>21,20</i>	

ей здания

Приложение № 1

с  
85 дои 24

Литера	Удельн. Вес по таблице	Поправки
	100	X

Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки
	100	X

его частей

Количество	объем, м <sup>3</sup>	площадь, м <sup>2</sup>	Восстан.	стоимость	в руб.	% износа	Действит.
15	16	17	18	19	20		
	15351956	21	12				
	2572346	21	20				

1	2	3	4	5	том числе								29	30	31	
					вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.	вспом.	основ.				вспом.
	Подвал		83 кор												340	
			86 кор												756	
			93 кор												270	
															5218	
															340	
															764	
															673,8	
	Итого по пп															
	1		1 маи												73	260
			2 маи												77	
			3 маи												76	
			4 маи												73	
			5 маи												76	
			6 маи												73	
			7 маи												470	
			Зан													
			8 скил												14643	
															1536	
			9 скил												130	260

### XI. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Металл, конструкция	Размеры				№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость изм-ля по таблице	поправки на климат	восстанов. стоимость в руб.	№ износа	Действие
			длина м.	ширина	высота	площадь кв.м.								

### XII. Общая стоимость (руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2002	17924302	14160199					17924302	14160199

« 25 » 04 2003 г.

« 25 » 04 2003 г.

« 25 » 04 2003 г.

Исполнил: Мокрова О.В.  
 Проверил: Вешев В.В.  
 Начальник бюро: Курман А.Т.

### XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	« » 200 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал			
Проверил:			
Начальник бюро:			

**К сведению владельца здания**

Обо всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.











**Сведения об инженерном обеспечении объектов недвижимости, входящих в состав активов  
ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость»**

**1. Гостиница «Эдельвейс»**

Адрес	Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66			
Имущество	Помещение гостиницы с гаражом и подвалом (с мансардой)	Баня-сауна	Здание гостевого домика	Помещение кафе
Год постройки/капитального ремонта	2005	2007	2007	2005
Отделка здания / помещения	<b>Внутренняя:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка – побелка, деревянная вагонка Отделка стен - покраска, обои, деревянная вагонка Отделка пола – керамическая плитка, ковровое покрытие	<b>Внутренняя:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка - деревянная вагонка Отделка стен - деревянная вагонка Отделка пола - керамическая плитка	<b>Внутренняя:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка - деревянная вагонка Отделка стен - деревянная вагонка Отделка пола – керамическая плитка, ковровое покрытие	<b>Внутренняя:</b> <input type="checkbox"/> Горючая <input checked="" type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка – побелка Отделка стен – обои, покраска Отделка пола – керамическая плитка
	<b>Внешняя:</b> <input type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка стен – виниловый сайдинг Отделка цоколя – штукатурка, окраска	<b>Внешняя:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка стен – виниловый сайдинг Отделка цоколя – штукатурка, окраска	<b>Внешняя:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка стен – виниловый сайдинг Отделка цоколя – штукатурка, окраска	<b>Внешняя:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка стен – виниловый сайдинг Отделка цоколя – штукатурка, окраска
Состояние коммуникаций	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют
Инженерное оборудование	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление
Система отопления	электрическое	печное, электрическое	печное, электрическое	электрическое

**2. Квартиры в г. Иркутск + нежилое встроенное помещение по адресу г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58**

Адрес	г.Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв.12	г.Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв.156	г.Иркутск, пер.Западный, д.19, кв.9	г.Иркутск, ул.Колхозная, д.89, кв.34
Год постройки дома	1979	1994	1965	1981
Материал стен и перекрытий	Панельные, железобетон	Панельные, железобетон	Кирпичные	Кирпичные

Отделка здания / помещения	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка – побелка Отделка стен - обои Отделка пола – дощатые, окраска	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка – побелка Отделка стен - обои Отделка пола - линолеум	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка – побелка Отделка стен - обои Отделка пола – дощатые, окраска	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка – побелка Отделка стен - обои Отделка пола - линолеум
Состояние коммуникаций	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют
Инженерное оборудование	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление
Система отопления	центральное	центральное	центральное	центральное

Адрес	г.Иркутск, б-р Рябикова, д.21А, кв.131	г.Иркутск, ул. Лермонтова, д.313А, кв.80	г.Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв.48	г.Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв.51
Год постройки дома	1986	1968	1967	1990
Материал стен и перекрытий	Панельные, железобетон	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Отделка здания / помещения	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка - побелка Отделка стен - обои Отделка пола - линолеум	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка - побелка Отделка стен - обои Отделка пола – дощатые, окраска	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка - побелка Отделка стен - обои Отделка пола – дощатые, окраска	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка - побелка Отделка стен - обои Отделка пола – дощатые, окраска
Состояние коммуникаций	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют
Инженерное оборудование	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление
Система отопления	центральное	центральное	центральное	центральное

Адрес	г.Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв.75	г.Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв.9	г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58
Год постройки дома	1979	2007	2011

Материал стен и перекрытий	Панельные, железобетон	Кирпичные	Монолитные и кирпичные
Отделка здания / помещения	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка - побелка Отделка стен - обои Отделка пола - линолеум	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка - побелка Отделка стен - обои Отделка пола - ламинат, плитка	Внутренняя: <input checked="" type="checkbox"/> Горючая <input type="checkbox"/> Негорючая Отделка потолка - побелка Отделка стен - обои Отделка пола – керамическая плитка
Состояние коммуникаций	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют	<input type="checkbox"/> хорошее <input checked="" type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют
Инженерное оборудование	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input type="checkbox"/> Водоснабжение <input type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление
Система отопления	центральное	центральное	центральное

3. Нежилое помещение по адресу г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6, расположенное на 1-ом этаже

Адрес	г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6
Год постройки здания	1971
Этажность здания	5
Общая площадь здания	3 767,1
Площадь, занимаемая Заказчиком	389,3
Материал стен	железобетон (каркасное здание)
Материал перекрытий	бетон
Отделка помещения	Внутренняя: <input type="checkbox"/> Горючая <input checked="" type="checkbox"/> Негорючая 1. Отделка потолка Подвесной типа «Армстронг» 2. Отделка стен штукатурка гипсокартон 3. Отделка пола бетон
Состояние коммуникаций	<input checked="" type="checkbox"/> хорошее <input type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют
Инженерное оборудование	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление
Система отопления	центральное

4. Нежилое помещение по адресу г. Иркутск, ул. Горная, д.24, расположенное на цокольном этаже №1 бизнес-центра

Адрес	г.Иркутск, ул. Горная, д.24
Год постройки здания	2009

Этажность здания	8+цокольный
Общая площадь здания	8 788,5
Площадь, занимаемая Заказчиком	577,0
Материал стен	металлокаркасное здание
Материал перекрытий	железобетон
Отделка помещения	Внутренняя: <input type="checkbox"/> Горючая <input checked="" type="checkbox"/> Негорючая 1. Отделка потолка подвесной типа «Армстронг», ГКЛ, покраска 2. Отделка стен штукатурка, побелка, обои, ПВХ, плитка, керамическая плитка 3. Отделка пола плитка, ламинат
Состояние коммуникаций	<input checked="" type="checkbox"/> хорошее <input type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют
Инженерное оборудование	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление
Система отопления	центральное

5. Нежилое помещение по адресу Иркутская область, г. Ангарск, квартал 85, д.24 (м-н Олимпиада)

Адрес	Иркутская область, г. Ангарск, квартал 85, д.24
Год постройки здания	1979
Назначение здания	пристроено-встроенное в 9-этажный жилой дом нежилое помещение на 1 и 2 этаже, с подвалом (673,8 кв.м.)
Площадь, занимаемая Заказчиком	3 767,1
Материал стен	газозолобетон, кирпич
Материал перекрытий	железобетон
Отделка помещения	Внутренняя: <input type="checkbox"/> Горючая <input checked="" type="checkbox"/> Негорючая 1. Отделка потолка штукатурка 2. Отделка стен штукатурка, покраска, обои 3. Отделка пола бетонированные, линолеум
Состояние коммуникаций	<input checked="" type="checkbox"/> хорошее <input type="checkbox"/> удовлетворительное <input type="checkbox"/> плохое <input type="checkbox"/> отсутствуют
Инженерное оборудование	<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Канализация <input checked="" type="checkbox"/> Отопление
Система отопления	центральное

Заместитель генерального директора  
 ООО «Благоденствие-Инвест»



Воложин С.В.

Отчет по помещениям  
на 25.12.20

по ЗПИФ недвижимости "Атлант - региональная недвижимость"

№ п/п	Адрес	Помещение	Кадастровый номер	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
1	г. Байкальск, мкр-н Красный клоч, д.66	Баня-сауна	38-25-020106-973	890 677,97	198 135,40	769 542,57
2	г. Байкальск, мкр-н Красный клоч, д.66	Гостевой домик	38-25-020106-995	2 899 152,54	579 830,41	2 319 322,13
3	г. Байкальск, мкр-н Красный клоч, д.66	Земельный участок	38-25-020106-9	1 387 000,00	0,00	1 387 000,00
4	г. Байкальск, мкр-н Красный клоч, д.66	Помещение гостиницы	38-25-020106-1102	16 262 711,86	3 252 542,35	13 010 169,51
5	г. Байкальск, мкр-н Красный клоч, д.66	Помещение кафе	38-25-020106-1101	4 753 389,53	950 677,92	3 802 711,61
6	г. Иркутск, ул. Дригиссера, д.88	кв. 12	38-36-000022-25784	3 411 000,00	670 881,25	2 740 118,75
7	г. Иркутск, бул. Рыбникова, д.21-а	кв. 131	38-36-000031-12888	2 935 000,00	577 243,49	2 357 756,51
8	г. Иркутск, ул. Болотина, д.8А	кв. 156	38-36-000033-25528	3 520 000,00	692 288,98	2 827 701,01
9	г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89	кв. 34	38-36-000033-15511	2 597 000,00	493 066,60	2 013 933,40
10	г. Иркутск, ул. Тригиссера, д.109	кв. 48	38-36-000022-20375	2 471 000,00	485 985,48	1 985 013,52
11	г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7	кв. 51	38-36-000008-3021	2 105 000,00	414 002,42	1 690 997,58
12	г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228	кв. 75	38-36-000023-8162	3 516 000,00	691 512,31	2 824 487,69
13	г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а	кв. 80	38-36-000028-4485	3 240 000,00	637 229,97	2 602 770,03
14	г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7	кв. 9	38-36-000022-35221	5 829 000,00	1 107 088,80	4 721 911,20
15	г. Иркутск, пер. Западный, д.19	кв. 9	38-36-000033-7120	1 905 000,00	380 144,16	1 525 855,84
16	г. Ангарск, квартал 85, д.24	Магазин Олимпиада	38-26-040803-4021	119 449 000,00	29 530 447,42	89 918 552,58
17	г. Иркутск, ул. Горная, д.24	Нежилое помещение	38-36-000021-5710	32 218 101,70	6 622 198,58	25 595 903,12
18	г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Нежилое помещение	38-36-000034-18637	25 469 000,00	6 299 222,42	19 169 777,58
19	г. Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	помещение №15	38-36-000021-23826	1 487 000,00	293 400,00	1 173 600,00
<b>Итого</b>				<b>238 476 033,90</b>	<b>54 339 600,68</b>	<b>184 130 433,25</b>

Главный бухгалтер ООО "РЕГИОН Девелопмент"

Егорова А.В.



---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---

# ОБЪЕКТЫ №№ 1-5

[irkutsk.cian.ru/sale/commercial/176539015/](http://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/176539015/)

## Готовый бизнес, 795 м²

Иркутская область, Слюданка, Слюдяной пер., 6 На карте

[В избранное](#) [Показать](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



**795 м²**  
Площадь

**2 из 2**  
Этаж

**Здание**  
Тип недвижимости

Продается база отдыха Серебряный источник в г. Слюданка, переулок Слюдяной. Общая площадь застройки: 794,8 кв.м., на земельном участке 27 соток.

Состав имущества:

- Дом 2-х этажный, кирпичный. Площадь 250,3 кв.м.
- Дом 2-х этажный, брусовой. Площадь 176,9 кв.м.
- 4 благоустроенных гостевых домика, брусовые, от 30 до 60 кв.м.
- Гостевой дом 60 кв.м. из камня, высота потолка 6 м
- Бани из кругляка 36 кв.м.
- Конференц-зал из камня 56 кв.м.
- Под столовой имеется бетонированное подвальное помещение 50 кв.м. (используется как склад)
- склад из камня, площадью 50 кв.м., 2-х этажный, год постройки: 2011;
- озеро искусственное, размер: 8\*10 м, глубина 3,5 м.
- Теплица металлическая покрыта поликарбонатом.
- бассейн, глубина 1,5-2,0 м.

Туристическая база оборудована спутниковым ТВ, видеонаблюдением, сигнализацией, стационарным телефоном. На территории есть автостоянка на 10 машин, детская площадка, открытая летняя беседка под крышей для зоны отдыха, зона барбекю, пешеходные дорожки выложены камнем, а дополняют отдых, засаженные по всей территории деревья, кустарники и цветы. Все коммуникации подведены, каждый домик благоустроен.

Вся территория огорожена каменным забором из мрамора и бетонных плит, имеется 2 подъездных пути, автоматические распашные ворота, домофон.

Действующий комплекс в хорошем состоянии, продается со всем имуществом, мебелью, и бытовой техникой. Земельный участок в собственности, из построек право собственности получена на 3 дома площадью 452,8 кв.м..

Вместимость:  
летом: 59 человек  
зимой: 47 человек

База расположена у подножья Хамар-Дабана

**10 000 000 Р**  
12 579 Р за м²

**Бизнес Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1995 года  
Еще 55 объектов

**+7 902 175-03-48**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Сколько стоит ремонт квартиры?**

[традициремонта.рф](#)

Ответьте на 7 вопросов и узнайте стоимость ремонта + подарок на выбор! Жми!

От 2290 руб/м2  
Скачать прайс-лист  
Скидка до 15% на ремонт

[Следить за изменением цены](#)

УСН

**Бизнес Недвижимость**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 1995 года  
Еще 55 объектов

**+7 902 175-03-48**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Сколько стоит ремонт квартиры?**

[традициремонта.рф](#)

Ответьте на 7 вопросов и узнайте стоимость ремонта + подарок на выбор! Жми!

От 2290 руб/м2  
Скачать прайс-лист  
Скидка до 15% на ремонт

**Сколько стоит ремонт квартиры?**

[традициремонта.рф](#)

Ответьте на 7 вопросов и узнайте стоимость ремонта + подарок на выбор! Жми!

От 2290 руб/м2  
Скачать прайс-лист

[ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/233519594/](http://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/233519594/)

## Готовый бизнес, 522 м²

Бурятия респ., Кабанский район, Выдрино село, Набережная ул., 3А На карте

[В избранное](#) [Показать](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



**522 м²**  
Площадь

**1 из 2**  
Этаж

Продается гостиница в селе Выдрино Кабанского района Бурятии, расположена в непосредственной близости от озера Байкал. Гостиница брусовая, 2 этажа, территория ограждена. Имеется кухня, столовая, комната для хранения продуктов, бельевая, помещение для хранения турснаряжения, 14 жилых комнат. Санузлы и душевые на обоих этажах. Гостиница полностью экипирована постельным бельем, столовой, кухонной посудой и необходимым технологическим оборудованием. Водоснабжение, водотведение и отопление централизованное. Много очень популярных пеших, водных, горных и лыжных маршрутов берет начало в этом районе. В 35 км от пос. Выдрино расположен горнолыжный курорт "Тора Собольная" в Байкальске, а для любителей фрирайда в 10 км склоны горы Мамай. Номер в базе: 4304434.

**5 500 000 Р**  
10 537 Р за м²

**Этажи Улан-Удэ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2015 года  
Еще 3590 объектов

**+7 964 407-05-73**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Майорова Мария Александровна**  
Нет отзывов

**Спецпредложение в Фуртур Парк**

[future-park.com](#)

Акция до 31 декабря – выгода до 2 500 000 Р только на 2 туннуса. Скачать прайс.

Villagio Estate  
Туннусах от 169 м²  
От 109 700 Р/м²  
Террасы на крыше

### Готовый бизнес, 283 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутский район, Жердовка деревня, Кедровая ул., 7/1 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



16 фото

283 м<sup>2</sup> 2 из 2  
Площадь Этаж

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА БИЗНЕСА ПОД КЛЮЧИ д.Жердовка 45 км Качугского (Иркутского) тракта дорога на МРС, Ольхон. Зона остановки всех маршрутных такси, экскурсионных и туристических маршрутов. Подъездные пути с 2х сторон, удобные парковочные места. Здание 283 кв.м в 2 этажа. Полностью автономно (вода, септик, свет)! 1 корпус магазин продукты, быт химия, 2 корпус: КАФЕ; 2 зала для посетителей, несколько цехов для производства, холодильные камеры, бытовки. Все в рабочем состоянии! У здания имеются неск запасных выходов а так же пожарная лестница с торца здания. Так же через нее можно попасть на 2 ой этаж где размещается ГОСТЕВАЯ ЗОНА. Отдельные несколько номеров, а так же большой холл для досуга посетителей. К заднюю примыкает территория в 5 соток (задний двор). Привлекательная природа сосновый бор ЧИСТЕЙШИЙ ВОЗДУХ, КРАСИВАЯ ПАНОРАМА МЕСТНОСТИ. Документы в собственности в одних руках!

