ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № ЦНЭС/140416-6

об оценке справедливой стоимости 25-ти объектов недвижимого имущества входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость

Том №1 из двух.

г. Москва, 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ... 3

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 9

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ ... 9

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ... 10

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ... 11

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 12

6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ... 12
6.2 Общее описание объекта оценки ... 15
6.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки ... 18
6.4 Экономическое описание объекта оценки ... 25
6.5 Строительно-техническое описание объектов оценки ... 26
6.6 Анализ местоположения объектов оценки ... 72

7. АНАЛИЗ РЫНКА ... 83

7.1 Макроэкономический анализ ... 83
7.2 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов ... 90
7.3 Определение сегмента, к которому относятся оцениваемые объекты ... 93
7.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты ... 97
7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ ... 100
7.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов 107

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ... 108

8.1 Этапы проведения оценки ... 108
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки ... 108
8.3 Подходы к оценке ... 111
8.4 Определение справедливой стоимости ... 114
8.4.1.1 Методология сравнительного подхода ... 132
8.4.1.2 Выбор объектов-аналогов и расчет стоимости. ... 134

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ... 227

9.1 Согласование результатов оценки ... 227
9.2 Заключение о справедливой стоимости ... 236

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ... 238

1. Нормативные документы ... 238
2.Справочная литература ... 238
3. Методическая литература ... 238

11. ПРИЛОЖЕНИЯ ... 239

Приложение №1 ... 239
Приложение №2 ... 241
Приложение №3 ... 250

ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail:mail@ciep.ru

1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

- ✓ Наименование объектов оценки:
  25 объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», полный перечень объектов оценки и адреса местоположения объектов приведены в таблице 1.1:

Таблица 1.1 – Перечень объектов оценки и адреса местоположения объектов

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39	32,20
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43	34,30
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40

- ✓ Основание для проведения оценки:
  Договор № ЦНЭС/140416 от «14» апреля 2016 г.;
  Техническое задание №6 от «28» декабря 2018 г. к договору № ЦНЭС/140416 от «14» апреля 2016 г.
- ✓ Цель и задачи проведения работ: Цель оценки – определение справедливой стоимости объектов оценки. Задачи: описание и анализ объектов оценки; анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость; проведение расчетов; заключение о стоимости; составление отчета.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы 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 указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

- ✓ Заказчик оценки: ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость» (ОГРН – 1037708029633).
- ✓ Имущественные права на объект оценки: право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость», обременение в виде доверительного управления, а также краткосрочной и долгосрочной аренды объектов.
- ✓ Вид определяемой стоимости: Справедливая стоимость.
- ✓ Дата определения стоимости: «18» января 2019 года.
- ✓ Дата составления отчета: «18» января 2019 года.
- ✓ Срок проведения оценки: с «28» декабря 2018 года по «18» января 2019 года.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.2 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Согласованное значение справедливой стоимости (с учетом НДС и округлением), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	712 000	*0,38*	578 883	*0,62*	*Подход не применялся*	-	629 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	986 000	*0,38*	801 655	*0,62*	*Подход не применялся*	-	872 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	624 000	-	624 000	-	*Подход не применялся*	-	624 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	7 632 000	*0,38*	6 205 104	*0,62*	*Подход не применялся*	-	6 747 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 571 000	*0,38*	2 903 358	*0,62*	*Подход не применялся*	-	3 157 000,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Подход не применялся	-	2 169 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	2 169 000,00

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Согласованное значение справедливой стоимости (с учетом НДС и округлением), руб.
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	*Подход не применялся*	-	2 413 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	2 413 000,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	*Подход не применялся*	-	1 427 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 427 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	*Подход не применялся*	-	2 446 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	2 446 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	*Подход не применялся*	-	1 199 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 199 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	*Подход не применялся*	-	1 617 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 617 000,00
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	*Подход не применялся*	-	1 025 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 025 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	*Подход не применялся*	-	1 779 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 779 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	*Подход не применялся*	-	1 717 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 717 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	*Подход не применялся*	-	1 699 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 699 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	*Подход не применялся*	-	1 635 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 635 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	*Подход не применялся*	-	1 552 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 552 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	*Подход не применялся*	-	2 585 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	2 585 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	*Подход не применялся*	-	2 142 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	2 142 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	*Подход не применялся*	-	4 927 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	4 927 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	*Подход не применялся*	-	1 343 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 343 000,00

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Согласованное значение справедливой стоимости (с учетом НДС и округлением), руб.
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	*Подход не применялся*	-	65 924 250,00	0,51	57 312 806,00	0,49	61 705 000,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	*Подход не применялся*	-	18 281 139,00	0,51	17 345 002,00	0,49	17 822 000,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	*Подход не применялся*	-	20 139 031,00	0,51	18 272 448,00	0,49	19 224 000,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	*Подход не применялся*	-	945 020,00	0,51	888 061,00	0,49	917 000,00

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Таблица 1.3 - Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки[1]

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	**629 000,00**	**533 050,85**
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	**872 000,00**	**738 983,05**
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	**624 000,00**	
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	**6 747 000,00**	**5 717 796,61**
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	**3 157 000,00**	**2 675 423,73**
	ИТОГО 1:			***12 029 000,00***	***10 289 254,24***
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	**2 169 000,00**	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	**2 413 000,00**	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	**1 427 000,00**	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	**2 446 000,00**	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	**1 199 000,00**	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	**1 617 000,00**	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	**1 025 000,00**	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	**1 779 000,00**	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	**1 717 000,00**	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	**1 699 000,00**	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	**1 635 000,00**	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	**1 552 000,00**	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	**2 585 000,00**	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	**2 142 000,00**	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	**4 927 000,00**	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	**1 343 000,00**	
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	**61 705 000,00**	**52 292 372,88**
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	**17 822 000,00**	**15 103 389,83**
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	**19 224 000,00**	**16 291 525,42**
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	**917 000,00**	**777 118,64**
	ИТОГО 2:			***131 343 000,00***	***116 139 406,77***
	ВСЕГО (сумма строк ИТОГО 1 + ИТОГО 2)			***143 372 000,00***	***126 428 661,01***

[1] Согласно статей 146 и 149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них НДС не облагаются. Соответственно, стоимости объектов с №3 по №19 включительно (перечисление номеров объектов по порядку с шагом, равным 1) не включают НДС.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:
Член СРО «Региональная ассоциация оценщиков».
Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.

Плешкин А.М.

«18» января 2019 г.

2. Задание на оценку

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	25 объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», полный перечень объектов оценки и адреса местоположения объектов приведены в таблице 1.1
Сведения, достаточные для идентификации объектов	Приведены в таблицах 1.1 и 6.5
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Имеющиеся в отношении объектов оценки ограничения и обременения приведены в таблице 6.5.
Права Заказчика на объекты оценки	Доверительное управление
Собственник объектов	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость»
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы 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 указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
Влияние обременений на результаты	Договорные отношения между собственноким (ЗПИФ) и арендаторами помещений входящих в состав объекта оценки на итоговую справедливую стоимость влияние не оказывают
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«18» января 2019 года
Дата составления отчета	«18» января 2019 года
Дата (период) проведения оценки	С «28» декабря 2018 года по «18» января 2019 года.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование – ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость» ОГРН: 1037708029633, дата присвоения ОГРН 27.05.2003 г. Местонахождение: 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11А, этаж 6, пом. I, комн. 1.
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: **Плешкин Андрей Михайлович** Номер контактного телефона: 8-495-258-37-33 Почтовый адрес: г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106 Адрес электронной почты: ace@ciep.ru Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член СРО "РАО". Номер по реестру № 00484, Свидетельство №00919 от 13 декабря 2016 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-И № 041272, рег. №Д-333/12, 24.12.2012, ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет» Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №003994-1 от 28.02.2018 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис: №0991R/776/90646/18 АО«АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча) рублей. Дата выдачи: 19 декабря 2018 г. Стаж работы в оценочной деятельности: 7 лет (с 2012 г.) Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28.11.2002 г. ИНН: 7702019460 Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ: требование о независимости выполнено.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
13. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.
14. По данным Технического паспорта жилого помещения, объект оценки №10 расположен в кирпичном доме. По данным риелторов и сервиса Яндекс карты дом, расположенный по адресу: Иркутсткая область, г. Иркутск, м-н Первомайский, д. 37А, панельный, что подтверждается данными визуального осмотра.
15. В приложении данного Отчета представлены копии документов. Заверенные копии хранятся в архиве оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- ✓ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
- ✓ Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- ✓ Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).
- ✓ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, уставленных СРО оценщика, обусловлено обязательностью применения данных стандартов при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

С целью оценки степени пригодности объектов для коммерческого использования была осмотрена прилегающая зона (окружение).

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объектов – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Оценщик счел целесообразным провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный - удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой; включающий в себя все необходимые условия, вполне обусловливающий.

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки.

Перечень использованных при проведении оценки данных:

- ✓ Данные и копии документов, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 6.1 - Копии документов, предоставленные Заказчиком

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
	Юридическая документация
1	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653242 от 28 ноября 2014г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653214 от 28 ноября 2014г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653244 от 28 ноября 2014г.
4	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653243 от 28 ноября 2014г.
5	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653241 от 28 ноября 2014г.
6	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609219 от 03 декабря 2014г.
7	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609763 от 04 декабря 2014г.
8	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610535 от 05 декабря 2014г.
9	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609250 от 04 декабря 2014г.
10	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 608270 от 03 декабря 2014г.
11	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609859 от 09 декабря 2014г.
12	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610940 от 04 декабря 2014г.
13	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610939 от 04 декабря 2014г.
14	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610612 от 04 декабря 2014г.
15	Свидетельство о государственной регистрации права 38АД 526468 от 20 июня 2011г.
16	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609584 от 04 декабря 2014г.
17	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610613 от 03 декабря 2014г.
18	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609778 от 05 декабря 2014г.
19	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 611317 от 04 декабря 2014г.
20	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610807 от 04 декабря 2014г.
21	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 599959 от 27 ноября 2014г.
22	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 054903 от 11 июня 2013г.
23	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ096419 от 11 июня 2013г.
24	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 523277 от 25 сентября 2014г.
25	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609874 от 09 декабря 2014г.