Онлайн-поиск

6 500 000 Р

22 969 Р за м<sup>2</sup>

РБО

Региональный центр недвижимости  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Еще 701 объект



+7 914 954-42-46

+7 395 260-51-51

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Ирина Грибачева

Нет отзывов

### Готовый бизнес, 700 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Ольхонский район, Сахюрта село [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



11 фото

700 м<sup>2</sup> 1 из 1 Здание  
Площадь Этаж Тип недвижимости

Продается:  
База отдыха с арендатором (приносит 20т.р. в день) на озере Байкал (малое море, с.Сахюрта (МРС) в районе о.Ольхон).  
Расположена в 200м. от берега (берег песчаный) в красивом живописном месте.  
Находится на возвышенности (Вид на о.Байкал очень красивый).  
На берегу имеется пирс для кораблей, яхт.  
Участок 25 соток (состоит из двух участков, в Собственности, огорожен, забетонирован).  
Кадастровые номера участков: 38:13:060705:136 , 38:13:060705:674  
На территории базы построены следующие объекты:  
Четыре благоустроенных одноэтажных домика по 30 м.кв  
Два двухэтажных благоустроенных дома 200 и 150м.кв.  
Два больших гаража под автомобили и др. технику.  
Столовая 40м.кв.  
Баня 30м.кв.  
Все постройки в современном стиле (из камня, кирпича, утеплителя).  
Подсобное хозяйство: три теплицы, курятник.  
Номера в домиках благоустроены и полностью оборудованы.  
Вместимость базы составляет 35человек.  
Сезонность 72м. с чистойшей водой.  
Цена: 12,8млн.руб.(возможен обмен на недвижимость, авто в Иркутске, рассрочка платежа).  
Вложено гораздо больше денег.  
База работает круглый год.  
Построена в 2015г. (использовалась для корпоративных целей).  
Все в собственности.  
Звоните.

12 800 000 Р

67 %

18 286 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменениями цены](#)

Включены НДС

ID 16353115

Еще 5 объектов

+7 964 651-54-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Инвестируйте от 1 млн руб. в бизнес!

[segiakovinvest.ru](#)

Зарабатывайте 22-30% годовых! 8 проверенных бизнесов. Личные гарантии собственников!

[Смотреть каталог](#)  
[Рассчитать пассивный доход](#)  
[Гарантии](#) [Надежность](#)

Риэлти Директ

18 286 Р за м<sup>2</sup>

ID 16353115

Еще 5 объектов

+7 964 651-54-30

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Инвестируйте от 1 млн руб. в бизнес!

[segiakovinvest.ru](#)

Зарабатывайте 22-30% годовых! 8 проверенных бизнесов. Личные гарантии собственников!

[Смотреть каталог](#)  
[Рассчитать пассивный доход](#)  
[Гарантии](#) [Надежность](#)

Риэлти Директ

### Коммерческая земля, 42 сот.

Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск, ул. Речная [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [🔍](#) [🚩](#) [Пожаловаться](#)



**42 сот.** **Участок поселений**  
Площадь Категория

Продам земельный участок под строительство туристической базы, гостиницы и т.д. Участок в собственности !!!Возможен торг !

отличное место для строительства гостиничного комплекса , в самом центре г.Байкальск!!!

-до берега Байкала 5 минут  
-удобные подъездные пути

**8 000 000 Р** [↓](#)

190 477 Р за сот.

[Следи за изменением цены](#)  
УСН

**ID 12696167**  
Агентство недвижимости

**+7 908 655-64-44**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



**Инвестируйте от 1 млн руб. в бизнес!**

[zeuyakovinvest.ru](#)

Зарабатывайте 22-30% годовых! 9 проверенных бизнесов. Личные гарантии собственником!

[Смотреть каталог](#)

[Рассчитать пассивный доход](#)

[Гарантии](#) [Надежность](#)

Реклам. Директ



**Инвестируйте от 1 млн руб. в бизнес!**

[zeuyakovinvest.ru](#)

Зарабатывайте 22-30% годовых! 8 проверенных бизнесов. Личные гарантии собственником!

[Смотреть каталог](#)

[Рассчитать пассивный доход](#)

[Гарантии](#) [Надежность](#)

### Коммерческая земля, 170 сот.

Иркутская область, Иркутский район, Листвянка рп, ул. Чапаева [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [🔍](#) [🚩](#) [Пожаловаться](#)



**170 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продается земельный участок с видом на Байкал в п. Листвянка! Земельный участок состоит из 3-х участков, общей S 170,15 соток, по 162,00, 4,00, 4,15 соток. Адрес: Иркутский район, р.п. Листвянка, ул. Чапаева, уч. 86, уч. 81ж, уч. 81е. Кадастровые номера 38:06:030106:12; 38:06:030106:79; 38:06:030106:192. Отличное месторасположение участков, асфальтированный подъезд! Участки в 2 уровня, посередине участка протекает горный ручей! Имеются тех. условия на подключение электричества на 20 кВт!

Готовы документы для строительства гостиницы!  
Возможно размежевание участка - все обсуждается индивидуально!  
Расстояние до Байкала 1200 метров.  
Категория-разрешенное использование: земли населенных пунктов, участок 162,00 сотки под строительство гостиничного комплекса; участки 4,00 и 4,15 соток для огородинничества. Функциональная зона (согласно ПЗЗ на октябрь 2018 г.) участок 162,00 сотки - РЗ-5 зона объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения; участки 4,00 и 4,15 соток - ЖЗ-1 зона застройки индивидуальными жилыми домами.  
Документы: свидетельство о праве собственности на каждый участок.  
Стоимость - 14 000 000 рублей! Все вопросы по телефону!

**14 000 000 Р** [↓](#)

82 353 Р за сот.

**PRO**  
**Премиум риэлти**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2008 года  
Еще 12 объектов



**+7 950 065-75-83**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



**Инвестируйте от 1 млн руб. в бизнес!**

[zeuyakovinvest.ru](#)

Зарабатывайте 22-30% годовых! 8 проверенных бизнесов. Личные гарантии собственником!

[Смотреть каталог](#)

[Рассчитать пассивный доход](#)

[Гарантии](#) [Надежность](#)

Реклам. Директ



**Купить нежилое помещение - В апарт-комплексе LOFT.FM**

[loftfm.ru](#)

Ритейл от застройщика площадью от 15 м2. Стоимость от 212 000 руб/ м2. Звоните!

[Галерея](#)

От 40 м2 до 131 м2

Реклам. Директ



**Инвестируйте от 1 млн руб. в бизнес!**

[zeuyakovinvest.ru](#)

Зарабатывайте 22-30% годовых! 8 проверенных бизнесов. Личные гарантии собственником!

[Смотреть каталог](#)

[Рассчитать пассивный доход](#)

[Гарантии](#) [Надежность](#)

Реклам. Директ

**Купить нежилое**

### Коммерческая земля, 60 сот.

Иркутская область, Иркутский район, Никола поселок, Нагорная ул. На карте

В избранное Поделиться Показать



**60 сот.** **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Арт. 27369467 Срочно продам земельный участок 6000 кв.м. в п. Никола рядом с п. Листовка, участок расположен вдоль Байкальского тракта (первая линия), категория: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Объекты отдыха и туризма, идеально по месту подходит под Гостиницу, Турбазу или Торгово-Развлекательный Центр и т.п., высокий автомобильный трафик и активно развивающееся туристическое направление, а также уже пользующееся у иностранных граждан известностью данное место и реконструкция Байкальского тракта делает особо привлекательным наш земельный участок, для **ДЕЛОВЫХ ИНВЕСТИЦИЙ!** на участке есть капитальный объект незавершенного строительства площадью 300 кв.м., скважина, имеется готовый проект развития данного участка под туристический комплекс! Продажа происходит от Собственника, документы зарегистрированы в полном соответствии с законодательством, юридическое оформление включено в цену. Не упустите свой шанс стать обладателем столь уникального предложения. Посмотреть данный участок можно предварительно созвонившись со мной

**12 500 000 Р**

208 334 Р за сот.

ИРКО ID 46195337  
Агентство недвижимости

**+7 395 223-53-10**

Покупайте, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Андрей Котелевский  
Нет отзывов

**ТОП-15 проектов за 11 лет работы**  
Получите здесь! Строим 11-лет дома финского качества без переплат за растаможивание!  
Финское качество  
Гарантия 25 лет  
Собственное производство  
Опыт 11 лет

**ТОП-15 проектов за 11 лет работы**  
Получите здесь! Строим 11-лет дома финского качества без переплат за растаможивание!  
Финское качество  
Гарантия 25 лет  
Собственное производство  
Опыт 11 лет

**ТОП-15 проектов за 11 лет работы**

## ОБЪЕКТ № 6

### 2-комн. квартира, 45 м²

Иркутск, Октябрьский, ул. Триллссера, 106 На карте

В избранное Поделиться Показать



**45 м²** **6 м²** **1 из 5** **1981**  
Общая Кухня Этаж Построен

Продан 2-комнатную квартиру в центре Октябрьского района. В квартире удобная планировка: комнаты расположены в разных сторонах, планировка «бабочка», санузел раздельный. Окна пластиковые, на полу ламинат. Район с развитой инфраструктурой: школа 23, детские сады, супермаркеты, Торговый центр, поликлиника, спортивные клубы. Во дворе большая детская площадка. К продаже квартира готова, покажем в удобное для вас время. Юридическое сопровождение и безопасность сделки гарантируем! Номер в базе: 4450825.

**ГАЗПРОМБАНК**  
Выгодная ипотека  
от **59%**  
Оставить заявку

**3 400 000 Р** 75 556 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

**+7 964 273-16-10**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Покупайте, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ИРКО  
**Этажи Иркутск**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Еще 1274 объекта



Черемных Наталья Тихофеевна  
Нет отзывов

**ЖК «Стрижи Сити»**  
Сданы! Теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (952) 22-77-77  
Застройщик: ООО СЗ «ДЕСС-Ивест»

**ЖК «Новый Оккервиль»** Отдастрой  
Готовые квартиры в Петербурге в 15 мин. езды от центра! Свой детский сад, школа и парк у дома. Отдаем в подарок!  
+7 (812) 265-13-73  
Акции отдаем в подарок! действует до расширения организатора о ее завершения. Подробности на сайте penokkerவில்.ru

## 2-к квартира, 48 м<sup>2</sup>, 5/5 эт.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 4 декабря в 12:27



Тип дома: панельный  
Этаж: 5 из 5  
Количество комнат: 2  
Общая площадь: 48 м<sup>2</sup>

Вид из окна: во двор  
Балкон или лоджия: балкон  
Право собственности: посредник

### Бесплатный отчет с данными из ЕГРН

Информация появится, если продавец укажет номер квартиры.

- Количество собственников
- Площадь, этаж и другие параметры
- Кадастровая стоимость
- Наличие ограничений
- История продаж на Авито

[Запросить](#)

Иркутская область, Иркутск, ул. Трилиссера, 104  
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

Продам 2-х комнатную квартиру в центре города. Рядом школа 23 (700 м). Детский сад номер 40. Отличная транспортная развязка. Можно уехать в любую точку города, минуя автомобильные пробки. Рядом гаражный кооператив 98. Закрытый двор. Достаточно парковочных мест. Квартира на верхнем этаже – пожалуй, лучший вариант для тех, кто любит отдохнуть в тишине после рабочего дня. Вы можете быть уверены в отсутствии посторонних шумов с этажа выше. Недавно проведен капитальный ремонт крыши. В собственности более 5 лет, подходит любая форма оплаты.

Доп. описание: санузел раздельный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, счетчики холодной и горячей воды, железная дверь, Номер в базе: 4853777. Район: Октябрьский.

3 600 000 ₽

8 964 114-94-33

[Написать сообщение](#)

Этажи  
Агентство  
На Авито с июля 2017

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Татьяна

№ 2031954773, 606 (+2)

3 600 000 ₽

8 964 114-94-33

[Написать сообщение](#)

Этажи  
Агентство  
На Авито с июля 2017

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Татьяна

№ 2031954773, 606 (+2)

### 2-комн. квартира, 46 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Трилиссера, 84 На карте

В избранное | Добавить в избранное | Поделиться | Показать на карте

Циан ипотека

Спец. условия на квартиры от 3 млн ₽

Ипотека онлайн

3 400 000 ₽ 73 913 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены  
Свободная продажа

+7 984 270-58-64

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены на Букет. Звоните в объявлении показан брандовый номер

Покалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

PRO

ID 24419037

Агентство недвижимости

Еще 45 объектов

Светлана Балданова

Нет отзывов



Планировка от Циан 6 фото



46 м²

Общая

6 м²

Кухня

5 из 5

Этаж

Хорошая двухкомнатная квартира по цене 1 комнатной! комнаты раздельные, санузел совмещен, не угловая. В квартире выполнен косметический ремонт, очень теплая, окна в тихий двор. Развитая инфраструктура, в шаговой доступности школы, детские сады, секции, спорт-клубы, магазины, супермаркеты, остановки(Ручей, школа28), отличная транспортная развязка, общественный транспорт в любую точку города. Подойдет Любая форма оплаты, помощь в оформлении ипотеки. Звоните, организуем просмотр в любое удобное для Вас время!

**Спецпредложение в Фулуро Парк**  
fuluro-park.com  
Акция до 31 декабря – выгода до 2 500 000 ₽ только на 2 таунхауса. Скачать прайс.

Villagio Estate  
Таунхаусы от 1,69 м²  
От 109 700 €/м²  
Террасы на крыше

Яндекс.Директ

ЖК «Стрелки Сити»  
Сданы теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 98930 02 77 77

### 2-к квартира, 45 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное | Добавить заметку | 21 декабря в 09:01

3 590 000 ₽



Тип дома: панельный

Этаж: 1 из 5

Количество комнат: 2

Общая площадь: 45 м²

Площадь кухни: 6 м²

Вид из окна: во двор

Балкон или лоджия: нет

Право собственности: собственник

Иркутская область, Иркутск, ул. Трилиссера, 86  
р-н Октябрьский

Показать карту

Срочно продам отличную 2х комнатную квартиру с хорошим месторасположением. Все необходимое школа № 21, 23, 14, 3 детских сада, остановкам, магазины, аптеки все находится в шаговой доступности. Спокойный двор оборудован детской площадкой, парковкой для автомобиля. Тихие, хорошие соседи. В квартире удобная раздельная планировка комнат и санузла, просторная гардеробная. Выполнен косметический ремонт. Остается вся мебель и техника. Документы готовы к продаже, подходит любая форма расчета ипотека, сертификат или наличные. Торг уместен.

Поможем оформить ипотеку, сотрудничаем с ведущими банками.

8 964 359-55-15

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

АН «ОФИС ПРОДАЖ»

Агентство

На Авито с января 2016

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Полина Трефилова

№ 2055500318, 564 (+19)

# ОБЪЕКТ № 7

irkutsk.cian.ru/sale/flat/244187456/

## 2-комн. квартира, 46,7 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Свердловский мкр. Синошиная гора, бул. Рябикова, 20А На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

Циан ипотека

Ваши реальные ипотечные ставки

Узнать онлайн



В Планировка 30 фото

46,7 м<sup>2</sup> 26,6 м<sup>2</sup> 3 из 9  
Общая Жилая Этаж

Продается 2-комнатная квартира на 3-ем этаже 9-ти этажного дома, общей площадью 46,7 кв.м. Сан. узел раздельный, квартира светлая, теплая, все окна выходят на солнечную сторону, огромная лоджия. Отлично развита инфраструктура: рядом детские сады, школа 2, торговый центр Сильвер Молл, кафе, магазины, рядом с домом супермаркет Слата. Недалеко сосновый бор, где можно насладиться прогулкой и покормить белочек, полюбоваться прекрасным видом на р. Иркут. Остановка Бульвар Рябикова в шаговой доступности, до центра 15 минут. 1 взрослый собственник. Документы готовы к продаже. Полное юридическое сопровождение, гарантия безопасности сделки. Помощь в оформлении ипотеки. Успейте приобрести отличную видовую квартиру!!!

3 900 000 Р 63 512 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 924 294-73-19

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

ИРЯО  
ЦОК  
Агентство недвижимости  
Еще 282 объекта

Елена Казеко

Нет отзывов



ЖК «Стрижи Сити»  
Сданы: Теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (3952) 22-77-77

Застройщик: ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»



Спецпредложение в Фуртуро Парк

Акция до 31 декабря – выгода до 2 500 000 Р только на 2 тункуса. Скачать прайс.

Villagio Estate  
Тункусы от 169 м<sup>2</sup>  
От 109 700 Р/м<sup>2</sup>  
Террасы на крыше

ЖК «Сказочный лес» – от 4,7 млн руб. – Современный ЖК

irkutsk.cian.ru/sale/flat/245299157/

## 2-комн. квартира, 48 м<sup>2</sup>

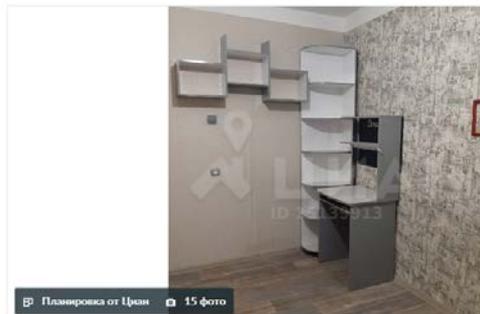
Иркутская область, Иркутск, Свердловский мкр. Синошиная гора, бул. Рябикова, 20А На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

Циан ипотека

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн



В Планировка от Циан 15 фото

48 м<sup>2</sup> 28 м<sup>2</sup> 9 м<sup>2</sup> 4 из 9 1969  
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Продан 2х комнатную квартиру 135 серии 48м2 на 4/9 этаже, отличное расположение дома, развитая инфраструктура, состояние под ремонт, перепланировка кухни и комнаты (студия), окно новое в одной комнате, лоджия 6 метров не застеклена, новый лифт, чистый отремонтированный подъезд, на площадке тамбур на 2 квартиры, неутловая, звоните и покупайте.