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
26	Выписка из ЕГРП № 90-18101240 от 28 апреля 2016г.
27	Выписка из ЕГРП № 90-18101333 от 28 апреля 2016г.
28	Выписка из ЕГРП № 90-18100919 от 28 апреля 2016г.
29	Выписка из ЕГРП № 90-18101029 от 28 апреля 2016г.
30	Выписка из ЕГРП № 90-18101201 от 28 апреля 2016г.
31	Выписка из ЕГРП № 90-18295190 от 06 мая 2016г.
32	Выписка из ЕГРП № 90-18294880 от 06 мая 2016г.
33	Выписка из ЕГРП № 90-18295036 от 06 мая 2016г.
34	Выписка из ЕГРП № 90-18291377 от 06 мая 2016г.
35	Выписка из ЕГРП № 90-18294186 от 06 мая 2016г.
36	Выписка из ЕГРП № 90-18295457 от 06 мая 2016г.
37	Выписка из ЕГРП № 90-18294952 от 06 мая 2016г.
38	Выписка из ЕГРП № 90-18293993 от 06 мая 2016г.
39	Выписка из ЕГРП № 90-18293927 от 06 мая 2016г.
40	Выписка из ЕГРП № 90-18294337 от 06 мая 2016г.
41	Выписка из ЕГРП № 90-18295266 от 06 мая 2016г.
42	Выписка из ЕГРП № 90-18294517 от 06 мая 2016г.
43	Выписка из ЕГРП № 90-18294260 от 06 мая 2016г.
44	Выписка из ЕГРП № 90-18294100 от 06 мая 2016г.
45	Выписка из ЕГРП № 90-18295112 от 06 мая 2016г.
46	Выписка из ЕГРП № 90-18294595 от 06 мая 2016г.
47	Выписка из ЕГРП № 90-18293766 от 06 мая 2016г.
48	Выписка из ЕГРП № 90-18294419 от 06 мая 2016г.
49	Выписка из ЕГРП № 90-18295363 от 06 мая 2016г.
50	Договор аренды земельного участка №1689 от 29.07.2002 г.
51	Договор аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
52	Соглашение о смене арендодателя в договоре аренды от 10 июня 2013 г.
53	Дополнительное соглашение от 30 сентября 2013 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
54	Дополнительное соглашение от 24 марта 2014 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
55	Дополнительное соглашение от 07 апреля 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
56	Дополнительное соглашение от 23 июня 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
57	Дополнительное соглашение от 30 сентября 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
58	Дополнительное соглашение от 06 мая 2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
59	Дополнительное соглашение от 27 июня 2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
60	Дополнительное соглашение от 12 июля 2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
61	Дополнительное соглашение от 27.06.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
62	Дополнительное соглашение от 18.04.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
63	Дополнительное соглашение от 20.12.2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
64	Дополнительное соглашение от 26.09.2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
65	Дополнительное соглашение от 28.11.2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
66	Дополнительное соглашение от 31.10.2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
67	Дополнительное соглашение от 01.01.2019 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
68	Дополнительное соглашение от 24.08.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
69	Дополнительное соглашение от 24.12.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
70	Дополнительное соглашение от 30.07.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
71	Дополнительное соглашение от 23.11.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
72	Дополнительное соглашение от 24.10.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
73	Дополнительное соглашение от 24.09.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
74	Дополнительное соглашение от 28.04.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
75	Дополнительное соглашение от 27.02.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
76	Дополнительное соглашение от 14.11.2017 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
77	Дополнительное соглашение от 26.01.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
78	Дополнительное соглашение от 20.07.2017 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
79	Дополнительное соглашение от 25.05.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
80	Дополнительное соглашение от 27.06.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
81	Дополнительное соглашение от 30.03.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г
82	Договор аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01 января 2011 г.
83	Дополнительное соглашение №1 от 01 апреля 2011 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
84	Дополнительное соглашение №2 от 01 июля 2011 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
85	Акт приёма-передачи (возврата) нежилого помещения от 01 июля 2011 г.
86	Дополнительное соглашение №3 от 01 сентября 2011 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
87	Дополнительное соглашение №4 от 01 февраля 2012 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
88	Акт приёма-передачи (возврата) нежилого помещения от 01 февраля 2012 г.
89	Дополнительное соглашение №5 от 01 апреля 2012 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01.01.2011 г.
90	Дополнительное соглашение №6 от 27 января 2014 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01.01.2011 г.
91	Дополнительное соглашение №7 от 07 июля 2014 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01.01.2011 г.
92	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договорам от 10 октября 2014 г.
93	Договор аренды нежилого помещения №0407/13-01 от 04 июля 2013 г.
94	Дополнительное соглашение от 31 июля 2014 г. к договору аренды нежилого помещения №0407/13-01 от 04 июля 2013 г.
95	Дополнительное соглашение от 05 октября 2018 г. к договору аренды нежилого помещения №0407/13-01 от 04 июля 2013 г.
96	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 26 января 2015 г.
97	Договор аренды нежилого помещения от 11 июня 2013 г.
98	Договор аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
99	Дополнительное соглашение от 31 декабря 2014 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
100	Дополнительное соглашение от 30 апреля 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
101	Дополнительное соглашение от 17 июля 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
102	Дополнительное соглашение от 17 декабря 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
103	Дополнительное соглашение от 30 декабря 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
104	Дополнительное соглашение от 31 мая 2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
105	Договор найма от 08 июня 2015 г.
106	Акт приема-передачи от 08 июня 2015 г.
107	Договор найма от 27 января 2012 г.
108	Акт приема-передачи от 27 января 2012 г.
109	Договор найма от 11 января 2012 г.
110	Акт приема-передачи от 11 января 2012 г.
111	Дополнительное соглашение от 09.10.2015 г. к договору найма от 11.01.2012 г.
112	Договор найма от 07 мая 2014 г.
113	Акт приема-передачи от 07 мая 2014 г.
114	Договор найма от 01 ноября 2012 г.
115	Акт приема-передачи от 01 ноября 2012 г.
116	Дополнительное соглашение от 01.09.2015 г. к договору найма от 01.11.2012 г.
117	Договор найма от 10 января 2013 г.
118	Акт приема-передачи от 10 января 2013 г.
119	Договор найма от 01 января 2013 г.
120	Акт приема-передачи от 01 января 2013 г.
121	Договор найма от 17 сентября 2016 г.
122	Акт приема-передачи от 17 сентября 2016 г.
123	Договор найма от 08 сентября 2016 г.
124	Акт приема-передачи от 08 сентября 2016 г.
125	Договор найма от 17 октября 2016 г.
126	Акт приема-передачи от 17 октября 2016 г.
127	Договор найма от 01 июля 2017 г.
128	Акт приема-передачи от 01 июля 2017 г.
129	Дополнительное соглашение от 28.09.2017 г. к договору найма от 17.09.2015 г.
130	Договор о передаче прав и обязанностей от 28 октября 2014 г. по договору аренды земельного участка №53 от 01.07.2008 г.
131	Акт приема-передачи (возврата) от 24 декабря 2016 г. к договору найма от 14 июля 2016 г.
132	Договор аренды нежилого помещения №42-ГА-15 от 01 июля 2015 г.
133	Договор аренды нежилого помещения №10-ГА-17 от 10 июля 2017 г.
134	Договор аренды нежилого помещения №17-Г-14 от 22 сентября 2014 г.
135	Договор аренды нежилого помещения №43-ГА-16 от 02 августа 2016 г.
136	Договор аренды нежилого помещения №46-ГА-16 от 01 октября 2016 г.
137	Договор аренды нежилого помещения №46-ГА-18 от 29 октября 2018 г.
138	Договор аренды нежилого помещения №45-ГА-17 от 01 сентября 2017 г.
139	Договор аренды нежилого помещения №15-ГА-17 от 01 декабря 2017 г.
140	Договор аренды нежилого помещения №4-ГА-17 от 01 декабря 2017 г.
141	Договор аренды нежилого помещения №4-ГА-19 от 01 января 2019 г.
142	Дополнительное соглашение от 02 марта 2015 г. к договору найма от 27 мая 2011 г.
143	Дополнительное соглашение от 31.07.2017 г. к договору аренды нежилого помещения № 0407/13-01 от 04.07.2013 г.
144	Выписка из ЕГРН № 99/2018/60253169 от 18 января 2018г.

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
145	Дополнительное соглашение от 31.05.2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г
146	Договор аренды нежилого помещения №21-ГА-18 от 09.02.2018 г.
147	Акт приема-передачи от 09.02.2018 г.
148	Договор аренды нежилого помещения №39-ГА-18 от 10.04.2018 г.
149	Акт приема-передачи от 10.04.2018 г.
150	Договор аренды нежилого помещения №43-ГА-18 от 15.06.2018 г.
151	Акт приема-передачи от 15.06.2018 г.
152	Договор аренды нежилого помещения №25-26-ГА-18 от 01.05.2018 г.
153	Акт приема-передачи от 01.05.2018 г.
154	Договор аренды нежилого помещения №41-ГА-18 от 10.04.2018 г.
155	Акт приема-передачи от 10.04.2018 г.
156	Договор найма от 21.03 2018 г.
157	Акт приема-передачи от 21.03 2018 г.
158	Договор найма от 09.02 2018 г.
159	Акт приема-передачи от 09.02 2018 г.
160	Договор найма от 05.03.2018г
161	Договор поручения от 01 августа 2018 г.
162	Дополнительное соглашение от 28 сентября 2017 г. к договору найма от 17.09.2015 г.
	Договор найма от 17.09.2015
	Дополнительное соглашение от 28.09.2017
Техническая документация	
1	Технические паспорта на здания (строения) и помещения
2	Поэтажные планы зданий
3	Экспликации к поэтажным планам
4	Кадастровые паспорта помещений
5	Кадастровый паспорт земельного участка
Экономическая документация	
Не предоставлена	

- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Анализ данных показал, что для расчета справедливой стоимости оцениваемого имущества с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. *В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.*

6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются:

Таблица 6.2 – Перечень объектов оценки и адреса местоположения объектов

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40

Объекты оценки №№4-19 представляют собой квартиры – жилые помещения, расположенные в жилых многоквартирных домах.

Объекты оценки №№1,2,3,24,25 представляют собой единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс", состоящий из земельного участка площадью 1024 кв.м. (с кадастровым номером 38:25:020106:9) и улучшений земельного участка (зданий). Общая площадь комплекса зданий (объекты оценки №1,2,24,25) оставляет 857,7 кв.м. Перечень зданий приведен в таблице 6.3:

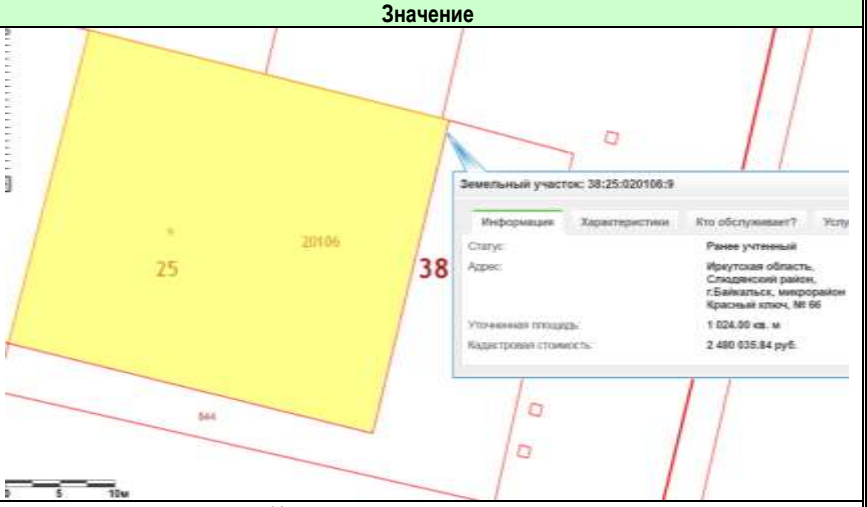
Таблица 6.3 – Объекты оценки, входящие в единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс"

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ КОМПЛЕКСА			***857,70***

Объекты оценки №№1,2,24,25 расположены на земельном участке, описание которого приведено в табл.6.4:

Таблица 6.4 – Описание земельного участка с кадастровым номером 38:25:020106:9

Наименование	Значение
Адрес расположения объекта	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66
Кадастровый номер	38:25:020106:9
Общая площадь, кв. м	1024
Кадастровая стоимость, руб.	2 480 035,84
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	2 421,91

Наименование	Значение
Конфигурация земельного участка, согласно данных Россреестра	
Наличие коммуникаций	Имеются основные коммуникации
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения гостиниц
Текущее использование	Эксплуатации гостиничного комплекса

Источник: Документы, предоставленные заказчиком; http://pkk5.rosreestr.ru

Помимо указанного участка с кадастровым номером 38:25:020106:9, Собственник объектов оценки №№1,2,24,25 обладает правом владения и пользования на условиях Договора аренды №53 от 01.07.2008г. прилегающим к нему земельным участком с кадастровым номером 38:25:020106:844, общей площадью 552,00 кв.м, относящийся к категории «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса». Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды данным земельным участком площадью 552,0 кв.м. (Кадастровый номер: 38:25:020106:844) не является объектом оценки по Договору, поэтому в рамках настоящего отчета справедливая стоимость данного земельного участка не определялась и не учитывалась.

Объект оценки №20 (адрес: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24) – встроенно-пристроенное нежилое помещение, расположеное в панельном жилом многоквартирном доме. Часть помещения предназначена для торговли (большая), часть - под офисы, часть - под склад. Торговые площади представляют собой торговые отделы/павильоны, разделенные проходами. Площадь состоит из помещений, пригодных для ведения торговой деятельности, складов и кабинетов для офисов. В силу технических особенностей объекта (наличие коридоров, лестничных пролетов и мест общего пользования) часть площади не может быть использована арендатором и субарендаторами для ведения коммерческой деятельности.

Объектом оценки №21 (адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6) является встроенное нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1 этаже 5-ти этажного нежилого здания в Правобережном округе г. Иркутска. Собственник указанного помещения 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 29.07.2002г., 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 оценки №21. Стоимость права владения и пользования земельным участком площадью 10 548 кв.м., кадастровый номер 38:36:000034:0124 в рамках настоящего отчета отдельно не определялась и не выделялась, величина данной стоимости права владения и пользования земельным участком входит в состав справедливой стоимости Объекта оценки №21.

Объектом оценки №22 (адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24) является встроенное нежилое помещение свободного назначения, расположенное на цокольном этаже 8-ми этажного нежилого здания бизнес-центра «Зеркальный» в Октябрьском округе г. Иркутска.

Объектом оценки №23 (адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58) является встроенное нежилое помещение свободного назначения, расположенное в 15-ти этажном жилом доме с административными помещениями в Октябрьском округе Кировском районе г. Иркутска.

6.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация на оцениваемые объекты - Свидетельства о государственной регистрации права и Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объектов оценки на основании выше указанных документов.