3 800 000 Р 79 167 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 914 951-82-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 15139913



ЖК «Стрижи Сити»  
Сданы: Теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (3952) 22-77-77

Застройщик: ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»



Фэйри со скидкой до 35%

Отмывает посуду с первого раза. Заказки с удобной доставкой на дом уже сегодня

### 2-комн. квартира, 43 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Свердловский мкр, Синошнина гора, бул. Рябикова, 6А

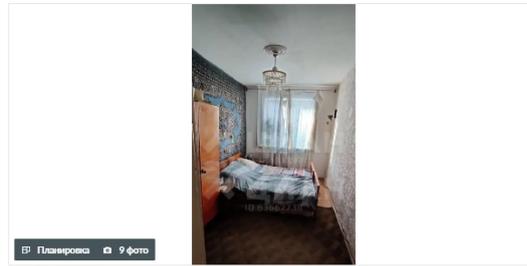
На карте

В избранное | Поделиться | Добавить заметку | Пожаловаться

Циан ипотека

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн



Планировка | 9 фото



43 м<sup>2</sup> 3 из 5  
Общая Этаж

Продается отличная, теплая 2-х комнатная квартира в самом центре района Синошнина гора, на 3-ом этаже 5-ти этажного панельного дома, по адресу 6-р Рябикова, д. 6а. Квартира светлая, солнечная, уютная. Общая площадь 43,9 кв.м, жилая 32 кв.м, кухня 6 кв.м, с/у раздельный, балкон застеклен.

Рядом остановки общественного транспорта, торговый центр "Ручей", магазины, супермаркет, спортивный комплекс, школы 28,2, детские сады 77, 97, 142, 139, Городская больница 10.

Подходит любая форма расчётов. Полное юридическое сопровождение, гарантия безопасности сделки. Помощь в оформлении ипотеки.

#объект в нашей базе 9999450#

2 820 000 Р 65 581 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 983 441-50-28

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заявки

Написать сообщение

ИРЯО

ИНДЕКС

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

Еще 89 объектов

INDEX

МАГНИ ИДЕАЛИЗМ

Сергей Отцов

Нет отзывов



ЖК «Стрижи Сити»  
Самые теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура  
+7 (9952) 22-77-77

Застройщик ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»



Снять контейнер для хранения вещей

МукомльДРФ

Контейнеры 2 и 4 м2, в т.ч. с теплыми боксами от 1 м2. Скорость 24/7. Удобное расположение.

Охрана и видеонаблюдение

Доступ 24/7

Оптимальная температура

Доставка

Яндекс.Директ

Снять контейнер

### 2-к квартира, 48 м<sup>2</sup>, 4/9 эт.

Добавить в избранное | Добавить заметку | 7 декабря в 08:36



Тип дома: панельный

Этаж: 4 из 9

Количество комнат: 2

Общая площадь: 48 м<sup>2</sup>

Право собственности: посредник

#### Бесплатный отчет с данными из ЕГРН

Информация появится, если продавец укажет номер квартиры.

Количество собственников

Площадь, этаж и другие параметры

Кадастровая стоимость

Наличие ограничений

История продаж на Авито

Запросить

Иркутская область, Иркутск, 6-р Рябикова, 21А  
р-н Свердловский

Показать карту

Продается отличная 2х комнатная квартира расположенная по адресу Бульвар Рябикова 21-а. Замечательный, тихий, обжитый район. В шаговой доступности школа, детский сад, поликлиника, остановки общественного транспорта. В квартире сделан косметический ремонт. Квартира чистая, светлая, теплая, очень ухоженная. Продажа без мебели. Просмотр по договоренности. Фото соответствует.

4 300 000 Р

8 3952 20-51-01

Написать сообщение

АН Квадратный метр

Агентство

На Авито с февраля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Найденова Анна

№ 2022465590, 963 (+1)

АН Квадратный метр

Агентство

На Авито с февраля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Найденова Анна

№ 2022465590, 963 (+1)

## ОБЪЕКТ № 8

irkutsk.cian.ru/sale/flat/241495759/

### 2-комн. квартира, 46 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, мкр. Предместье Глазково, ул. 2-я Железнодорожная, 6

В избранное [Показать](#)



Выгодная ипотека

от 5,9%

Оставить заявку

Без ПТС/ОС, без комиссии  
Без учета 1% НДС  
Информация от 15.11.2019  
на объект Глазково

3 450 000 ₽ + 75 000 ₽/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 983 401-08-22

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Зовите  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 58064864



ЖК «Стрелки Сити»  
Самые теплые лоджии, панорамные окна,  
развитая инфраструктура.  
+7 (952) 22-77-77

Застройщик: ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»



Спецпредложение  
в Фулуро Парк 18+

[fuluro-park.com](#)

Акция до 31 декабря — выгода  
до 2 500 000 ₽ только на 2  
теплекюса. Скачайте прайс!

Villagio Estate

Таунхаусы от 169 м<sup>2</sup>

От 109 700 ₽/м<sup>2</sup>

Террасы на крыше



5 фото

46 м<sup>2</sup>

Общая

8 м<sup>2</sup>

Кухня

1 из 5

Этаж

1960

Построен

Продаю 2-комнатную квартиру в Глазково по ул. 2-я Железнодорожная, дом 6 кирпичный теплый дом - рядом остановки во все направления Курорт Ангара, 2-ая Железнодорожная, Дом связи, 5-10 минут до Центра. Площадь квартиры 45,4 кв.м., удобная раздельная планировка, большая кухня 7,6 кв.м., высокие потолки 2,9 м., неугловая.

Преимущества месторасположения: рядом улицы Маяковского, Боткина, Гоголя, а также лицей, школы, детские сады, парк, роша, жд вокзал, спортивный комплекс Локомотив, супермаркеты и магазины. Собственность.

avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k\_kvartira\_46\_m\_35\_et\_2019293629

### 2-к квартира, 46 м<sup>2</sup>, 3/5 эт.

[Добавить в избранное](#)

[Добавить заметку](#)

21 ноября в 15:16

4 100 000 ₽



8 902 513-22-36

[Написать сообщение](#)

Отвечает в течение дня

Лика

Частное лицо

На Авито с ноября 2014

Завершено 14 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2019293629, 835 (+1)

Тип дома: кирпичный

Этаж: 3 из 5

Количество комнат: 2

Общая площадь: 46 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 34 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 12 м<sup>2</sup>

Вид из окна: на улицу

Балкон или лоджия: балкон

Право собственности: собственник

Иркутская область, Иркутск, ул. Маяковского, 5Б  
р-н Свердловский

[Показать карту](#)

№ 2019293629, 835 (+1)

Продаю уютную 2 комнатную квартиру, ул. Маяковского 5Б, остановка Райсовет! Кирпичный дом, комнаты РАЗДЕЛЬНЫЕ, с балконом, не газ! Квартира в хорошем состоянии, светлая, теплая. В с/у совмещенный, установлены водосчетчики. Остается вся мебель. Отличное расположение дома- все рядом: лицей, школа, детская и взрослая поликлиника, супермаркеты, различные магазины, жд вокзал, в 2 минутах езды до центра города!

## 2-к квартира, 41 м², 4/4 эт.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Вчера в 12:05

3 200 000 ₽



8 908 655-55-58

Департамент недвижимости

Агентство

На Авито с сентября 2015

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Роман Савченко

№ 2072263669, 195 (+9)

Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 41 м²

Этаж: 4 из 4

Балкон или лоджия: нет

Количество комнат: 2

Право собственности: посредник

Иркутская область, Иркутск, ул. Пушкина, 6  
р-н Свердловский

[Показать карту](#)

На Авито с сентября 2015

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Роман Савченко

№ 2072263669, 195 (+9)

Продается 2 Комн квартира расположенная по адресу: г. Иркутск ул. Пушкина 6, общая площадь 41,4 кв. м. Хорошие соседи.

- ремонт, медная электропроводка,
- установлен новый электросчетчик,
- санузел в кафеле, ванна, раковина,
- пластиковые стеклопакеты,
- современная входная дверь,

Кухонный гарнитур и два шкафа в подарок новому собственнику! Всегда свежий воздух!

— дома всегда комфортно и тепло, даже в сильный мороз

Идеальное предложение к Новому году!!!

Минимальная коммунальная оплата

ЛЕГКО КУПИТЬ:

- один собственник,
- наличные,
- ипотека (помощь в оформлении по сниженной ставке)
- сертификат,
- материнский капитал
- торг.

Звоните ПРЯМО СЕЙЧАС, пока квартиру ВАШЕЙ мечты не купил кто-то другой!

## ОБЪЕКТ № 9

avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k\_kvartira\_34\_m\_45\_et\_2049947326

1-к квартира, 34 м<sup>2</sup>, 4/5 эт.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 30 ноября в 07:28

2 800 000 ₪



Тип дома: панельный  
Этаж: 4 из 5  
Количество комнат: 1  
Общая площадь: 34 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 17 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 7.9 м<sup>2</sup>  
Право собственности: посредник

Иркутская область, Иркутск, ул. Добролюбова, 1  
р-н Свердловский

[Показать карту](#)

**Продаётся отличная 1 комнатная квартира, ул. Добролюбова, 1.  
Расположена на 4-м этаже 5-ти этажного панельного дома.**

#### Описание:

- общая площадь квартиры 34,0 кв. м
- кухня 7,9 кв. м
- коридор 5,9 кв. м
- санузел раздельный 1,1 кв. м + 2,1 кв. м
- жилая комната 17,0 кв. м
- пластиковые окна
- балкон
- квартира чистая, теплая, солнечная
- тихие спокойные соседи

#### Расположение:

##### очень развитая инфраструктура:

- рядом остановка общественного транспорта "Жуковского"
- за окном Иркутский государственный университет путей сообщения
- Стоматологическая поликлиника №5
- Скорая медицинская помощь Подстанция Свердловского района №3
- Детский сад №37, №81
- Айсберг хоккейный клуб
- гаражные кооперативы
- очень много разных магазинов
- аптеки
- Роща "Звездочка"
- Средняя общеобразовательная школа №80
- Иркутский региональный колледж педагогического образования
- Централизованная библиотечная система, г. Иркутск
- Капиталь деловой центр
- Сибирский колледж транспорта и строительства (СКТус)
- Иркутский национальный исследовательский технический университет

**КВАРТИРА БЕЗ ДОЛГОВ И ОБРЕМЕНЕНИЙ!!!!!!!!!!!!!!**

**Очень выгодное предложение для семьи!!!!!!!!!!**

**Прятная цена!!!!!!!!!!!!!!**

8 983 534-57-70

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости "GRAND CITY"  
Агентство  
На Авито с июля 2016

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Данил

№ 2049947326, 1480 (+56)

8 983 534-57-70

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости "GRAND CITY"  
Агентство  
На Авито с июля 2016

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Данил

№ 2049947326, 1480 (+56)

### 1-комн. квартира, 35,6 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, мкр. Предместье Глазково, Колхозная ул. 89 На карте

В избранное

Циан ипотека

Спец. условия на квартиры от 3 млн ₽ Ипотека онлайн



41 фото

#### Продаю 1-комнатную квартиру

35,6 м<sup>2</sup> 18,2 м<sup>2</sup> 6,6 м<sup>2</sup> 4 из 5 1981  
Общая Жилая Кухня Этаж Построен

Продаю 1-комнатную благоустроенную квартиру от собственника. 113 серия - улучшенная планировка. Квартира расположена в кирпичном 5-ти этажном доме на 4-м этаже. Солнечная сторона с видом на Ботанический сад. Имеется балкон-лоджия на зал и кухню. В общую площадь балкон не входит. Сделан капитальный ремонт. Замена электропроводки, установлены новые выключатели/розетки Legrand. Переделаны полы, уложен корейский виниловый ламинат; плинтус с возможностью прокладки кабеля. Установлены новые межкомнатные двери из массива сосны. В санузле новая сантехника; ванна/раковина/унитаз - JKA, смеситель и краны - Hansgrohe. На кухне новый кухонный гарнитур, духовой шкаф - Hotpoint-Ariston, варочная панель - Whirlpool (не gas), кухонная вытяжка - Faber (италия). После ремонта никто не жил. Вся мебель и техника остается в квартире.

Квартира хорошо подойдет для молодой семьи, студентов или для сдачи в аренду (рядом много ВУЗов). Прямая продажа, без обременения, подходит под любые ипотеки/сертификаты. В собственности более 5-и лет.

Онлайн-поиск

3 200 000 ₽ 89 888 ₽/м<sup>2</sup>

Покупите в ипотеку? Следить за изменением цены Свободная продажа, возможна ипотека

+7 964 274-13-65

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

ID 21384368

ЖК «Стройки Сити» Самые теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура. +7 (9952) 22-77-77

Застройщик ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»



Кухни на заказ от Производителя! - Гарантия 10 лет! [новая кухня.рф](#) Своё производство! Доставка, подъем на этаж и сборка кухни в подарок! Скидка 30% Замер и 3D-проект бесплатно [Получить расчет сейчас](#)



Кухни на заказ от Производителя! - Гарантия 10 лет! [новая кухня.рф](#) Своё производство! Доставка, подъем на этаж и сборка кухни в подарок! Скидка 30%

### 1-к квартира, 34.6 м<sup>2</sup>, 2/5 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 30 ноября в 14:33



Тип дома: кирпичный Площадь кухни: 6.8 м<sup>2</sup>  
Этаж: 2 из 5 Балкон или лоджия: нет  
Количество комнат: 1 Право собственности: посредник  
Общая площадь: 34.6 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, ул. Ивана Франко, 2 р-н Свердловский

Показать карту

2 990 000 ₽

8 964 270-10-07

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Копылова Ольга Частное лицо На Авито с декабря 2018 Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

№ 2045031730, 1343 (+26)

- \* Продается уютная, теплая 1 комнатная квартира на втором этаже кирпичного пятиэтажного дома 114 серии. Площадь 34.6м2, без балкона.
- \* Заменена вся сантехника на медь, пластиковые окна.
- \* Квартира полностью укомплектована, вся мебель и техника остается новым покупателям.встроенная кухня, вытяжка, варочная панель, духовой шкаф, холодильник, микроволновая печь, стиральная машина, шкаф, стенка, диван, стол, стулья, комод, гардероб. Отличное вложения для сдачи в аренду, можно купить сразу с арендаторами (платят 17 т.р в месяц).
- \* Отличный район, в шаговой доступности Политехнический университет, Институт МВД, Железнодорожный институт, лицей №2, школа Леонова, детский сад, различные магазины.
- \* Отличная транспортная развязка, 5 минут до остановки, откуда можно уехать в любую точку города без пересадок.
- \* Квартира без обременений, документы готовы к продаже. Один взрослый собственник. Звоните, покажем!

1-к квартира, 30 м², 4/4 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 19 ноября в 10:44

2 600 000 ₽



8 902 457-22-76

Написать сообщение

Ирина  
Частное лицо  
На Авито с октября 2016  
Завершено 6 объявлений



2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2030493863, 1250 (+29)

Тип дома: кирпичный Вид из окна: во двор  
Этаж: 4 из 4 Балкон или лоджия: нет  
Количество комнат: 1 Право собственности: посредник  
Общая площадь: 30 м²

Иркутская область, Иркутск, ул. Грибоедова, 65  
р-н Свердловский

Показать карту

Все необходимое рядом: магазины, супермаркеты, аптеки, школы и дошкольные учреждения, остановки общественного транспорта. Плюс квартиры – относительно небольшая цена и огромный простор для фантазии дизайнера или самого владельца! Кирпичный дом - один самых экологически чистых. Окна выходят на солнечную сторону, в комнате всегда будет светло днём! Квартира полностью меблирована и оборудована бытовой техникой. Все предметы интерьера остаются при продаже. В прихожей есть кладовка, Вы можете использовать её под гардеробную, хранить там одежду не по сезону, заготовки или оставлять велосипед. Получит любая форма расчёта.

ОБЪЕКТ № 10

1-комн. квартира, 31 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Красных Мадьяр, 131 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться

Циан ипотека

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн

2 600 000 ₽ 83 871 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 964 273-15-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

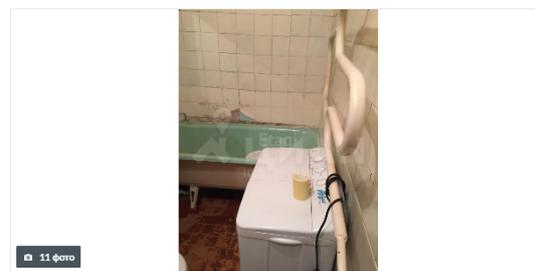
PRB

Этажи Иркутск

Агентство недвижимости  
На рынке с 2012 года  
Еще 1314 объектов



Лесникова Жанна Юрьевна  
Нет отзывов



11 фото

31 м² 1 из 4  
Общая Этаж

Продается 1-комнатная квартира в районе Танка. Все необходимое рядом: магазины, супермаркеты, аптеки, школы и дошкольные учреждения, остановки общественного транспорта. Придомовая территория оборудована парковочными местами и детской площадкой. Квартира под ремонт. Заменены окна. Плита электрическая. Квартира очень светлая, солнечная. Из окон открывают прекрасный вид во двор. Двор чистый, уютный, рядом детский сад. Прекрасный вариант для молодых семей! Также под сданы!  
Доп. описание: санузел совмещенный, пластиковые окна, в доме есть: детская площадка, открытый двор, наземный паркинг, гостевой паркинг, без лифта, косметический ремонт, также имеются: телефон, интернет, кабельное телевидение, железная дверь. Номер в базе: 2657221.

Сколько стоит ремонт квартиры?  
традициремонт.рф  
Ответьте на 7 вопросов и узнайте стоимость ремонта Вашей квартиры под ключ. Ждите!  
Рассчитать стоимость  
Скачать прайс-лист  
Скидка до 15% на ремонт

### 1-комн. квартира, 35 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Оммулевского, 5 На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

Циан ипотека

Спец. условия на квартиры от 3 млн Р

Ипотека онлайн

3 200 000 Р 91 429 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменениями цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 964 274-30-09

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 15563780

Еще 2 объекта



15 фото



35 м²  
Общая

3 из 5  
Этаж

1982  
Построен

Продаю однокомнатную квартиру в Октябрьском районе.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

**Худи oversize на заказ**  
hoolitruby.com

Выбери приталенность/oversize, цвет, длину, манжеты, капюшон - получи уникальное Худи

**Конструктор Худи и Штанов - Создай свой идеальный комплект**  
hoolitruby.com

Конструктор моделей - более 40,000 вариантов крой, длины.