Описание юридического статуса объектов представлено ниже в таблице 6.5:

Таблица 6.5 – Юридическое описание объектов оценки

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственности	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использование
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653242 от 28 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18101240 от 28 апреля 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653214 от 28 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18101333 от 28 апреля 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое здание	Нежилое здание
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653244 от 28 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18100919 от 28 апреля 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Земельный участок для размещения гостиничного комплекса	Земельный участок для размещения гостиничного комплекса
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653243 от 28 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18101029 от 28 апреля 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое здание	Нежилое здание
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653241 от 28 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18101201 от 28 апреля 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое здание	Нежилое здание
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609219 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП №	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственности	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использование
						региональная недвижимость».		90-18295190 от 06 мая 2016г.				
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609763 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294880 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610535 от 05 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295036 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609250 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18291377 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 608270 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294186 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. И.Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609859 от 09 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295457 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610940 от 04 декабря 2014г.,	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственности	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использование
						«Атлант-региональная недвижимость».		Выписка из ЕГРП № 90-18294952 от 06 мая 2016г.				
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610939 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18293993 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610612 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18293927 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АД 526468 от 20 июня 2011г., Выписка из ЕГРП № 90-18294337 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609584 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295266 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610613 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294517 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609778 от 05	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственности	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использование
						фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».		декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294260 от 06 мая 2016г.				
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 611317 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294100 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610807 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295112 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 599959 от 27 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294595 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 054903 от 11 июня 2013г., Выписка из ЕГРН № 99/2018/60253169 от 18 января 2018г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение торгового и свободного назначения
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ096419 от 11 июня 2013г., Выписка из ЕГРП № 90-18293766 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение торгового назначения
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права	Доверительное управление ООО "РЕГИОН	Право собственности. Обременения не	Нежилое помещение	Помещение торгового назначения

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственности	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использование
						инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».		38АЕ 523277 от 25 сентября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294419 от 06 мая 2016г.	девелопмент"	учитываются.		
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609874 от 09 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295363 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение офисно-торгового назначения

Источник информации: данные и документы, представленные Заказчиком

Имущественные права на объекты оценки

В рамках настоящего Отчета рассматривается право собственности.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права, выписками из ЕГРН отсутствуют какие-либо ограничения права. В остальных предоставленных для проведения оценки документах касательно оцениваемой недвижимости также отсутствуют ограничения права, связанные с арендными отношениями, действительными на дату оценки.

В отношении к магазину «Олимпиада», общей площадью 3767,10 кв.м., расположенному по адресу: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24, предоставлен договор аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 года, соглашение о смене арендодателя в договоре аренды от 10 июня 2013 г., а также дополнительные соглашения к договору аренды нежилого помещения, полный перечень которых содержится в таблице № 6.1 настоящего Отчета.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, даный договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на магазин «Олимпиада», общей площадью 3767,10 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24.

В отношении нежилого помещения, общей площадью 577,00 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24, предоставлены Договор аренды нежилого помещения №10-ГА-17 от 10 июля 2017 г., Договор аренды нежилого помещения №17-Г-14 от 22 сентября 2014 г., Договор аренды нежилого помещения №43-ГА-16 от 15 июня 2018 г., Договор аренды нежилого помещения №46-ГА-18 от 29 октября 2018 г., Договор аренды нежилого помещения №45-ГА-17 от 01 сентября 2017 г., Договор аренды нежилого помещения №15-ГА-17 от 01 декабря 2017 г., Договор аренды нежилого помещения №4-ГА-19 от 01 января 2019 г., Договор аренды нежилого помещения №21-ГА-18 от 09 февраля 2018 г., Договор аренды нежилого помещения №39-ГА-18 от 10 апреля 2018 г., Договор аренды нежилого помещения №41-ГА-18 от 10 апреля 2018 г., Договор аренды нежилого помещения №43-ГА-18 от 15 июня 2018 г., полный перечень которых содержится в таблице № 6.1 настоящего Отчета.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, данные договоры аренды могут быть расторгнуты в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. Также данные договоры аренды являются краткосрочными. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на нежилое помещение, общей площадью 577,00 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24.

В отношении помещений, общей площадью 857,70 кв.м., расположенных по адресу: Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66, предоставлен договор аренды нежилого помещения от 04 июля 2013 года, соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 26 января 2015 г.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, даный договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. Также данный договор аренды является краткосрочным. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на помещения, общей площадью 857,70 кв.м., расположенные по адресу: Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66.

В отношении нежилого помещения, общей площадью 389,30 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6, предоставлен договор аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 года, дополнительное соглашение от 31 декабря 2014 г. и дополнительное соглашение от 31 мая 2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, даный договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на нежилое

помещение, общей площадью 389,30 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6.

В отношении части оцениваемых квартир (объекты оценки №4, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 16, 18) предоставлены договоры найма и акты приёма-передачи, полный перечень которых содержится в таблице № 6.1 настоящего Отчета.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, данные договора найма являются краткосрочными. Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на вышеупомянутые квартиры.

В отношении рассматриваемых объектов отсутствуют факторы, ограничивающие использование объектов по функциональному назначению.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных и документов, предоставленных Заказчиком.

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на объекты зарегистрированы в установленном порядке. Собственником оцениваемых объектов недвижимости являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения:

- ***права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке.***

6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объекта оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу. Данное описание в рамках настоящего Отчета было составлено Оценщиком на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Вывод: ***Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости рассматриваемых объектов. Данный фактор не оказывает влияние на результат справедливой стоимости.***

6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Строительно-техническое описание объектов оценки было составлено на основании следующих источников информации:

- Данных, предоставленных Заказчиком.
- Данных, полученных Оценщиком из открытых источников.

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются:

Таблица 6.6 – Перечень объектов оценки и адреса местоположения объектов

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40

Общее строительно-техническое описание объектов

Подробное строительно-техническое описание оцениваемых объектов представлено ниже в таблицах 6.7 - 6.9:

Таблица 6.7 – Строительно-техническое описание объектов оценки, входящих в единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс"

№ №	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м	Год постройки	Этажность здания (надземная)	Вид внутренней отделки	Группа капитальности	Фундамент	Стены	Перекрытия	Кровля	Внутренние сети водоснабжения	Отопление	Внутренняя канализация	Внутренние электросет и электроосвещение
1	**Баня-сауна**	**52,00**	179	2007	1	Простая	4	ленточный	брусчатые	деревянные	ондулин по деревянной обрешетке	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
2	**Гостевой домик**	**68,20**	546	2007	2	Простая	4	ленточный	беревенчатые	деревянные	ондулин по деревянной обрешетке	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
24	**Помещение гостиницы**	**550,10**	2247	2005	2 с мансардой	Простая	3	ленточный	кирпичные	деревянные	ондулин	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
25	**Помещение кафе**	**187,40**	708	2005	2	Простая	2	сборный ж/б	брусчатые	деревянные	ондулин по деревянной обрешетке	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

Источник информации: данные и документы, представленные Заказчиком

Таблица 6.8 – Строительно-техническое описание объектов оценки №4-19 – квартир (жилых помещений)

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Район города Иркутск	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Количество комнат	Высота помещения, м.	Этаж	Этажность	Отделка и ее состояние	Материал стен дома	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физ.износ по паспорту БТИ
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	Октябрьский округ	43,90	30,00	2	2,55	4	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1979	2008	19,00%
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	Свердловский округ	48,00	27,50	2	2,62	2	9	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1986	2008	15,00%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	Свердловский округ	19,40	11,00	1 (студ)	2,60	3	9	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1990	2008	20,00%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	Свердловский округ	47,90	28,00	2	2,62	7	9	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1994	2008	10,00%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б,	Октябрьский округ	19,30	10,40	1 (студ)	2,64	2	5	Простая отделка, удовлетворительное	панельные	1993	2008	11,00%

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Район города Иркутск	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Количество комнат	Высота помещения, м.	Этаж	Этажность	Отделка и ее состояние	Материал стен дома	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физ.износ по паспорту БТИ
		кв. 16								состояние				
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	Правобережный округ	31,40	14,70	1	2,50	1	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1992	2008	7,00%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	Свердловский округ	18,50	13,80	1 (студ)	2,53	2	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1985	2008	20,00%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	Свердловский округ (Студгородок)	34,90	16,30	1	2,55	5	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1981	2008	20,00%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	Свердловский округ (Глазково)	32,20	18,50	1	2,50	2	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1969	2008	30,00%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	Октябрьский округ	34,30	17,50	1	3,00	1	5	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1986	2008	15,00%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	Октябрьский округ	31,50	19,40	1	2,50	2	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1967	2008	30,00%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	Ленинский округ (Ново-Ленино)	34,20	17,80	1	2,60	4	5	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1990	2008	15,00%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	Октябрьский округ	47,00	29,80	2	2,60	5	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1979	2008	24,00%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	Свердловский округ (Академгородок м-н)	44,10	28,50	2	2,5	4	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1968	2008	35,00%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	Октябрьский округ	85,60	49,80	3	2,80	3	6	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2007	2008	0,00%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	Ленинский округ (Ново-Ленино)	30,60	18,50	1	2,5	3	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1965	2008	41,00%

Источник информации: данные и документы, представленные Заказчиком

Таблица 6.9 – Строительно-техническое описание нежилых помещений - объектов оценки №20, 21, 22, 23.

№ объекта оценки	№20	№21	№22	№23
Наименование объекта	Магазин Олимпиада	Нежилое помещение	нежилое помещение №1	помещение №15
Адрес объекта оценки	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
Площадь, кв.м.	3767,10	389,30	577,00	16,70
Тип объекта	Нежилое кирпичное, газозолобетонное помещение	административное встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Год постройки	1979	1971	2009	2011

№ объекта оценки	№20	№21	№22	№23
Этаж, на котором расположен объект	Подвал, 1, 2	1	Цокольный	2
Этажность здания	9	5-6	9	15
Материал стен	Кирпичные, газозолобетонные	Сборные ж/б блоки	металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей	монолитные и кирпичные
Внутренние сети водоснабжения	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Внутренняя канализация	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Электроснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Дата выпуска паспорта БТИ	25.04.2003	18.12.2001	29.01.2009	19.06.2013
Физический износ по паспорту БТИ	21,00%	27,00%	0,00%	5,00%

Источник информации: данные и документы, представленные Заказчиком

Технические характеристики, земельного участка, на котором расположены здания, входящие в единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс" в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования: рельеф участка ровный, без перепадов высот.

При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция объектов – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений, состояние отделки и фотографирование.

Материалы фиксации внутренней отделки помещений и ее состояния представлены ниже.

Таблица 6.10 - Материалы фотофиксации объекта оценки № 1(Баня-сауна).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.11 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 2(Гостевой домик).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.12 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 24 (Помещение гостиницы)

ПРЕСТИЖ

EFES

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.13 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 24 (Помещение кафе)

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.14 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 4 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.15 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 5 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.16 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 6 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.17 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 7 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156).

Источник: данные визуального осмотра

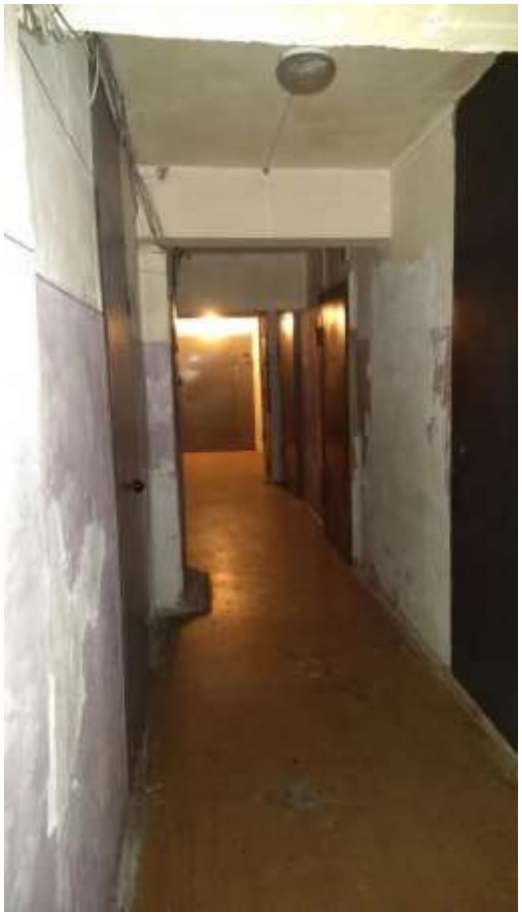
Таблица 6.18 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 8 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.19 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 9(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. И.Уткина, д.28А, кв. 2).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.20 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 10 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.21 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 11(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.22 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 12(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.23 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 13(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.24 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 14(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.25 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 15(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.26 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 16 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.27 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 17(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.28 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 18(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.29 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 19(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.30 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 20(Магазин Олимпиада по адресу: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24).

Bosfor
made in turkey

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.31 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 21(Нежилое помещение по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.32 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 22(нежилое помещение №1 по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24).

Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.33 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 23(помещение №15 по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58).

Источник: данные визуального осмотра

Сведения об износе и устареваниях

Устаревание *(obsolescence)* утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа) AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100}) \quad (1),$$

где:

AD – накопленный износ, %;
D – физический износ, %;
FO – функциональное устаревание, %;
EO – Экономическое (внешнее) устаревание, %.

Физический износ *(deterioration)* – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил.

Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

Устранимым считается такой износ, издержки на устранение которого целесообразны, то есть издержки меньше вклада в справедливую стоимость объекта из-за устранения износа.

Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается неустранимым.

Функциональное устаревание *(functional obsolescence)* – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Экономическое (внешнее) устаревание *(external obsolescence)* – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту.

Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения).