### 1-к квартира, 31.2 м², 2/5 эт.

Добавить в избранное | Добавить заметку | 2 декабря в 10:48



Тип дома: кирпичный  
Этаж: 2 из 5  
Количество комнат: 1

Общая площадь: 31.2 м²  
Жилая площадь: 17 м²  
Право собственности: посредник

Иркутская область, Иркутск, ул. Лызина, 18  
р-н Правобережный [Показать карту](#)

Продается теплая, не угловая однокомнатная квартира по адресу ул. Лызина 18. .  
Есть возможность сделать ремонт под себя!!!  
Квартира на комфортном этаже!  
Будущему собственнику остается мебель и техника в подарок!  
Хорошие соседи, чистый, ухоженный подъезд.  
Развитая инфраструктура: отличное местоположение, остановка транспорта  
Омулевского, супермаркеты, школа, поликлиника и многое другое.  
Звоните! Полное сопровождение на всех этапах сделки! Помощь в оформлении ипотеки!

2 799 000 Р

8 914 003-91-42

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

REALTY PARK

Агентство  
На Авито с февраля 2012

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Оксана Бадькова

№ 2058250319, 514 (+10)

1-к квартира, 32.6 м², 4/4 эт.

2 800 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 8 декабря в 17:40



8 904 111-30-31

Написать сообщение

Ольга  
Частное лицо  
На Авито с ноября 2017  
Завершено 25 объявлений

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 2047674194, 1237 (+51)

Тип дома: панельный  
Этаж: 4 из 4  
Количество комнат: 1  
Общая площадь: 32.6 м²  
Балкон или лоджия: балкон  
Право собственности: посредник

Иркутская область, Иркутск, Советская ул., 73  
р-н Правобережный

Показать карту

Продается однокомнатная квартира на Советской. Квартира очень теплая, светлая. Не угловая. Есть балкон. Окна пластиковые, стены и потолки ровные. Трубы медные, радиаторы новые. Счетчики установлены. Санузел совмещенный, в кафеле. Сантехника в хорошем состоянии. В квартире есть гардеробный шкаф и антресоль. Подъезд чистый, соседи спокойные. До остановки транспорта Омупевского минута ходьбы. Во дворе есть детская площадка и место для парковки авто. Рядом находятся школы, сады и все что необходимо для жизни. Документы готовы к продаже, один взрослый собственник. Оказываем помощь в оформлении ипотеки. Рассмотрим торг.

ОБЪЕКТ № 11

2-комн. квартира, 46,6 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 159 На карте

В избранное Показывать

Циан ипотека

Спец. условия на квартиры от 3 млн ₽

Ипотека онлайн

3 500 000 ₽ 75 107 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменениями цены

Свободная продажа

+7 983 241-74-76

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

PRO

ЦОК

Агентство недвижимости

Еще 274 объекта

Дмитрий Столков Нет отзывов



ЖК «Стрижи Сити»  
Сдам! Теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (3952) 22 77 77

Застраивщик ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»



46,6 м² 19 м² 7 м² 3 из 5  
Общая Жилая Кухня Этаж

Предлагаем Вашему вниманию двухкомнатную квартиру расположенную на третьем этаже. Квартира не угловая, солнечная сторона. Окна выходят на одну сторону, комнаты смежные, санузел совмещен. Квартира в хорошем состоянии, балкон, чистый подъезд. Во дворе детская площадка.



Спецпредложение в Футуро Парк 1.0+ futuro-park.com

Акция до 31 декабря – выгода до 2 500 000 Р только на 2 таунхауса. Скачать прайс.

## 2-комн. квартира, 42 м<sup>2</sup>

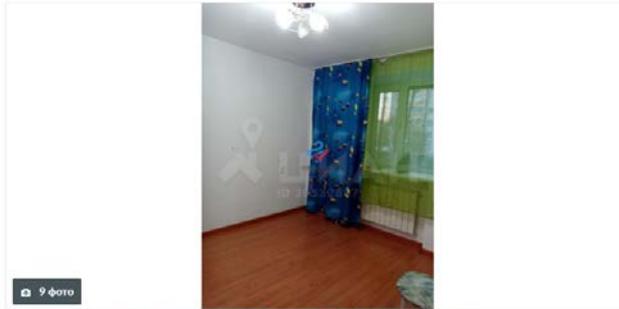
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 200А На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту

Циан ипотека

Ваши реальные ипотечные ставки

Узнать онлайн



42 м<sup>2</sup> Общая  
37 м<sup>2</sup> Жилая  
1 из 5 Этаж

Продается 2-х комнатная квартира по адресу: ул. Байкальская 200 А, 1/5, в центральной части города, в Октябрьском районе. Квартира теплая, уютная и очень светлая. Комнаты разделенные, ЧИСТОВОЙ/КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ; отличная шумоизоляция, свежий ремонт, установлены счетчики горячей/холодной воды, поклеены обои, стеклопакеты, железная входная дверь, надежные замки, в квартире всегда комфортная температура/тепло, даже в сильный мороз, натяжные потолки, **ШАГОВАЯ ДОСТУПНОСТЬ:** рядом остановки транспорта "Лисиха", "Цимлянская", удобная транспортная развязка, детский сад 20, школа 39, магазины, Лисинский парк поликлиника 1, ТЦ "Лазурный" рынок "Волжский" **ЛЕГКО КУПИТЬ:**

- один собственник,
- в собственности более 5 лет,
- подходит под ипотеку,
- сертификат,
- материнский капитал,
- быстрый выход на сделку
- помощь в одобрении кредита.
- Показ в удобное для вас время

Звоните **ПРЯМО СЕЙЧАС**, пока ВАШУ будущую квартиру не купил кто-то другой... Объект 33297

3 700 000 Р 88 095 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 914 931-30-04

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

ИРКО

ID 20532887

Агентство недвижимости

Патрашков Иван

Нет отзывов



ЖК «Стрелки Сити»  
Сдам! Теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (3952) 22-77-77

Застройщик ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»

+7 914 931-30-04

Ищете платки Chanel?

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

ИРКО

ID 20532887

Агентство недвижимости

Патрашков Иван

Нет отзывов



ЖК «Стрелки Сити»  
Сдам! Теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (3952) 22-77-77

Застройщик ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»



Ищете платки Chanel?  
Скидки до 70%! - Скидки до 70%!

chanel-outlet.ru

Купите платок Chanel. Скидки до 70% на новые коллекции.

## 2-комн. квартира, 45 м<sup>2</sup>

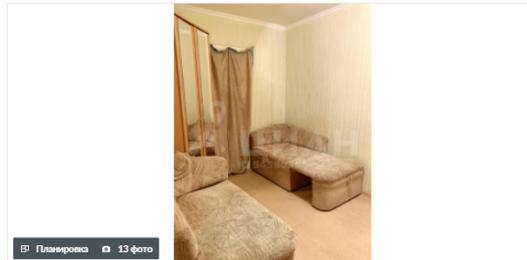
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 196 На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту

Циан ипотека

Ваши реальные ипотечные ставки

Узнать онлайн



45 м<sup>2</sup> Общая  
30 м<sup>2</sup> Жилая  
6,3 м<sup>2</sup> Кухня  
3 из 5 Этаж

Продан 2-комнатную квартиру на Байкальской 196. Дом расположен в 100 метрах от остановки Лисиха. В шаговой доступности школа, детский сад, магазины. Квартира в хорошем состоянии, окна пластиковые. Балкон застеклен. Дом расположен торцом к улице Байкальской, окна выходят в тихий зеленый двор. Общая площадь квартиры 45 кв.м., жилая 30 кв.м., кухня 6,3 кв.м. Комнаты смежные. Возможна покупка квартиры с помощью ипотеки. В собственности более 5 лет. Один взрослый собственник. Звоните прямо сейчас! Записывайтесь на показ.

3 800 000 Р 84 444 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 964 274-43-85

+7 964 273-37-82

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ИРКО

Zolter24 Жилищный вопрос

Агентство недвижимости

Еще 113 объектов



Виктор Вдовин

Нет отзывов



ЖК «Стрелки Сити»  
Сдам! Теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (3952) 22-77-77

Застройщик ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»

## 2-к квартира, 46.9 м², 4/5 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 18 декабря в 11:45



Тип дома: **панельный**      Площадь кухни: **5.5 м²**  
 Этаж: **4 из 5**      Вид из окна: **на улицу, во двор**  
 Количество комнат: **2**      Балкон или лоджия: **балкон**  
 Общая площадь: **46.9 м²**      Право собственности: **посредник**  
 Жилая площадь: **34.1 м²**

### Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

[Договориться о просмотре](#)

Иркутск, Байкальская улица, 235, подъезд 2  
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

Продам полноценную двухкомнатную квартиру в самом востребованном районе нашего города, по улице Байкальская.

Квартира в обычном жилом состоянии. Планировка раздельный вагон, есть незастекленный балкон.

При желании можно сделать раздельную планировку через коридор.

У квартиры просторные комнаты: 17,1 кв.м и 17 кв.м.;

Кухня: 5,5 кв.м.;

Ванная: 2.1 кв.м.;

Туалет: 1.2 кв.м.;

Балкон: 2.6 кв.м

Итого по помещению: 49.5 кв.м. (с балконом 2.6 кв.м.)

Квартира находится в центре дома, не угловая, теплая, на 2 стороны. Небольшие коммунальные платежи.

5 лет назад меняли трубы и батареи, окна деревянные.

В одних руках уже больше 30 лет. Продажа в связи с переездом в другой город.

Желающим вышло видео квартиры, если оно не подгружается здесь.

С продажей не торопимся, поэтому с предложениями куплю за 2.9 млн даже не звоните!

Подходит любая форма оплаты. 1 взрослый собственник. Никаких обременений и опеки.

Рядом остановка общественного транспорта: Байкальский м-н, аптека Фармэконом, Магазин Берег, Слата, Почта России, Цветной Парк, СОШ №32, детский сад №78, 84.

Очень удобно ходить на прогулки в парк по соседству.

Подойдет под ипотеку без первоначального взноса.

Успевайте купить квартиру, которая позволит воплотить все ваши фантазии!

Поможем с оформлением ипотеки по самым привлекательным ставкам!

Если вы видите это объявление, значит, квартира еще продается.

3 500 000 ₽

8 983 690-35-17

[Написать сообщение](#)  
Онлайн

Century 21 Недвижимость мира  
Агентство  
На Авито с октября 2013

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Мандрик Ирина

№ 2031784106, 4633 (+79)

3 500 000 ₽

8 983 690-35-17

[Написать сообщение](#)  
Онлайн

Century 21 Недвижимость мира  
Агентство  
На Авито с октября 2013

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Мандрик Ирина

№ 2031784106, 4633 (+79)

[Написать сообщение](#)  
Онлайн

Century 21 Недвижимость мира  
Агентство  
На Авито с октября 2013

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Мандрик Ирина

№ 2031784106, 4633 (+79)

# ОБЪЕКТ № 12

irkutsk.cian.ru/sale/flat/246053849/

## 2-комн. квартира, 42 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Свердловский мкр. Академгородок, ул. Лермонтова, 323 На карте

В избранное | Поделиться | Показать

Цены ипотеки

Спец. условия на квартиры от 3 млн ₽  
Ипотека онлайн



42 м<sup>2</sup> Общая  
28 м<sup>2</sup> Жилая  
6 м<sup>2</sup> Кухня  
4 из 4 Этаж  
1964 Построен

### ПРОДАЖА!!!

2-х комнатная квартира, после капитального ремонта, расположенная в одном из лучших районов города Иркутска по адресу: Лермонтова, 323. Общая площадь - 42 кв.м. Жилая - 28 кв.м. Кухня - 6 кв.м., без балкона. Рядом с домом расположена школа, детский сад, остановка общественного транспорта, магазины, супермаркеты, места для прогулок и отдыха, спортивные и детские площадки, а также многие другие для комфортного проживания. ЗВОНИТЕ и ПРИОБРЕТАЙТЕ!!!

3 950 000 ₽ 94 018 ₽/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменениями цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 914 013-42-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан аррентный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите ответ после звонка

Написать сообщение

ID 55039105



ЖК «Стрелки Сити»  
Сдам! Теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (952) 22 77 77

Застройщик ООО СЗ-ДБСС-Иркутск



Аренда Москва 990г.р.  
Центр 162м2 - Прямая аренда. Звоните!  
nechirpovsk777.ru

Иванов Денис

Утепленный спортивный костюм. Тоже!

irkutsk.cian.ru/sale/flat/244495897/

## 2-комн. квартира, 43,8 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Свердловский мкр. Академгородок, ул. Лермонтова, 275А На карте

В избранное | Поделиться | Показать

Цены ипотеки

Ваши реальные ипотечные ставки  
Узнать онлайн



43,8 м<sup>2</sup> Общая  
29,9 м<sup>2</sup> Жилая  
6 м<sup>2</sup> Кухня  
1 из 5 Этаж  
1977 Построен

Продается 2-х комнатная квартира в микрорайоне Академгородок по ул. Лермонтова, ост. Песчаный берег. Квартира - планировка вагон, находится на 1-ом этаже 5-ти этажного панельного дома. Санузел раздельный. Продается 2-х комнатная квартира в микрорайоне Академгородок по ул. Лермонтова, ост. Песчаный берег. Квартира - планировка вагон, находится на 1-ом этаже 5-ти этажного панельного дома. Санузел раздельный. Требуется ремонт, окна деревянные с решетками. Заменена сантехника. Отличное расположение дома, в непосредственной близости находится вся необходимая инфраструктура: Ледовый Дворец и Библиотека им. Молчанова-Сибирского, детский сад 131 школа 19, сады, различные супермаркеты, больницы, школы, пляж, зеленые зоны для прогулок и отдыха. Остановки общественного транспорта в шаговой доступности. Уважаемые покупатели! Звоните, ответим на все интересующие вопросы и покажем квартиру в удобное для Вас время по предварительной договоренности!

3 580 000 ₽ 81 735 ₽/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменениями цены  
Альтернатива, экономная ипотека

+7 964 273-29-55

+7 964 273-29-56

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении показан аррентный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и получите ответ после звонка

Написать сообщение

Людмила Куберская

Есть 10 объектов



ЖК «Стрелки Сити»  
Сдам! Теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (952) 22 77 77

Застройщик ООО СЗ-ДБСС-Иркутск



Гаиу со скидкой до 35%  
vokru.ru

Иванов Денис

Утепленный спортивный костюм. Тоже!



Модная женская одежда  
YOU-WANNA!  
you-wanna.ru

irkutsk.cian.ru/sale/flat/243269598/

### 2-комн. квартира, 44 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Свердловский мкр., Академгородок, ул. Лермонтова, 271 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**Спец. условия на квартиры от 3 млн Р**  
Ипотека онлайн

**3 200 000 Р** 72 727 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 914 951-38-50**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**PRO**  
**Квартирное бюро**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2003 года  
Ещё 269 объектов

**Оксана Нимаева**  
Нет отзывов

**ЖК «Стройки Сити»**  
Сдам! Тёплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (950) 22-77-77

Застройщик ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»

**Утепленный спортивный костюм. Тренд!**  
[you-wanna.ru](#)

44 м<sup>2</sup> Общая  
30 м<sup>2</sup> Жилая  
6 м<sup>2</sup> Кухня  
1 из 5 Этаж  
1976 Построен

Продается 2-комн квартира на 1 этаже в мкр Академгородок. Балкона нет. Окна пластик, батареи новые, счетчики на воду. Требуется косметический ремонт. Во дворе детский сад, двор не сквозной - машины не ездят. В шаговой доступности школа, дет. сады, поликлиника, магазины, супермаркеты и т.д. 213

irkutsk.cian.ru/sale/flat/246920162/

### 2-комн. квартира, 42 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Свердловский мкр., Академгородок [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%**  
Ипотека онлайн

**3 200 000 Р** 76 190 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?  
Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

**+7 914 951-39-48**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**PRO**  
**Альтера**  
Агентство недвижимости  
Ещё 15 объектов

**ЖК «Стройки Сити»**  
Сдам! Тёплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура.  
+7 (950) 22-77-77

Застройщик ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»

**Утепленный спортивный костюм. Тренд!**  
[you-wanna.ru](#)

42 м<sup>2</sup> Общая  
5,5 м<sup>2</sup> Кухня  
1 из 5 Этаж  
1971 Построен

Рядом с домом остановка, магазины в пешей доступности. Планировка раздельная, с/у совмещен.

# ОБЪЕКТ № 13

irkutsk.cian.ru/sale/flat/227195382/

## 3-комн. квартира, 100 м<sup>2</sup>

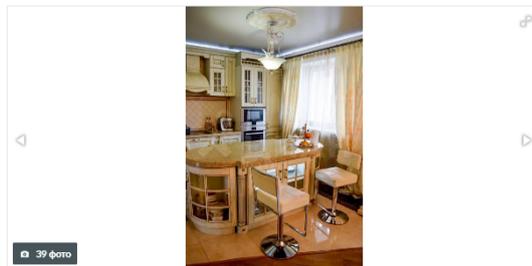
Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Советская ул. 115Г На карте

В избранное | Поделиться | Показать

Циан ипотека

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн



39 фото



100 м<sup>2</sup> 4 из 5  
Общая Этаж

**СРОЧНАЯ ПРОДАЖА КВАРТИРЫ УЛУЧШЕННОЙ ПЛАНИРОВКИ В КИРПИЧНОМ ДОМЕ!** Продается 3-х комнатная квартира премиум-класса, повышенной комфортности, Октябрьский район г. Иркутска, ул. Советская. Общая площадь 100 кв.м, 4/5 этаж. Дом 2006 года постройки. В квартире 3 комнаты, просторный раздельный санузел, индивидуально оформленный коллекционный кафельной плиткой. Ванная комната с роскошной джакузи. В квартире две лоджии и остекленный балкон, окна выходят на 2 стороны дома. Качественный, дизайнерский ремонт, многоуровневые натяжные потолки, индивидуальные люстры и светильники, влагостойкий ламинат, в коридоре и кухонной зоне итальянская полевая плитка. Межкомнатные двери из высококачественных материалов. В цену квартиры входят вся необходимая мебель и техника: кухонный гарнитур (дополнительно барная стойка), встроенная бытовая техника, интернет, спутниковое телевидение, пульта охрана, мебель, предметы интерьера, инженерное оборудование. Удобное место расположение находится в центре Октябрьского района, в шаговой доступности объекты жизнеобеспечения, остановки, магазины, кафе, супермаркеты, банки, детский сад во дворе. Тихий, спокойный двор, удобные придомовые парковки. Квартира не требует дополнительных вложений, все продумано до мелочей для тихой комфортной жизни! Документы готовы к сделке. Один собственник. Подходит любая форма расчета. Оказываем помощь в оформлении ипотеки, гарантируем снижение процентной ставки от банков-партнеров.

Онлайн-показ

7 900 000 Р 79 000 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 984 271-15-75

+7 983 401-29-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Покупатель, скажите, что нашли это объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO

БРИЛЛИАНТОВЫЙ ДОМ

Агентство недвижимости

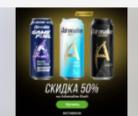
На рынке с 2013 года

Еще 69 объектов



Оксана Клещенко

Нет отзывов



-50% на Энергетики с доставкой - Закажите доставку на дом

УрОк.И

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

Продавец: Интернет-партнерсет Перекресток

Бесконтактная доставка Скидка 1500R Скидки до 50% Бесплатная доставка

Яндекс.Директ



ЖК «Стрижи Сити» Самые теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура. +7 (9952) 22-77-77

Застройщик: ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»



Купите Энергетики с доставкой - Скидка 50%

irkutsk.cian.ru/sale/flat/227823857/

## 3-комн. квартира, 106,5 м<sup>2</sup>

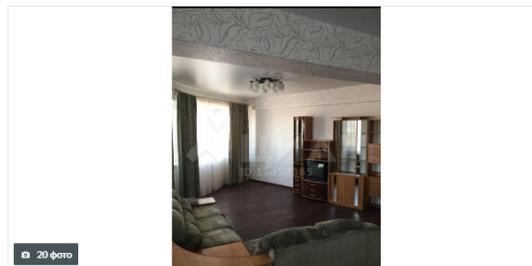
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ядринцева, 23/2 На карте

В избранное | Поделиться | Показать

Циан ипотека

Спец. условия на квартиру от 3 млн Р

Ипотека онлайн



20 фото



Квартира, 106.5 кв.м.

106,5 м<sup>2</sup> 14 м<sup>2</sup> 6 из 15  
Общая Кухня Этаж

Продается 3-х комнатная квартира на территории ИВАТУ, 106,5 м (без площади балконов), 6/15 этажного монолитно-кирпичного дома, 2008 года постройки. Нормальное состояние, комнаты раздельные, большая кухня, два застекленных балкона, раздельный с/у. Просторная гостиная, при желании можно разделить на две комнаты. Чистый ухоженный подъезд, добрососедские соседи. Развитая инфраструктура, в пешей доступности школа, д/сад, магазины, супермаркеты, спортивный клуб, остановка общественного транспорта. Подходят любая форма оплаты.

Онлайн-показ

7 200 000 Р 67 606 Р/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 984 270-68-60

+7 984 270-68-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Покупатель, скажите, что нашли это объявление на Циан, и оставьте отзыв после звонка

PRO

Региональный центр недвижимости

Агентство недвижимости

На рынке с 2004 года

Еще 670 объектов



Инесса Суринова

Нет отзывов



ЖК «Стрижи Сити» Самые теплые лоджии, панорамные окна, развитая инфраструктура. +7 (9952) 22-77-77

Застройщик: ООО СЗ «ДЕСС-Инвест»



Купите Энергетики с доставкой - Скидка 50%

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

Продавец: Интернет-партнерсет Перекресток

Бесконтактная доставка Скидка 1500R Скидки до 50%

### 3-к квартира, 93.6 м², 5/5 эт.

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 18 декабря в 05:19

7 100 000 ₪



Тип дома: кирпичный  
Этаж: 5 из 5  
Количество комнат: 3  
Общая площадь: 93.6 м²  
Жилая площадь: 52.9 м²

Площадь кухни: 11.3 м²  
Вид из окна: на улицу  
Балкон или лоджия: лоджия  
Право собственности: посредник

Иркутская область, Иркутск, ул. Пискунова, 140/6  
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Продаем 3-к квартиру 93,6 кв.м. по ул. Пискунова, д. 140/6 (пересечение с ул. Ядринцева), рядом ЖК «Высота», ЖК «Семья», ЖК «Пилот», ЖК «Шоколад», ЖК «Петровский». Квартира с удобной планировкой, все комнаты отдельные, жилая площадь 52,9 кв.м. (20,6+18,5+13,8). Кухня отдельно – 11,3 кв.м. Есть застекленная лоджия – 6,7 кв.м. (в общую площадь не включена, с лоджией 100,3 кв.м.). с/у – отдельный (3,7+2,1), большой холл 23,6 кв.м., этаж 5/5 кирп. Окна пластиковые, натяжные потолки, плитка в коридоре, с/у, кухне. Высота потолков – 2,84 м. Удобная парковка во дворе, двор закрывается. Рядом есть гаражный кооператив. В радиусе 700 м. две школы, д.сад. Инфраструктура развитого района (магазины, спортклубы, кафе, рестораны, аптеки, салоны-красоты и т.п.). Район в настоящий момент недооценен. По градостроительному плану города предусмотрено расширение улицы Пискунова до района Аэропорта со сносом всех «деревышек» вдоль дороги и новая магистраль от ул. Пискунова до ул. 1-я Советская. Что существенно увеличит стоимость недвижимости в данной локации. Вся сумма в договоре, один собственник, любой вариант расчетов. Рассмотрим вариант обмена на коттедж по Голоустненскому, Байкальскому тракту.

8 902 510-85-13

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

АН Полярная звезда  
Агентство  
На Авито с августа 2012  
Завершено 85 объявлений



13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Александр

№ 1923494090, ☎ 4342 (+19)

8 902 510-85-13

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

АН Полярная звезда  
Агентство  
На Авито с августа 2012  
Завершено 85 объявлений



13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Александр

№ 1923494090, ☎ 4342 (+19)

## ОБЪЕКТ № 14

avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k\_kvartira\_30\_m\_25\_et\_2042299391

1-к квартира, 30 м², 2/5 эт.

2 200 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 19 ноября в 10:11



8 908 654-19-98

Написать сообщение

**АнастасияGRAD**  
Агентство  
На Авито с октября 2016  
Завершено 469 объявлений



12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Агентство недвижимости

№ 2042299391, © 1967 (+29)



Тип дома: панельный Вид из окна: во двор  
Этаж: 2 из 5 Балкон или лоджия: балкон  
Количество комнат: 1 Право собственности: посредник  
Общая площадь: 30 м²

Иркутская область, Иркутск, ул. Василия Ледовского, 1  
р-н Ленинский

Показать карту

Продаем просторную, однокомнатную квартиру. Удобная планировка, все раздельно. Большая кухня, застекленный балкон, не угловая. Хорошее состояние. Рядом остановка, магазины, школа, дет.сад. Уютный двор с парковкой, где всегда есть место! Подходит любая форма расчета.

irkutsk.cian.ru/sale/flat/239924281/

1-комн. квартира, 41 м

Иркутская область, Иркутск, Ленинский мкр. НовоЛенино, ул. Тельмана, 7 На карте

В избранное Поделиться Добавить заметку Пожаловаться

Цивил ипотека

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн

2 300 000 ₽ 56 098 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены  
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 964 273-37-85

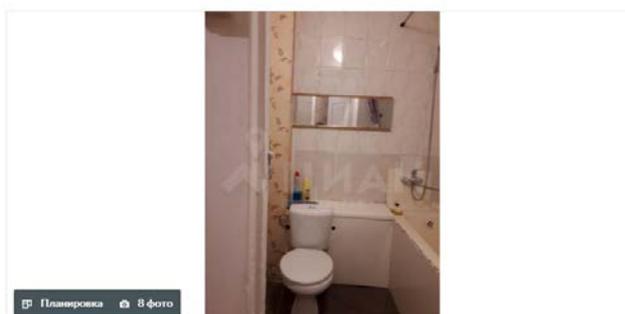
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Желание в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 34034734

Ещё 2 объекта



Планировка 8 фото



41 м² Общая Жилая 19 м² Кухня 7 м² 1 из 5 Этаж 1991 Построен

Продается 1-комнатная квартира 41/19/7 м2. Ново Ленино, ул. Тельмана, д.7. 1/5 кирпичного дома, 114 серия. Есть большая застекленная утепленная лоджия. Состояние заходи и живи. Есть, куда парковать машину, рядом детская площадка, магазины. Остановка около дома. Стоимость 2300 тыс. руб., собственность менее 5-ти лет. Фотографии соответствуют. Или обменю на 2-комнатную той же серии, с нашей доплатой. Тел. 8-9-500-867-418

**Спецпредложение в Фьютуро Парк** 10+

futuro-park.com

Акция до 31 декабря — выгода до 2 500 000 ₽ только на 2 таунхауса. Скачать прайс.

Villagio Estate  
Таунхаусы от 169 м²  
От 109 700 ₽/м²  
Террасы на крыше

Рядом Дрифт

Сколько стоит ремонт квартиры?

традицияремонта.рф

### 1-комн. квартира, 31 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Ленинский, мкр. Новоленино, Восточный пер., 2 На карте

В избранное | [Поделиться](#) | [Поиск](#) | [Получившаяся](#)

↑ Цена ипотека

Ваши реальные ипотечные ставки

Узнать онлайн

2 150 000 ₽ ↑ 69 355 ₽/м<sup>2</sup>

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 983 240-47-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан рабочий номер

Пользователь, скажите, что нашли это объявление на ШАН. И оставьте отзыв после звонка

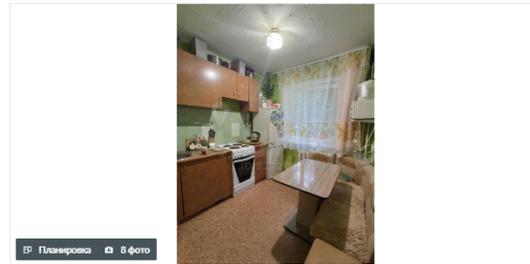
ИРЭО

АТМОСФЕРА

Агентство недвижимости

На рынке с 2014 года

Еще 37 объектов



EP Планировка 6 фото



31 м<sup>2</sup> Общая   
 17 м<sup>2</sup> Жилая   
 6 м<sup>2</sup> Кухня   
 1 из 5 Этаж

Однокомнатная квартира выставлена на продажу в начале новоленино! Отличный район со своей инфраструктурой.

- детский сад 187, школа 67, стадион Локомотив.

- парк, Михаил - Архангельский храм.

- супермаркет, остояновки "Восточный" "Норильская"

В квартире окна ПВХ, в гостиной заменены радиаторы. В санузле керамическая плитка, установлены счетчики.

Благоустроена придомовая территория, просторная детская площадка.

В собственности более 5 лет.

Звоните, ответим на все вопросы, организуем показ!

Сколько стоит ремонт квартиры?

[традициремонта.рф](#)

Отвечьте на 7 вопросов и узнайте стоимость ремонта Вашей квартиры под ключ! Уточне!

[Рассчитать стоимость](#)

[Скачать прайс-лист](#)

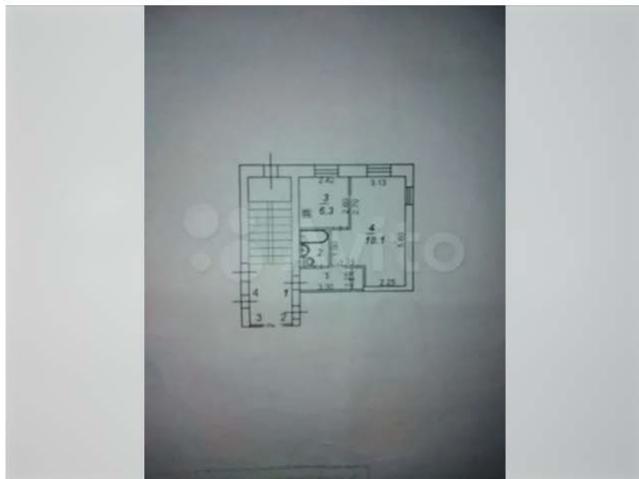
[Скидка до 15% на ремонт](#)

Ремонт.Директ

### 1-к квартира, 31 м<sup>2</sup>, 1/4 эт.

2 100 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 23 ноября в 08:15



8 914 882-71-61

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Пользователь

Частное лицо

На Авито с января 2013



№ 1001845580, 3121 (+9)

Тип дома: панельный

Этаж: 1 из 4

Количество комнат: 1

Общая площадь: 31 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 18 м<sup>2</sup>

Площадь кухни: 6 м<sup>2</sup>

Вид из окна: на улицу, во двор

Балкон или лоджия: нет

Право собственности: собственник

Иркутская область, Иркутск, ул. Розы Люксембург, 64

р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Продается 1 комн. квартира, Ленинский район, по Розе Люксембург 64, ПЕРВАЯ линия, очень удобное расположение, РЯДОМ: остановка Школьная, школа; большая детская площадка несколько аптек; рынок, несколько продуктовых магазинов; детский сад; больница; поликлиника, баня. Потолок-побелка, стены-обои Интернет, кабель ТВ все окна деревянные стеклопакеты Счетчики установлены Квартира теплая. Торг в разумных пределах уместен.

## ОБЪЕКТ № 15

[irkutsk.cian.ru/sale/commercial/219297879/](http://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/219297879/)

### Свободное назначение, 580 м<sup>2</sup>

Иркутская область. Ангарск. Ленинградский просп., 13. [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠ Пожаловаться](#)



4 фото

**580 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**2 из 3**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ Продаётся универсальное помещение в деловом центре Ангарска. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Удобная большая парковка и транспортная развязка. На первом этаже расположен супермаркет Командор, фитнес-центр. Электрическая мощность 30 КВт. Срок окупаемости при сдаче в аренду - 5 лет.

**10 600 000 Р** ↓

18 276 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
**АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2000 года  
Ещё 314 объектов

**+7 395 268-81-74**  
**+7 952 632-80-03**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Интернет-магазин Lassie** - Зимние скидки - 50% на всё!  
[LASSIESHOP.ru](#)  
Детская одежда со скидками -50% на всё. Официальный магазин. Закажите!  
Для мальчиков  
Для девочек  
Новорожденным  
Верхняя одежда

**Интернет-магазин Lassie** - Зимние скидки - 50% на всё!  
[LASSIESHOP.ru](#)  
Детская одежда со скидками -50% на всё. Официальный магазин. Закажите!

---

[irkutsk.cian.ru/sale/commercial/210932352/](http://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/210932352/)

### Свободное назначение, 823,7 м<sup>2</sup>

в торговом центре «Раума Плюс (Раума Плюс)»

Иркутская область. Ангарск. 182-й квартал. 12. [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [⚠ Пожаловаться](#)



3 фото

**823,7 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**4 из 4**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

**15 478 000 Р** ↓

18 791 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

УСН

PRO  
**ID 15702640**  
Управляющая компания  
Нет отзывов  
Ещё 29 объектов

**+7 902 512-19-09**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Кухни из МДФ! Скидка 70%!**  
[kukhni.ru](#)  
Большая зимняя распродажа! Скидки до 70% на кухни в наличии и на заказ. Звоните!  
Беспроцентная рассрочка  
Выезд замерщика  
Свои сборщики  
Производитель

**Интернет-магазин Lassie** - Зимние скидки - 50% на всё!  
[LASSIESHOP.ru](#)  
Детская одежда со скидками -50% на всё. Официальный магазин. Закажите!

Предлагаем Вам помещение на 4 этаже действующего Торгового центра Раума plus, г. Ангарск Иркутской области, ул. Социалистическая 12, общая площадь 823,7 кв.м.; кондиционирование, вентиляция, система пожаротушения, система дымоудаления, ОПС, лифт грузовой, лифт пассажирский, с/узлы, высота потолков: 4,25 м. В составе помещения предусмотрены служебные помещения, склад.

Основные данные ТК Раума Плюс:

Площадь: общая 3451,12 м<sup>2</sup>, торговая 2789,09 м<sup>2</sup>.  
Этажность: 4, год постройки: 2007  
Инженерное обеспечение: современная ОПС, система кондиционирования и вентиляции, лифт, полы керамогранит, потолки армстронг.  
Размещение арендаторов:  
1 этаж - продуктовый супермаркет, прикассовая зона бутиков;  
2 этаж - специализированный детский этаж ЧудоПарк - пул арендаторов исключительно с детскими товарами;  
3,4 этажи Вокантныис;  
Цоколь кафе.  
Высокая транспортная и пешеходная доступность, в зоне первичного охвата большое количество высотных новостроек. Объект в собственности юр. Лица. Прямая продажа.

PRO  
**ID 15702640**  
Управляющая компания  
Нет отзывов  
Ещё 29 объектов

**+7 902 512-19-09**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**Кухни из МДФ! Скидка 70%!**  
[kukhni.ru](#)  
Большая зимняя распродажа! Скидки до 70% на кухни в наличии и на заказ. Звоните!  
Беспроцентная рассрочка  
Выезд замерщика  
Свои сборщики  
Производитель

## Торговое помещение, 3600 м²

Добавить в избранное Добавить заметку Сегодня в 07.43



Площадь: 3600 м²

Иркутская область, Ангарское городское муниципальное образование, Ангарск, 177-й квартал, 21 р-н Кварталы

[Показать карту](#)

100 000 000 ₽

8 964 650-09-38

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

АН «ОФИС ПРОДАЖ»  
Агентство  
На Авито с января 2010

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Вероника Федулова

№ 1927811855, 2427 (+28)

Продается Торговый центр "Баргузин". Многопрофильный торговый центр в центре города. Первый этаж торговые павильоны заполнены арендаторами. Второй этаж сданы офисы. Третий этаж фитнес-центр "Легион Тим". В здании отделение "Почта Банка", кафе "Бууза Бао" Есть цокольное помещение под склады и выгрузку товаров. Оплата любым способом. Профессиональная консультация по продуктам сбербанка. Возможен разумный торг.

## Торговая площадь, от 10 до 60 м²

в торгово-развлекательном центре «Центр»  
Иркутская область, Ангарск, 81-й квартал, 3 На карте

В избранное Поделиться



От 10 до 60 м² Площадь  
1 из 4 Этаж  
Свободно Помещение

### Доступные площади

10 м²	11 556 ₽ за м²/год	9 630 ₽/мес
60 м²	11 556 ₽ за м²/год	57 780 ₽/мес

ТК Центр сдает торговые площади от 10 кв. до 1500 кв.м. Общая торговая площадь составляет 15000 кв.м. Уличная парковка на 300 машин, эскалатор на все этажи, пассажирский и грузовой лифты. В нашем центре реализуются товары как повседневного спроса, так и товары длительного пользования, с нами сотрудничают самые крупные и известные бренды такие как Детский Мир, ДНС, Галамарт, Монализа, Продлитъ. Торговый комплекс Центр приглашает к сотрудничеству. Мы с радостью предложим Вам выгодные условия сотрудничества и поможем организовать эффективную торговую деятельность в нашем регионе.

от 9 630 до 57 780 ₽/мес.

от 11 556 ₽ за м² в год  
Следить за изменением цены  
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, УЧН, без комиссии

ID 44839747  
+7 983 443-15-09

Подтвердить, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после заказа

[Написать сообщение](#)

**Кухни из МДФ! Скидка 70%!**  
[lenkubn.ru](#)  
Большая зимняя распродажа! Скидки до 70% на кухни в наличии и на заказ. Звоните!  
[Беспроцентная рассрочка](#)  
[Выезд замерщика](#)  
Свои сборки  
[Производитель](#)

**Кухни из МДФ! Скидка 70%!**  
Большая зимняя распродажа! Скидки до 70% на кухни в наличии и на заказ. Звоните!  
[Беспроцентная рассрочка](#)  
[Выезд замерщика](#)  
Свои сборки  
[Производитель](#)

**Кухни из МДФ! Скидка 70%!**  
[lenkubn.ru](#)  
Большая зимняя распродажа! Скидки до 70% на кухни в наличии и на заказ. Звоните!  
[Беспроцентная рассрочка](#)  
[Выезд замерщика](#)

### Свободное назначение, от 50 до 200 м²

Иркутская область, Ангарск, 106-й квартал, 78 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



**От 50 до 200 м²**  
Площадь

**1 из 4**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

#### Доступные площади

50 м²	14 400 ₽ за м²/год	60 000 ₽/мес
200 м²	12 960 ₽ за м²/год	216 000 ₽/мес

Отличное помещение на центральной улице города. Хороший ремонт. Высокий пешеходный и автомобильный трафик, в также возможность припарковать авто. Есть возможность разделить помещение. Стоимость арендной платы не меняется.

#### Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Ещё: магазин, банк, выпечка, клиника, сервис, фото студия, шев, шоурум, каменная, кафе/ресторан, аптека, салон красоты, бытовые услуги, бар, медицинский центр, мастерская, фитнес, спортзал, стоматология, общепит, ломбард, spa салон, косметология, другое, бытовая техника, детский магазин, детский клуб, дет...

**Онлайн-показ**

от **60 000**  
до **216 000** ₽/мес.

от 12 960 ₽ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

PRO

**Мария Неверова**  
Ещё 12 объектов



**+7 950 081-63-58**  
**+7 914 944-68-00**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Интернет-магазин Lassie - Зимние скидки -50% на все!

**LASSIESHOP.ru**  
Детская одежда со скидками -50% на все. Официальный магазин. Закажите!

- [Для мальчиков](#)
- [Для девочек](#)
- [Новорожденным](#)
- [Верхняя одежда](#)

Продавец: Lassie. Адрес: Россия, Москва, 10...

Яндекс.Директ



Интернет-магазин Lassie - Зимние скидки -50% на все!

**LASSIESHOP.ru**  
Детская одежда со скидками -50% на все. Официальный магазин. Закажите!

- [Для мальчиков](#)
- [Для девочек](#)
- [Новорожденным](#)
- [Верхняя одежда](#)

Продавец: Lassie. Адрес: Россия, Москва, 10...

Яндекс.Директ

### Торговая площадь, от 15 до 50 м²

Иркутская область, Ангарск, ул. Карла Маркса, 34 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



**От 15 до 50 м²**  
Площадь

**1 из 4**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

#### Доступные площади

15 м²	12 000 ₽ за м²/год	15 000 ₽/мес
50 м²	12 000 ₽ за м²/год	50 000 ₽/мес

Супермаркет Пальмира г. Ангарск Иркутской области, проспект К-Маркса, 34 сдает в аренду торговые площади. Приглашаем к сотрудничеству арендаторов на выгодных условиях. Доступные площади : от 20 до 300 кв.м. Есть возможность размещения для крупных арендаторов (до 1200 кв.м.) цена от 1000/м2. Торговый центр находится в самом центре города Ангарска, на центральной проезжей улице. Рядом расположены: Сбербанк, парковка, остановки общественного транспорта, музей, административные здания, рестораны, многоквартирные жилые дома.

от **15 000**  
до **50 000** ₽/мес.

от 12 000 ₽ за м² в год

ID 52526558

**+7 989 295-33-84**  
**+7 952 630-53-33**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Дубовые бочки и кадки

[tlogov-shop.ru](#)

Из настоящего дерева. Традиционное производство. Доставка по России

- [Бочки](#)
- [Аксессуары](#)
- [Кадки](#)
- [Для бани и сауны](#)

Продавец: ООО «ИРКУШИН». Адрес: Россия...

Яндекс.Директ



Дубовые бочки и кадки

[tlogov-shop.ru](#)

Из настоящего дерева. Традиционное производство. Доставка по России

- [Бочки](#)
- [Аксессуары](#)
- [Кадки](#)
- [Для бани и сауны](#)

Продавец: ООО «ИРКУШИН». Адрес: Россия...

Яндекс.Директ



Дубовые бочки и кадки

[tlogov-shop.ru](#)

Из настоящего дерева. Традиционное производство. Доставка по России

- [Бочки](#)
- [Аксессуары](#)
- [Кадки](#)
- [Для бани и сауны](#)

Продавец: ООО «ИРКУШИН». Адрес: Россия...

Яндекс.Директ

# ОБЪЕКТ № 16

irkutsk.cian.ru/sale/commercial/226835927/

## Офис (А), 1 260 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «на ул. Литвинова, 3»

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Литвинова, 3 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



9 фото



**1 260 м<sup>2</sup>** **1 из 6** **Свободно** **A**  
Площадь Этаж Помещение Класс

В продаже нежилое помещение 1 260 кв.м в центральной части г. Иркутска

1, 2 этаж + подвал.

Отдельные входы в подвал, 1й этаж.

Общая площадь: 1 259,9 кв.м, в т.ч.:

Подвал: 325,3 кв.м;  
1й этаж: 324,7 кв.м;  
2й этаж: 609,9 кв.м  
Адрес: г. Иркутск, ул. Литвинова, 3

Кадастровый номер: 38:36:000034:20282

Земельный участок 1 328 кв.м в долевой собственности (кад. 38:36:000034:1630)

Год постройки: 2008

Высота потолков подвала: 3,0 м

Высота потолков 1-го этажа: 2,76 м

Высота потолков 2-го этажа: 3,0 м.

Коммуникации: центральные, действующие

Отличное состояние.

Ранее использовалось для размещения отделения банка.

Возможная сфера использования: отделение банка, офис компании, медцентр, фитнес, ресторан/кафе.

Высокий пешеходный и автомобильный трафик.

Большая парковочная зона.

В шаговой доступности остановочная платформа обществ. транспорта "Гастроном 1"

Прямая продажа от собственника с НДС

48 468 000 Р [+](#) [-](#)

38 467 Р за м<sup>2</sup>

PRO

Открытие

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Еще 140 объектов

**+7 913 915-80-21**

Пожалуйста, обратите внимание, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Валентина Хараман  
Нет отзывов



Посудомоечная машина

Indesit DSFC

[shop.whirlpool.ru](#)

Характеристики: ширина 45 см, класс энергосбережения А+, низкий расход...

Яндекс.Директ



Кухни по ценам завода

Вардек! - Кухни от производителя

[valdek.ru](#)

Кухни МДФ, ЛДСП. 3д проект и выезд дизайнера бесплатно.

Рассрочка 0%

[Вызов дизайнера](#)

[Онлайн расчет](#)

00 ч 07 м 30 с

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Открытие

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

Еще 140 объектов

**+7 913 915-80-21**

Пожалуйста, обратите внимание, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Валентина Хараман  
Нет отзывов



Посудомоечная машина

Indesit DSFC

[shop.whirlpool.ru](#)

Характеристики: ширина 45 см, класс энергосбережения А+, низкий расход...

Яндекс.Директ



Кухни по ценам завода

Вардек! - Кухни от производителя

[valdek.ru](#)

Кухни МДФ, ЛДСП. 3д проект

### Офис, 170 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Черемховский пер., 9В На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



170 м<sup>2</sup> 1 из 5 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

**ПРОДАЮ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ!** В самом центре города пер. Черемховский, 170 кв. м. за зданием Администрации Правобережного округа. Удобный подъезд и транспортное сообщение, зона парковки. Помещение под охраной Этаж цоколя с высокими потолками, с окнами, обеспечивающими достаточное естественное освещение. Эффективная планировка, разделено на несколько помещений 33-15-34-16-33 кв.м., два сан.узла, использованы качественные материалы при отделке. Помещение полностью укомплектовано, офисной мебелью, офисная мебель ориентирована на создание максимально комфортной деловой среды, стиль оформления офисного интерьера подчеркивает социальную значимость и высокий статус. Цена 9300 т.р.

9 300 000 Р

54 706 Р за м<sup>2</sup>

ID 13795378

+7 902 510-83-92

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Реклам. Директ

Посудомоечная машина Indesit DSFC  
[shop.whirlpool.ru](#)  
Характеристики: ширина 45 см, класс энергосбережения A+, низкий расход...



Реклам. Директ

Посудомоечная машина Indesit DSFC  
[shop.whirlpool.ru](#)  
Характеристики: ширина 45 см, класс энергосбережения A+, низкий расход...

### Офис, 275,8 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Франк-Каменецкого, 8 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



275,8 м<sup>2</sup> 1 из 4 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Продается нежилое помещение (офис банка Гринкомбанк), полностью оборудованное мебелью и оргтехникой. Показ по договоренности. 2 отдельных входа. 2 этажа; площадь - общая - 275,8 кв. м, имущество (547 поз.), кадастровый номер 38:36:000034:19404.

15 100 000 Р

54 750 Р за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

Мария

Еще 9 объектов

+7 939 794-02-12

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Реклам. Директ

Посудомоечная машина Indesit DSFC  
[shop.whirlpool.ru](#)  
Характеристики: ширина 45 см, класс энергосбережения A+, низкий расход...



Реклам. Директ

Посудомоечная машина Indesit DSFC  
[shop.whirlpool.ru](#)  
Характеристики: ширина 45 см, класс энергосбережения A+, низкий расход...

### Свободное назначение, 348,5 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Правобережный ул. Богдана Хмельницкого, 1 На карте

В избранное Пожелать



348,5 м<sup>2</sup> 1 из 4 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Иркутск г. Правобережный округ, улица Богдана Хмельницкого 1, продается Нежилое помещение, общ. пл. 348,5 кв.м., можно разбить от 2 кв.м., цоколь/4 этаж, Уважаемые Покупатели!  
Продается помещение свободного назначения на ул. Б. Хмельницкого, 1 (цоколь).  
Общей площадью 348,5 кв.м. Ценность помещения в его расположении: это самый центр города с максимальной близостью к ул. Карла Маркса 10 метров, напротив гостиница "Виктория", через дорогу магазин "Слата".  
Помещение состоит из 4-х отдельных залов: два по 100 м<sup>2</sup>, 50 м<sup>2</sup> и 60 м<sup>2</sup>, остальная площадь под с/у и тех. помещения, 2 лестницы. Залы соединены между собой переходами это позволяет объединить помещение в одно или разделить на несколько частей, т.к. есть два отдельных входа, которые оборудованы металлическими жалюзи, что позволит разместить сразу несколько арендаторов.  
В помещении отдельный ввод электроэнергии, мощность 15 кВт, с возможностью увеличения мощности, щитовая в хорошем состоянии, все документы на подключение есть в наличии и согласованы с Иркутскэнерго.  
Помещение находится в собственности у юрлица, собственник один, помещение без арестов, обременений, запретов, долгов, вредных учредителей. Конечно, требуется косметический ремонт, но он делается под каждого собственника или арендатора индивидуально, т.к. у всех свои пожелания и требования. В нашем помещении долгое время находился мебельный магазин и ремонт выполнен под него индивидуально.  
Стоимость 15 250 000. Торг зависит от формы оплаты.  
Наша компания гарантирует безопасность проведения сделки по продаже недвижимости. Являемся официальными партнерами ведущих банков. Ипотека с нами дешевле. Крупнейшая в мире сеть агентств недвижимости Century 21 на рынке с 1971 года. Приходите прямо сейчас!  
Арт. 43579028

15 250 000 Р

43 759 Р за м<sup>2</sup>

PRO  
Century21 Недвижимость мира  
Агентство недвижимости  
Еще 893 объекта



+7 924 540-03-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

### Офис, 451 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Правобережный ул. Чкалова, 36 На карте

В избранное Пожелать



451 м<sup>2</sup> 1 из 3 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ сдается офисное помещение в деловом центре города на первом этаже. Отдельный вход Кабинетная система. Есть отдельные, а также сдвоенные и тройные кабинеты Свой санузел на этаже Просторная парковка Отличное состояние Есть возможность размещения вывески Стоимость 700 руб/м<sup>2</sup>, коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Рядом находится областная администрация, офисные центры, гостиница Ангара, несколько факультетов Госуниверситета.

315 700 Р/мес.

8 400 Р за м<sup>2</sup> в год

PRO  
АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО  
РАЗВИТИЯ  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2000 года  
Еще 312 объектов



+7 395 268-81-74

+7 952 632-80-03

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Скидка на Adrenaline - 50% - Закажите доставку на дом

urok.ru

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

Бесконтактная доставка

Скидка 1500Р

Скидки до 50%

Бесплатная доставка

Реклам. Директ

### Свободное назначение, 295,4 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Российская ул. 17 На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



10 фото



295,4 м² Площадь | 1 из 5 Этаж | Свободно Помещение

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ Сдается помещение в самом деловом центре города 1 этаж нового Бизнес-центра 4 входа: 2 с улицы, 1 разгрузочный, 1 из Бизнес-центра Отличный готовый ремонт 3 собственных санузла Высокая электрическая мощность Возможно расширение площади за счет цоколя на 264 м2 Бизнес центр полностью заполнен арендаторами, рядом администрация города, банк ВТБ, несколько деловых центров, клиника и административные учреждения Доступная среда Большие витринные окна Помещение использовалось под общепит, но желательно использование под услуги, торговлю или офис.

252 000 руб./мес.

10 237 руб за м² в год

PRO АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2000 года  
Еще 312 объектов



+7 395 268-81-74  
+7 952 632-80-03

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение



Энергетики со скидкой 50% - Первая доставка бесплатно!

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

Бесконтактная доставка  
Скидка 1500Р  
Скидки до 50%  
Бесплатная доставка

Рынок Директ



Скидка на Энергетики - 50% - Закажите доставку на дом

### Свободное назначение, 150 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Карла Маркса, 34 На карте

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



3 фото



150 м² Площадь | 1 из 2 Этаж | Свободно Помещение

Сдается в аренду помещение в центре города. Карла Маркса 34:

150 м2 (первый этаж)

Свободного назначения!

Возможно разместить:

- Магазин любого формата (актуально для выхода из ТЦ)
- клуб / бар / ресторан

Долгосрочный договор

\*\*\*\*ИЩИТЕ УЧАСТОК ИЛИ КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, НО НЕ МОЖЕТЕ НАЙТИ?

\*\* ХОТИТЕ КУПИТЬ ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ОБЪЕКТ КОТОРОГО НЕТ В ПРОДАЖЕ?

ЗВОНИТЕ! ПРОКОНСУЛЬТИРУЕМ, ПОДБЕРЕМ, БЕЗОПАСНО ПРОВЕДЕМ СДЕЛКУ !!!!

Коммерческая недвижимость!

Принимаем на продажу коммерческую недвижимость в Иркутске и Иркутской области!

180 000 руб./мес.

14 400 руб за м² в год

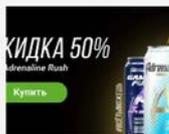
PRO ID 13528056  
Еще 17 объектов



+7 914 899-96-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение



Купите Энергетики с доставкой - Скидка 50%

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

Бесконтактная доставка  
Скидка 1500Р  
Скидки до 50%  
Бесплатная доставка

Рынок Директ



Энергетики со скидкой 50% - Первая доставка бесплатно!

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой - Скидка 50%

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

Бесконтактная доставка  
Скидка 1500Р  
Скидки до 50%  
Бесплатная доставка

Рынок Директ



Энергетики со скидкой 50% - Первая доставка бесплатно!

## ОБЪЕКТ № 17

[irkutsk.cian.ru/sale/commercial/229107147/](http://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/229107147/)

### Офис, 172 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Черемховский пер., 9В [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



20 фото



**172 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 5**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Продается нежилое помещение, Правобережный район, пер. Черемховский, 9В. (за Правобережной администрацией) общей площадью 172 кв. м., 4 комнаты, цоколь, с окном, отдельный вход, есть с/у, хорошие подъездные пути, все коммуникации, подходит под различный вид деятельности. Возможна продажа с действующими арендаторами. Возможна рассрочка, бартер.

**6 500 000 ₪**  
37 791 ₪ за м<sup>2</sup>

ID 34150815  
Еще 6 объектов

**+7 902 515-57-67**  
**+7 950 113-51-69**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Недорогие кухни от Производителя! - Скидка -30%**

[новая-кухня.рф](#)

Свой производство! Доставка, подъем на этаж и сборка кухни в подарок!

Скидка 30%  
Замер и 3D-проект бесплатно  
[Получить расчет сейчас](#)

**Энергетики со скидкой 50% - Закажите доставку на дом**

[vprok.ru](#)

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

[Бесконтактная доставка](#)  
Скидка 1500₽

[irkutsk.cian.ru/sale/commercial/228778940/](http://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/228778940/)

### Свободное назначение, 136 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Карла Либкнехта, 116 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



10 фото



**136 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 8**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Продам офис в центре Октябрьского района города Иркутска. Офис располагается в ЦОКОЛЬНОМ этаже, 3 окна в приямке, Собственный вход с ул. Карла Либкнехта, 1-я (Первая линия), большой трафик и машин и пешеходов. Офис располагается в застройке жилого комплекса Новый Город-3 от одноименного застройщика, что подразумевает отличное качество и гарантию. Офисное помещение в собственности, рассмотрим всевозможные варианты оплаты. Все подробности по телефону.

**8 800 000 ₪**  
64 706 ₪ за м<sup>2</sup>

PRO  
**ЦОК**  
Агентство недвижимости  
Еще 275 объектов

**+7 902 560-52-85**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Анатолий Десятков**  
Нет отзывов

**Monodom Line. 89 лотов. 11 линия 56**

[monodom-line.ru](#)

Старт бронирования! Современные планировки, Исторический центр Санкт-Петербурга.

4 минуты до метро  
10 минут на авто до ЗСД  
[Функциональные клавиши](#)

**Энергетики со скидкой 50% - Закажите доставку на дом**

[vprok.ru](#)

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

### Офис, 995,3 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Горная ул., 24 На карте

В избранное | Пожелать



995,3 м<sup>2</sup> Площадь | 7 из 8 Этаж | Свободно Помещение

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ Предлагаем Вашему вниманию офисное помещение общей площадью 995,3 кв.м., расположенное на седьмом этаже Бизнес-центра Зеркальный, на пересечении улиц Карла Либкнехта и Горной. Самое сердце исторического и делового центра города Иркутска. Помещение полностью оборудовано: охранно-пожарная сигнализация, система контроля и управления доступом, интернет, телефония, два входа, лифт. В общей сложности 39 помещений: офисные, бытовые, санузлы, серверные. Все помещения в отличном состоянии, меблированы (мебель остается) и готовы к работе. Отличная парковка для сотрудников рядом. Рассмотрим все Ваши предложения.

60 000 000 ₽

60 284 ₽ за м<sup>2</sup> | Следить за изменением цены | Включены НДС

ИРРО АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ | Агентство недвижимости | На рынке с 2000 года | Еще 312 объектов



+7 395 268-81-74 | +7 902 763-66-04

Попытайся, скажи, что наши это объявления на ЦИАН. И оставь отзыв после звонка

Написать сообщение

**Энергетики со скидкой 50% - Закажите доставку на дом**

**СКИДКА 50%**

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

Бесконтактная доставка | Скидка 1500₽ | Скидки до 50% | Бесплатная доставка

Реклам. Директ

**Энергетики со скидкой 50% - Закажите доставку на дом**

### Офис, 160 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Софии Перовской, 31/1 На карте

В избранное | Пожелать



160 м<sup>2</sup> Площадь | 4 из 8 Этаж | Свободно Помещение

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ. Сдается помещение 300м2 в самом центре города. Коридорная кабинетная система, очень хорошее состояние. Разрешенная эл. мощность - 300 КВт, система бесперебойного электропитания. Кондиционеры в помещениях. Соседи по этажу - РОСНЕФТЬ. Сдаются площади от 80 м2, только серьезным арендаторам. Здание соответствует категории А по безопасности, охрана на входе и на входе, электронная система допуска в помещения. Арендатору гарантируется 2 парковочных места на собственной охраняемой стоянке. Если арендатор снимает больше 100 м2, то можно говорить об увеличении числа парковочных мест. Стоимость аренды - от 900 руб., коммунальные услуги включены в стоимость. Возможна аренда с мебелью. Есть кабинеты разных конфигураций, в том числе конференц зал. Доступ в помещение 24 час. 7 дней в неделю. В здании имеется отличная столовая.

136 000 ₽/мес.

10 200 ₽ за м<sup>2</sup> в год | Следить за изменением цены | Включены НДС, без комиссии

ИРРО АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ | Агентство недвижимости | На рынке с 2000 года | Еще 312 объектов



+7 395 268-81-74 | +7 952 632-80-03

Попытайся, скажи, что наши это объявления на ЦИАН. И оставь отзыв после звонка

Написать сообщение

**Энергетики со скидкой 50% - Закажите доставку на дом**

**СКИДКА 50%**

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

Бесконтактная доставка | Скидка 1500₽ | Скидки до 50% | Бесплатная доставка

Реклам. Директ

**Премиальные кухни «Дриада»**

Кухни премиум-класса | Панама. Европроектирование

### Офис (А), 199,8 м<sup>2</sup>

в деловом центре «Silver (Силвер)»

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Карла Либкнехта, 94 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



199,8 м<sup>2</sup> 1 из 5 Свободно А  
Площадь Этаж Помещение Класс

Ищете идеальный офис для своей команды? Тогда вы по адресу! Офисное помещение класса (А) в центре, с большим трафиком движения автотранспорта и пешеходов. Подойдет под офисное или торговое помещение, так как есть отдельный вход.

Что вы получите в Silver Ag:

Новый комфортный офис в европейском стиле.

Отдельный вход.

Услуги разных интернет-провайдеров.

Круглосуточный доступ к рабочему месту.

Теплую охраняемую парковку на 90 автомобилей, с видео контролем въезда, выезда.

Безопасность. Помещение оборудовано современными системами охраны, спринклерной системой пожаротушения, видеонаблюдением. Здание имеет паспорт антитеррористической защищенности.

Необходимую для эффективной работы атмосферу. Во всем здании, благодаря современным системам отопления и кондиционирования, круглосуточно поддерживается комфортная температура. Имеется два сам. узла.

Уборку помещений, с оплатой по факту. Включает в себя уборку горизонтальных поверхностей мебели, полов. При уборке не менее 4-х раз в месяц. 1 ген. уборка бесплатно!

В здании Silver Ag находится супермаркет Слата, ресторан, аптека, элитный автомойочный комплекс. В непосредственной близости автобусная остановка.

БОНУСЫ!

1) Для наших арендаторов мы с радостью предоставим официальный юридический адрес.

Уборка 1 уборка 100 м<sup>2</sup> 500 руб

\*коммунальные платежи оплачиваются отдельно по приборам учета.

СОБСТВЕННИК

299 700 руб./мес.

18 000 руб за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

ID 5294062

+7 950 066-57-73

+7 902 566-08-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Шок! Кухни от 49 900 рублей! Жми! - От 49 000 руб! Посмотри каталог!

irkutsk.ru

Стильные кухни по цене обычных! Материалы из Европы! Скачай каталог с ценами! Жми!

Бесплатный монтаж

18 000 руб за м<sup>2</sup> в год

ID 5294062

+7 950 066-57-73

+7 902 566-08-64

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Шок! Кухни от 49 900 рублей! Жми! - От 49 000 руб! Посмотри каталог!

irkutsk.ru

Стильные кухни по цене обычных! Материалы из Европы! Скачай каталог с ценами! Жми!

Бесплатный монтаж

Скидка на бытовую до 30%

Гарантия Фасады для кухни

Ирина Директ

### Офис, 450 м<sup>2</sup>

в деловом центре «Сотня»

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Фридриха Энгельса, 17 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



450 м<sup>2</sup> 2 из 7 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ. Сдаются офисные помещения в БЦ СОТНЯ на Энгельса 17. Транспортная развязка удобная, пешая доступность от остановок транспорта, парковка. Общая площадь 450кв.м 10кабинетов от 16кв.м. Возможность сделать планировку под арендатора. Состояние отличное, после ремонта: покраска, плитка, ламинат новые. Здание обслуживает своя управляющая компания. Цена 950руб за м2 включает все расходы: коммунальные, электроэнергию, уборку, охрану. Пожарно-охранная сигнализация, вентиляция, кондиционирование, лифт. Возможность аренды от 25 до 770кв.м на 3-м, 4-м этажах.

427 500 руб./мес.

11 400 руб за м<sup>2</sup> в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

ИРКО

АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Агентство недвижимости

На рынке с 2000 года

Есть 312 объектов



+7 395 268-81-74

+7 902 511-82-97

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Шок! Кухни от 49 900 рублей! Жми! - От 49 000 руб! Посмотри каталог!

irkutsk.ru

Стильные кухни по цене обычных! Материалы из Европы! Скачай каталог с ценами! Жми!

Бесплатный монтаж

Скидка на бытовую до 30%

Гарантия Фасады для кухни

Ирина Директ



Шок! Кухни от 49 900 рублей! Жми! - От 49 000 руб! Посмотри каталог!

irkutsk.ru

## ОБЪЕКТ № 18

irkutsk.cian.ru/sale/commercial/214063170/

### Офис, 70 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский ул. Карла Либкнехта, 208 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Сохранить](#) [Пожаловаться](#)



7 фото



### Офисное помещение, 70 кв.м.

70 м<sup>2</sup> 1 из 9 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Продам помещение свободного назначения 70 кв.м. Ул. Карла Либкнехта, 208. Первая линия. Высокий пешеходный трафик. В помещении отдельный вход, три раздельных кабинета по 14 кв.м. и приемная. Санузел с душевой кабиной. Сделан косметический ремонт. При необходимости останется мебель. Возможно использовать под медицинский центр, косметический салон, а также под офисы. Имеется парковка.

4 400 000 Р

62 850 Р за м<sup>2</sup>

PRO

Тысячелетие

Агентство недвижимости  
На рынке с 1999 года  
Еще 148 объектов



+7 395 250-35-60

+7 964 128-11-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Виктор Таратаев  
Нет отзывов



Шок! Кухни от 49 900 рублей! Жми! - От 49 000 руб! [Посмотри каталог!](#)

[irkutskuhni.ru](#)

Стильные кухни по цене объема! Материалы из Европы! Сканай каталог с ценами! Жми!

Бесплатный монтаж

Скидка на бытовую до 30%

Гарантия Фасады для кухни

Решено. Дмитрий



Шок! Кухни от 49 900 рублей! Жми! - От 49 000 руб! [Посмотри каталог!](#)

avito.ru/irkutsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_89\_m\_1826167704

### Офисное помещение, 89 м<sup>2</sup>

6 400 000 Р

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) Вчера в 20:49



Площадь: 89 м<sup>2</sup>; Класс здания: а

Иркутская область, Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 121  
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Помещение в Европлазе. Общая площадь 89 кв.м., в настоящий момент используется в качестве зала для занятия йогой. Шестой этаж. Все перегородки можно убрать. В собственности более 5-ти лет, продажа от ООО, все необходимые документы для продажи имеются. Просмотр по предварительной договоренности. В здании круглосуточный доступ. Без торга.

8 902 566-46-51

[Написать сообщение](#)

Отвечает около 30 минут

Диапог+

Агентство

На Авито с марта 2013

Завершено 737 объявлений



8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Дмитрий

№ 1826167704, ☎ 6034 (+3)

## Помещение свободного назначения 87 кв.м

5 699 000 ₽

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 7 декабря в 15:40



Иркутская область, Иркутск, Советская ул., 128  
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

8 924 622-22-20

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

Срочный Выкуп Недвижимости

Агентство

На Авито с июня 2016

Завершено 201 объявление



5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Игорь Андреевич

№ 1970686126, 1863 (+2)

С ВИДОМ НА ПЕРСПЕКТИВУ...

Представляем Вашему вниманию коммерческое помещение свободного назначения, 87м2, расположенное в востребованной центральной части "Октябрьского" района Иркутска, по улице "Советская".

Объект расположен на первом уровне престижного жилого дома, специально оборудованного под офисы, имеет отдельный вход с выходом на улицу, а также, место для выгодного размещения вывески и рекламных спойлеров, которые заметит даже самый невнимательный потенциальный потребитель услуг Вашего бизнеса.

Рядом в здании располагается успешная бизнес-франшиза "ПАПА ДЖОНС ПИЦЦА", магазин обуви, столовая и множество других представителей сферы торговли и общественного питания.

Помещение представляет собой гармоничную планировку светлых, просторных, комфортных офисов, функционального подсобного помещения, санузла - отвечает всем самым взыскательным современным требованиям для организации прибыльного предприятия любой сферы деятельности (финансовые и кредитные организации, модный бутик, салон мебели и штор, парикмахерская и спа, брокерские услуги, консалтинг, юриспруденция - без ограничений). Выполнен качественный ремонт (керамогранит, подвесные потолки), кабельное телевидение, Wi-Fi, телефонизация (кабели для высокоскоростных подключений), пожарная сигнализация. Качественная система вентиляции и терморегулирования для создания максимально комфортных условий продуктивной работы персонала и пребывания многочисленных посетителей-клиентов.

Максимально близко к деловым артериям города, окрестность населена представителями высшей социальной сферы, что позволит организовать прибыльный бизнес, пользующийся стабильно высоким спросом.

Очень выгодное и удобное месторасположение, организованный паркинг под круглосуточным видеонаблюдением.

**НАЧНИ ЗАРАБАТЫВАТЬ - О ТВОЕЙ КОМПАНИИ УЗНАЮТ ВСЕ!**

Покажем в удобное для Вас время.

Открыты к переговорам, рассмотрим каждое предложение.

Подходит любая форма оплаты, ипотека. Гарантию чистоты и безопасности сделки обеспечивает надёжное агентство. Ответственность сторон застрахована.

Преференции в ведущих финансовых организациях, услуги ипотечного брокериджа, ипотека с нами дешевле.

Мы на связи - Здесь и Сейчас!

Цена 5,7 млн. руб.

Возможна рассрочка!

Текст является интеллектуальной собственностью, все права защищены (ст. 1246 ГК РФ). Полное или частичное копирование - Запрещено. Ведется мониторинг.

5 699 000 ₽

8 924 622-22-20

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

Срочный Выкуп Недвижимости

Агентство

На Авито с июня 2016

Завершено 201 объявление



5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Игорь Андреевич

№ 1970686126, 1863 (+2)

## Офис, 50 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Александра Невского, 58 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



**50 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**3 из 15**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Предлагаем вам аренду офис в бизнес-центре с удобным месторасположением на пересечении улиц А. Невского и Пискунова с режимом работы 27/7. Помещение с большим количеством света, имеет панорамное остекление и хороший вид из окон на улицу Пискунова.

Офисное пространство расположено на 3 этаже здания на одном этаже с помещениями Байкальская виза, так :

Каждому сотруднику предоставляется карта доступа с возможностью попасть в офис 24/7

На этаже есть система доступа и домофон

В коридорах есть зоны отдыха (установлены диваны для сотрудников)

Централизованная уборка и обслуживание помещений управляющей компанией

Парковочные места рядом со зданием

Удобный подъезд

Все необходимое в двух шагах:

остановки общественного транспорта рядом: автобусы, маршрутки Диагностический центр, Деловой центр,

трамвай 6-я Советская,

рядом есть места для обедов сотрудников: Позная 38, кафе Indigo, кафе на остановке Баргузин,

фитнес студия Звездка, Студия растяжки шлагат

супермаркет Слата,

рядом Служба доставки Ролу Express,

Туристическая компания,

Аптека от склада, Авиценна

Площадь 50 кв.м. Комфортно можно разместить 10 сотрудников, Офис имеет зону гардероба и хранения, можно организовать отдельный кабинет для руководителя или meet-point для переговоров.

В офисе выделена лоджия с панорамным освещением, есть возможность организовать lounge зону для сотрудников, которые смогут восстанавливать свои силы для плодотворной работы, любясь красивым видом из панорамных окон.

Офис с отделкой (серый крупноформатный керамогранит на полу, стены покраска и обои),

оборудован системой контроля доступа, пожарной сигнализацией, системой отопления и

кондиционером, лампами дневного света для хорошего освещения рабочих мест.

По согласованию с собственником, возможен косметический ремонт арендатором, в том числе

нанесение фирменного стиля за счет арендатора.

В арендную ставку офиса входит максимум! Офисная мебель ( столы, кресла, шкафы, гардероб,

место приема пищи)

Оплачивается одним платежом в месяц или квартал по своему выбору.

Все коммунальные услуги (электричество, водоснабжение, отопление),

В офисе можно выделить отдельную зону для приема пищи, что составляет дополнительный

комфорт для сотрудников

Домофон, охрана

Ежедневная уборка коридоров и мест общего пользования, в том числе туалета.

Договор заключается с физическим лицом, оплата происходит по реквизитам.

Предлагаю вам арендную ставку 950 руб/кв.м./мес

При оплате поквартально, 900 руб/кв.м./мес, таким образом вы можете сэкономить до 30 000

рублей в год!

В случае заключения договора в июне предоставляется 3 месяца аренды по льготной цене 30 000 рублей/месяц

47 500 Р/мес. [↑](#) [↓](#)

11 400 Р за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены коммунальные платежи, НДС, без комиссии

PRO:

**Этажи Иркутск**

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

Еще 1314 объектов



**+7 902 171-92-96**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Михайлова Ольга Валерьевна

Нет отзывов

**КИДКА 50%**  
Adrenaline Rush

[Купить](#)

Скидка на Adrenaline - 50% - Первая доставка бесплатно!

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

[Бесконтактная доставка](#)

Скидка 1500Р

Скидки до 50%

Бесплатная доставка

Ридан Директ

11 400 Р за м<sup>2</sup> в год

[Скидка на Энергетики -](#)

PRO:

**Этажи Иркутск**

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

Еще 1314 объектов



**+7 902 171-92-96**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Михайлова Ольга Валерьевна

Нет отзывов

**КИДКА 50%**  
Adrenaline Rush

[Купить](#)

Скидка на Adrenaline - 50% - Первая доставка бесплатно!

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

[Бесконтактная доставка](#)

Скидка 1500Р

Скидки до 50%

Бесплатная доставка

Ридан Директ

11 400 Р за м<sup>2</sup> в год

[Скидка на Энергетики -](#)

[Написать сообщение](#)



Михайлова Ольга Валерьевна

Нет отзывов

**КИДКА 50%**  
Adrenaline Rush

[Купить](#)

Скидка на Adrenaline - 50% - Первая доставка бесплатно!

Купите Энергетик Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой. Не упустите выгоду!

[Бесконтактная доставка](#)

Скидка 1500Р

Скидки до 50%

Бесплатная доставка

Ридан Директ

11 400 Р за м<sup>2</sup> в год

[Скидка на Энергетики -](#)

[Написать сообщение](#)



Михайлова Ольга Валерьевна

Нет отзывов

irkutsk.cian.ru/rent/commercial/218198333/

### Офис, 44,5 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Карла Либкнехта, 206А [На карте](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



[Видео](#)
[12 фото](#)

**44,5 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**3 из 3**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Сдается офисное помещение на 3 этаже офисного здания. Помещение разделено на две комнаты, большая 32.5 кв.м и отдельный кабинет 12 кв.м. Только что сделан ремонт. Установлен кондиционер. Здание удобно расположено, никогда нет проблем с парковкой. Коммунальные услуги включены в стоимость.

**42 186 ₪/мес.**  
11 376 ₪ за м<sup>2</sup> в год

ID 1307224  
**+7 950 132-22-40**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Премиальные кухни «Дриада»**  
[driada-kitchen.ru](#)

Кухни премиум-класса «Дриада». Европейские материалы и комплектующие.

**Интернет-магазин Lassie**  
Зимние скидки -50% на все!  
[LASSIESHOP.RU](#)

Детская одежда со скидками -50% на все. Официальный магазин. Закажите!

[Для мальчиков](#)  
[Для девочек](#)  
[Новорожденным](#)  
[Верхняя одежда](#)

irkutsk.cian.ru/rent/commercial/245776358/

### Свободное назначение, 27 м<sup>2</sup>

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Партизанская ул., 112/2 [На карте](#)

[В избранное](#)
[Поделиться](#)
[Пожаловаться](#)



[2 фото](#)

**27 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**2 из 9**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

Аренда без комиссии. Сдается помещение 27м2, на 2 этаже ЖК Зеон, отдельный вход с ул. Партизанская, видно с дороги, можно под офис, торговлю, сферу красоты. Доступ без ограничений. Цена 22тр/мес, все включено.

**22 000 ₪/мес.**  
9 778 ₪ за м<sup>2</sup> в год

PRO  
**Ника недвижимость**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2005 года  
 Еще 93 объекта

**+7 902 566-55-70**  
**+7 395 266-55-70**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**Скидка на Энергетики - 50% - Закажите доставку на дом**  
[vprok.ru](#)

Купите Энергетики Adrenaline Rush со скидкой 50% с доставкой! Не упустите выгоду!

**Бесконтактная доставка**  
Скидка 1500₪  
Скидки до 50%  
Бесплатная доставка

**Посудомойки LEX - Официальный сайт!**  
[lex1.ru](#)

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УДОСТОВЕРЯЮЩИХ ПРАВО НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ  
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛОВ  
ОЦЕНКИ**

№ 0009 от 20 ноября 2009 года  
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

**Выписка  
из реестра саморегулируемой  
организации оценщиков**

№1991

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

ООО «ЛАИР»

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

о том, что Мордовина Анна Александровна

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) реестр оценщиков 01.06.2018 года за регистрационным №0677, право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

**Номер квалификационного аттестата:** 001259-1

**Дата выдачи:** 08.12.2017

**Окончание срока действия:** 08.12.2020

**Направление оценочной деятельности:** Оценка недвижимости

**Номер квалификационного аттестата:** 017172-2

**Дата выдачи:** 24.05.2019

**Окончание срока действия:** 24.05.2022

**Направление оценочной деятельности:** Оценка движимого имущества

Данные сведения предоставлены по состоянию на 21.09.2020 года

Дата составления выписки 21.09.2020 года

Директор



А.Н. Луняк



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
г. Хабаровск

Государственное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Тихоокеанский государственный университет"

# ДИПЛОМ

ВСГ 5449094



Государственная аккредитационная комиссия

09 июня 2011

года

Бурхашевой

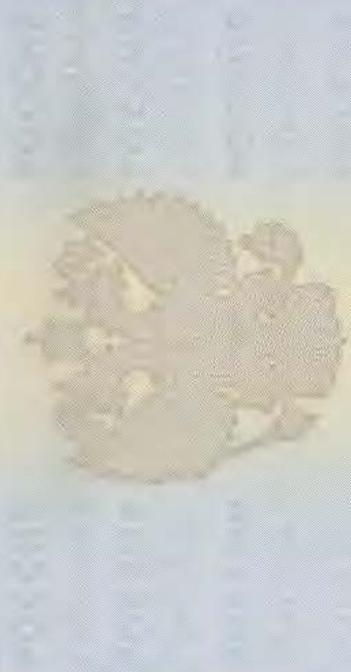
Анне Александровне

ПРИСУЖАЕНА

КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР

по специальности "Экономика и управление на  
предприятии (операции с недвижимым имуществом)"



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ  
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ  
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

1282 27 июня 2011 года

Регистрационный номер



г. Хабаровск

Государственное образовательное  
учреждение высшего  
профессионального образования  
«Тихоокеанский государственный  
университет»

ПРИЛОЖЕНИЕ  
К ДИПЛОМУ

№ **ВСТ 5449094**

**1282**  
(регистрационный номер)

**27 июня 2011** года  
(дата выдачи)

Решением  
Государственной  
аттестационной  
комиссии

от **09 июня 2011** года

присуждена  
квалификация  
**ЭКОНОМИСТ-  
МЕНЕДЖЕР**

Ректор

Декан

Секретарь



Фамилия, имя, отчество

**Буркатская Анна Александровна**

Дата рождения **11 июля 1989 года**

Предыдущий документ об образовании:

**Аттестат о среднем (полном) общем образовании, выданный в 2006 году**

Вступительные испытания **прошла**

Поступила(а) в

**2006 году в Тихоокеанский государственный университет**

Завершил(а) обучение в

**2011 году в Тихоокеанском государственном университете (очная форма)**

Нормативный период обучения по очной форме

**5 лет**

Направление /специальность

**Экономика и управление на предприятии (операции с недвижимым имуществом)**

Специализация

**Не предусмотрено**

Курсовые работы:

**Приведены на обороте**

Практика:

**учебная, 4 недели, отлично  
производственная, 4 недели, отлично  
производственная, 4 недели, отлично  
преддипломная, 4 недели, отлично**

Итоговые государственные экзамены:

**по специальности, отлично**

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

**на тему: «Инвентаризация и оценка объекта недвижимости на основе данных технической инвентаризации (на примере Торгового павильона, расположенного по адресу ул. Волочаевская - Амурский бульвар)», 16 недель, отлично**

Данный диплом дает право профессиональной деятельности  
в соответствии с уровнем образования и квалификацией.

Продолжение см. на обороте

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВОВАТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВОВАТЕЛЬНО

Буркатская Анна Александровна

За время обучения сдад(а) зачеты, промежуточные и итоговые экзамены по следующим дисциплинам:

Наименование дисциплины	Общее количество часов	Итоговая оценка
1. Иностранный язык	335	отлично
2. Информатика	182	хорошо
3. Физическая культура	335	зачтено
4. Химия	153	хорошо
5. Экономическая география	85	зачтено
6. Отечественная история	119	отлично
7. Математика	587	хорошо
8. Экономическая теория	298	хорошо
9. Экология	80	зачтено
10. Культурология	112	отлично
11. Физика	192	хорошо
12. Философия	204	хорошо
13. Русский язык и культура речи	102	зачтено
14. Статистика	204	удовлетв.
15. Мировая экономика	85	хорошо
16. Документирование управленческой деятельности	85	отлично
17. Государственное регулирование экономики	102	отлично
18. Математические методы и модели в экономике	85	зачтено
19. Менеджмент. Общий курс	85	зачтено
20. Безопасность жизнедеятельности	68	зачтено
21. Безопасность жизнедеятельности (ГО)	34	зачтено
22. Маркетинг	102	отлично
23. Правоведение	119	хорошо
24. Менеджмент отраслевой	136	отлично
25. Экономика предприятия	170	хорошо
26. Страхование имущества	85	хорошо
27. Физическое воспитание и спорт	68	зачтено
28. Инженерная графика	51	отлично
29. Основы конструирования и проектирования	68	зачтено
30. Землеустройство и земельный кадастр	51	зачтено
31. Финансовая математика	68	зачтено
32. Экономическая оценка инвестиций	136	хорошо
33. Экономика и социология труда	102	хорошо
34. Оценка финансово-рыночные результаты деятельности недвижимости	113	хорошо
35. Экономика отрасли	119	отлично
36. Бухгалтерский учет. Общий курс	102	зачтено
37. Экономика недвижимости	85	зачтено
38. Строительное дело и материаловедение	85	зачтено
39. Социология и политология	119	зачтено
40. Информационные технологии в экономике	153	хорошо
41. Бухгалтерский учет отраслевой	136	хорошо
42. Планирование на предприятии	221	отлично
43. Организация, нормирование и оплата труда на предприятиях отрасли	102	отлично
44. Организация производства на предприятиях отрасли	153	хорошо
45. Оценка стоимости машин и оборудования	68	зачтено
46. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия	229	хорошо
47. Операции с недвижимым имуществом	119	отлично
48. Оценка интеллектуальной собственности	102	зачтено
49. Оценка объектов недвижимости	119	хорошо
50. Управление качеством	102	зачтено
51. Финансы и кредит	153	отлично
52. Имущественное право	96	зачтено
53. Ипотечно-инвестиционный анализ	112	хорошо
54. Оценка стоимости предприятия	128	хорошо
55. Антикризисное управление	96	зачтено
56. Организация предпринимательской деятельности	96	зачтено
57. Оценка стоимости земли	128	отлично
58. Управление объектами недвижимости	64	зачтено
Курсовые работы		
1. Экономическая теория		отлично
2. Менеджмент отраслевой		отлично
3. Бухгалтерский учет отраслевой		отлично
4. Операции с недвижимым имуществом		отлично
5. Оценка объектов недвижимости		хорошо
6. Оценка стоимости предприятия		хорошо
Курсовые проекты		
1. Экономика предприятия		хорошо
2. Организация производства на предприятиях отрасли		отлично
3. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия		хорошо
Всего		
	7695	
В том числе аудиторных		
	4390	
конец документа		

Титул, ИИИ, Москва, 2009.

СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Мордовин

фамилия

Павел Александрович

имя, отчество

гражданин России

гражданство

русский

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« 12 » июля 1989 г.

дата рождения

г. Хабаровск

место рождения

и

Буркатская

фамилия

Анна Александровна

имя, отчество

гражданка России

гражданство

русская

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)

« 11 » июля 1989 г.

дата рождения

г. Хабаровск

место рождения

заключили брак

13.06.2017

число, месяц, год (цифрами и прописью)

тринадцатого июня две тысячи семнадцатого года

о чем 2017 года июня месяца 13 числа

составлена запись акта о заключении брака № 2349

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Мордовин

жене Мордовина

Место государственной регистрации Отдел регистрации актов

гражданского состояния о браке - дворец бракосочетания №1

наименование органа записи актов гражданского состояния

Комитета по делам ЗАГС Правительства Санкт-Петербурга



Дата выдачи « 13 » июня 2017 г.

Подпись руководителя органа записи актов гражданского состояния

Н.В. Некрасова

Ш-АК № 724129

Гознак, МПФ, Москва, 2016, «Б».

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001259-1

« 08 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Мордовиной Анне Александровне**

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

от « 08 » декабря 2017 г. № 32

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » декабря 20 20 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г., «Ф» Лицензия № 05-05-003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 725-47-42, www.orion.ru



Общество с ограниченной ответственностью «РУССКОЕ СТРАХОВОЕ  
ОБЩЕСТВО «ЕВРОИНС» Санкт-Петербургский филиал  
ИНН 7714312079 ОГРН 1037714037426  
191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 111-113  
Экземпляр  
ООО РСО  
«ЕВРОИНС»  
телефон/факс: (812) 595-35-41/42/43  
e-mail: Sankt-Peterburg@evro-ins.ru

### ПОЛИС

#### страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности

СПБ06/20/ГО-ОЦ№2075584

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 11-0101/2020 от 16.12.2019г., с одной стороны и Мордовина Анна Александровна (далее - Страхователь), с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 448 от «20» ноября 2019 г. (далее – Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	0,1161%
6. Страховая премия	3 600 (Три тысячи шестьсот) рублей 00 копеек.
7. Срок страхования	с «16» октября 2020 г. по «15» апреля 2022 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «02» октября 2020 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования. Договор страхования СПБ06/20/ГО-ОЦ№2075584 от 05.10.2020 г. Пролонгация договора страхования СПФ/19/ГОоц№101520 от 03.04.2019 г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глиники, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001 Р/с 40702810216000005598 «Банк Санкт-Петербург» (ПАО) к/сч 3010181090000000790 БИК 044030790
11. Страхователь	- адрес регистрации: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, дер. Кудрово, Европейский пр-кт, д. 8, кв. 1147
12. Дата выдачи полиса	«05» октября 2020 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «20» ноября 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК:

Директор Санкт-Петербургского филиала

ООО РСО «ЕВРОИНС»

Чеканов А.И. /

М.П. ОБЩЕСТВО

«ЕВРОИНС»

Представитель Страховщика  
ИП Смирнов ИНН 78330082116

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Мордовина Анна Александровна

Мордовина А.А. /

**ПОЛИС** e-mail: Sankt-Peterburg@euro-ins.ru

**страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за  
причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности**  
СПФ/18/ГОоц№100971

С учетом Дополнительного соглашения № 1 от 21.08.2018г., Дополнительного соглашения № 2 от 19.12.2018г.,  
Дополнительного соглашения №3 от 14.10.2019г.

ООО РСО «ЕВРОИНС» (далее - Страховщик) в лице Директора Санкт-Петербургского филиала Чеканова Алексея Ивановича, действующего на основании Доверенности № 01-0101/2019 от 28.12.2018г., с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (далее - Страхователь), в лице Директора Смирнова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с «Правилами страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности», утвержденных Приказом Генерального директора ООО РСО «ЕВРОИНС» № 125 от «30» апреля 2019 г. (далее - Правила страхования), заключили договор страхования:

1. Объект страхования	являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки
2. Страховой случай	по договору страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности Страхователя (оценщика) является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (физическое лицо – сертифицированный оценщик) на момент причинения ущерба.
3. Страховая сумма	1 100 000 100 (Один миллиард сто миллионов сто) рублей 00 копеек.
4. Франшиза	Не установлена
5. Страховой тариф	
6. Страховая премия	Согласно Дополнительного Соглашения №3
7. Срок страхования	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2020 г.
8. Изменение и прекращение договора страхования	в соответствии с Правилами страхования
9. Иные условия и оговорки	Заявление-Анкета о страховании от «21» августа 2018 г. является составной и неотъемлемой частью договора страхования СПФ/18/ГОоц№100971 от 21.08.2018 г., Доп. соглашение № 1 от 21.08.2018г., Доп. соглашение № 2 от 19.12.2018г., Доп. соглашение № 3 от 14.10.2019г.
10. Страховщик	Юридический адрес: 214000, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Глинки, дом 7, этаж 2 пом.9 Адрес: 191119, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.111-113- 115, лит. Б, оф. 204; ИНН 7714312079, КПП 784043001; Р/с 40701810520520003678 ТКБ БАНК ПАО г. Москва к/с 30101810800000000388, БИК 044525388
11. Страхователь	Факт. адрес: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола дом 41, лит. А, БЦ
12. Дата выдачи полиса	«14» октября 2019 г.

Подписывая настоящий Полис (Договор) страхования, Страхователь выражает согласие (в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. "О персональных данных" № 152-ФЗ), на обработку своих персональных данных Страховщиком и уполномоченными им третьими лицами сведений, указанных в настоящем Полисе (Договоре) страхования, установленными законом способами, в т. ч. включение персональных данных в клиентскую базу Страховщика, в целях информирования о новинках страховых продуктов, услуг, осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи (посредством направления уведомления с применением СМС-сообщений, электронной почты и иными доступными способами). Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

«Правила страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки и ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц при осуществлении оценочной деятельности» от «30» апреля 2019 г., получил.

СТРАХОВЩИК: Санкт-Петербургский филиал  
Директор Санкт-Петербургского филиала  
ООО РСО «ЕВРОИНС»  
  
Чеканов А.И. /  
М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
ООО «ЛАИР»  
Директор  
  
М.П. / Смирнов А.П. /

*Коробкина*

прошито,  
пронумеровано и  
скреплено печатью  
431 страниц



\_\_\_\_\_