Расчет величины физического износа объекта оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- ✓ Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- ✓ Метод хронологического возраста;
- ✓ Метод эффективного возраста;
- ✓ Экспертный метод;
- ✓ Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$Ифиз = \frac{Вх}{Всс} \times 100\% ,$$

где

- ✓ Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- ✓ Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$Ифиз = \frac{Вэ}{Всс} \times 100\% = \frac{(Всс - Вост)}{Всс} \times 100\% = \left(1 - \frac{Вост}{Всс}\right) \times 100\%,$$

где

- ✓ Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- ✓ Вост – остающийся срок экономической жизни;
- ✓ Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.1 приведена графическая интерпретация этих понятия.

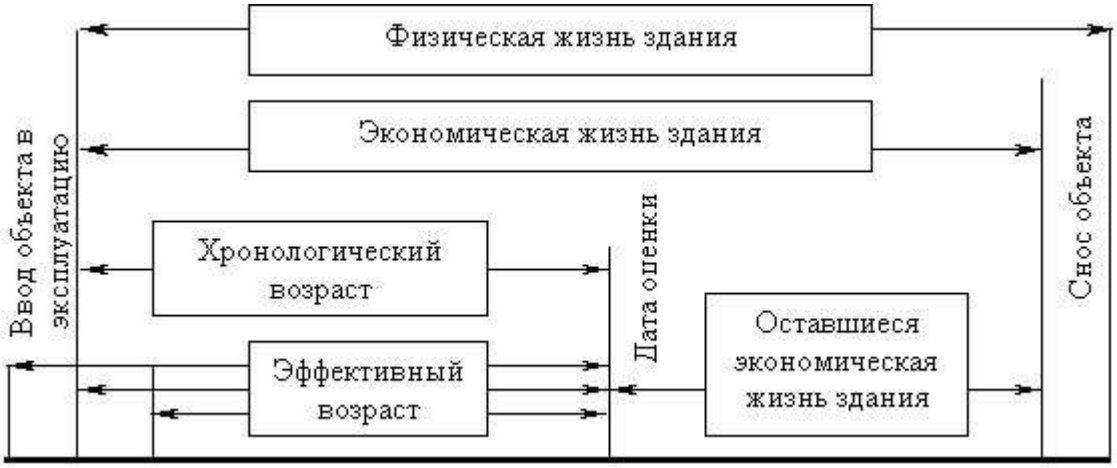


Рисунок 1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$\frac{\boldsymbol{D}}{\boldsymbol{CR}} = \frac{\boldsymbol{T}_{\text{ЭВ}}}{\boldsymbol{T}_{\text{ЭЖ}}},$$

где *D -* *физический износ, ден. ед.;*
CR - *затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.*

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times CR, \text{ден. ед.};$$

или

$$D = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ЭЖ}}} \times 100, \%.$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста ($T_{ЭВ}$)* и *срока экономической жизни ($T_{ЭЖ}$).*

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$\mathrm{D} = \sum_{i=1}^{n} \Phi_{\text{кi}} \times l_i,$$

где D - физический износ здания, %;
Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
n - число конструкций, элементов или систем в здании.

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- ✓ Исправимый физический износ (отложенный ремонт);

- ✓ Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);
- ✓ Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод.

Источник: http://www.ocenchik.ru/docs/943.html

<u>Обоснование выбора метода</u>

Оценщик располагает Техническими паспортами Бюро Технической Инвентаризации на объекты оценки. Оценщик счел целесообразным применить метод хронологического возраста для всех объектов, за исключением №№1,2,24 и 25, опираясь на данные приведенные в Технических паспортах БТИ. В данном случае степень физического износа определялась по следующему алгоритму:

1. определение периода, прошедшего с момента составления Технического паспорта до даты оценки;
2. определение хронологического возраста;
3. определение величины физического износа за выбранный период времени (в данном случае за год), путем отношения величины физического износа (согласно данным Технического паспорта) на хронологический возраст;
4. определение физического износа на дату оценки, как суммы физического износа (согласно данным технического паспорта) и величины физического износа за период, прошедший с даты составления Технического паспорта.

Иными словами, данный алгоритм можно представить в виду формулы:

Физ.износ на дату оценки = Физ.износ на дату сост. Тех.паспорта + Период времени с даты тех.пасп. до даты оценки / Норм. срок жизни здания (согл. гр-пы кап.)

Физический износ объектов №№1,2,24 и 25 определялся экспертым методом, т.к. необходимо учесть материал стен и перекрытий объектов (деревянные перекрытия, бревенчатые и деревянные стены), а также особенности климата региона расположения объектов (частые дожди и ураганы).

Износ определялся на основании «Методики определения физического износа гражданских зданий» №404.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-60
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущие - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении окраинных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.	63-128
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Износ каждого конструктивного элемента определен в размере 30%, состояние охарактеризовано как удовлетворительное.

Нормативный срок жизни здания для остальных оцениваемых объектов принят согласно группы капитальности объекта, указанной в Техническом паспорт БТИ и Таблицы 6.35:

Таблица 6.34 – Группы капитальности и нормативные сроки жизни

Группа капитальности		Срок службы
■ I группа капитальности:		
	- жилые каменные, особо капитальные	срок службы – 150 лет;
	- общественные каркасные с каменными стенами	срок службы – 175 лет;
■ II группа капитальности:		
	- жилые каменные, обыкновенные	срок службы – 125 лет;
	- общественные каменные, особо капитальные	срок службы – 150 лет;
■ III группа капитальности:		
	- жилые со стенами из облегченной кладки	срок службы – 100 лет;
	- общественные каменные, обыкновенные	срок службы – 125 лет;
■ IV группа капитальности:		
	- жилые деревянные, рубленные и брусчатые	срок службы – 50 лет;
	- общественные каменные, облегченной кладки	срок службы – 100 лет;
■ V группа капитальности:		
	- жилые деревянные, сборно-щитовые и каркасные	срок службы – 30 лет;
	- общественные со стенами из облегченной кладки	срок службы – 80 лет;
■ VI группа капитальности:		
	- жилые сезонного типа с облегченными стенами	срок службы – 15 лет;
	- общественные деревянные, рубленные и брусчатые	срок службы – 50 лет;
■ VII группа капитальности:		
	- общественные деревянные, каркасные и щитовые	срок службы – 25 лет;
■ VIII группа капитальности:		
	- общественные сезонные, с облегченными стенами	срок службы – 15 лет;
■ IX группа капитальности:		
	- временные постройки: торговые киоски, ларьки	срок службы – 10 лет

Источник: _http://probuild-info.ru/klassifikatsiya-zdaniy/

Расчет физического износа объектов недвижимого имущества произведен в Табл.6.35:

Таблица 6.35 – Расчет физического износа объектов недвижимого имущества

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Материал стен здания	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физ.износ здания по паспорту БТИ	Группа кап.	Нормативный срок службы	Физический накопленный с даты выпуска техпаспорта, %	Физический износ (на дат оценки), %
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	брусчатые	2007	2007	0%	IV	50	-	**32%**
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	бревенчатые	2007	2007	0%	IV	50	--	**32%**
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	кирпичные, брусчатые	2005	2008	0%	III	100		**30,5%**
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	кирпичные, брусчатые	2005	2008	0%	III	100	-	**30,5%**
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	панельные	1979	2008	19%	I	150	6,7%	**26,30%**
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	панельные	1986	2008	15%	I	150	6,7%	**22,30%**
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	панельные	1990	2008	20%	I	150	6,7%	**27,30%**
7	Квартира	Иркутская обл., г.	47,90	панельные	1994	2008	10%	I	150	6,7%	**17,30%**

		Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156									
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	панельные	1993	2008	11%	I	150	6,7%	**18,30%**
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	кирпичные	1992	2008	7%	I	150	6,7%	**14,30%**
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	кирпичные	1985	2008	20%	I	150	6,7%	**27,30%**
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	кирпичные	1981	2008	20%	I	150	6,7%	**27,30%**
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	кирпичные	1969	2008	30%	I	150	6,7%	**37,30%**
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	кирпичные	1986	2008	15%	I	150	6,7%	**22,30%**
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	кирпичные	1967	2008	30%	I	150	6,7%	**37,30%**
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	кирпичные	1990	2008	15%	I	150	6,7%	**22,30%**
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	панельные	1979	2008	24%	I	150	6,7%	**31,30%**
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	кирпичные	1968	2008	35%	I	150	6,7%	**42,30%**
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	кирпичные	2007	2008	0%	I	150	6,7%	**7,30%**
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	кирпичные	1965	2008	41%	I	150	6,7%	**48,30%**
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	панельные	1979	2003	21%	II	125	12%	**34%**
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	панельные	1971	2001	27%	I	150	11%	**39%**
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	панельные	2009	2009	0%	I	150	6%	**7%**
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	панельные	2011	2013	5%	I	150	3%	**9%**

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»).

Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ✓ *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностъю, огнестойкостью, ремонтопригодностью и другими показателями;
- ✓ *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ✓ *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ✓ *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 2 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.

Рисунок 2. Основные виды функционального устаревания[2]

Объекты оценки, как жилые, так и нежилые здания, и помещения, в целом, соответствуют современным объемно-планировочным и конструктивным решениям, применяемым в строительстве. На основании выше изложенного, функциональный износ Оценщиком был определен на уровне 0%.

Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объекта оценки

***Экономическое устаревание* – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное**

[2] http://base1.gostedu.ru/46/46731/

использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- ✓ сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- ✓ методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$EO = 1 - K^n ,$$

где *EO –* *экономического устаревание;*
K – *уровень операционной загрузки;*
n – *коэффициент торможения.*

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы — это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;
- после изменения внешних условий.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Метод, основанный на аналитических данных

Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов. Аналитические данные редко встречаются[3].

Внешний износ (или износ, определяемый окружением) недвижимости имеет место в случаях, когда недвижимость не может быть использована оптимальным образом из-за особенностей своего местоположения.

Допустим, вам встречается ухоженный, находящийся в превосходном состоянии жилой дом, расположенный в плотном кольце офисов и торговых заведений. По-видимому, зонирование этого участка подверглось изменениям. С большой уверенностью можно сказать, что этот дом практически ничего не добавляет к стоимости участка, на котором он построен. Если кто-то и купит этот жилой дом, то, скорее всего, лишь для того, чтобы сразу же снести его и построить на его месте еще один магазин или офис (в крайнем случае, его попытаются реконструировать и переоборудовать под магазин или офис).

Для жилья, которое выглядит белой вороной на фоне своего окружения, факторы внешнего износа (т.е. износа, определяемого окружением) играют очень важную роль, резко снижая его стоимость.

Внешний износ иногда приближается к 100%. С домом или без него участок продается практически за одну и ту же цену. Этот принцип действует и в случае, когда окрестности принимают все более изысканный и богатый вид, а вполне ухоженные жилые дома общей площадью 1200 кв. метров с тремя спальнями и двумя ванными комнатами сносят и на их месте возводят офисные здания, рестораны или гостиницы. Эти относительно небольшие жилые дома пренебрежительно называют "грудой строительного мусора", несмотря на то, что действия их владельцев могли бы служить образцом бережного и даже любовного отношения к недвижимости[4].

Признаки внешнего износа (экономического устаревания) приведены в таблице 6.37.

Таблица 6.36 - Признаки внешнего износа (экономического устаревания)

№ п/п	Описание признаков
1	Отсутствует новое строительство улучшений
2	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости
4	Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка
5	Относительно низкая доля стоимости земельных участков в стоимости ЕОН
6	Относительно высокая недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости
7	• Низкая или отрицательная рентабельность объектов, аналогичных оцениваемым, возникающая вследствие, например, государственного регулирования тарифов. • Строительство объектов осуществляется при финансовой поддержке государства, эксплуатация осуществляется, в том числе, за счет государственных дотаций.
й	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка.

Источник: _http://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV_prezentaciya.pdf

Проведенный Оценщиком анализ локального и регионального рынка недвижимости и анализ туристической отрасли в Слюдянском районе Иркутской области (приведен в разделе «Анализ рынка»), где расположены объекты оценки №№1, 2, 24 и 25 показывает о наличии ряда признаков внешнего износа, а именно:

- недостаточно развит рынок купли-продажи объектов недвижимости гостичного и рекреационного назначения (малое число выявленных предложений);

- относительно низкая доля стоимости земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН);

[3] http://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV_prezentaciya.pdf
[4] Источник: _http://bizkiev.com/content/view/529/206/

- относительно высокая недозагрузка оцениваемых объектов (раздел «Анализ рынка»: «…у байкальских турбаз короткий сезон работы (около трех месяцев в году)…»)

- строительство объектов (инфраструктуры) осуществляется при финансовой поддержке государства, а город Байкальск включен в перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов), в категорию муниципальных образований *с наиболее сложным социально-экономическим положением* (подробнее в разделе «Анализ рынка»).

Таким образом, объекты оценки №№1,2,24 и 25 – подвержены влиянию целого ряда внешних факторов, влияющих на их экономический износ.

В распоряжении Оценщика имеется следующий источник аналитической информации о величине экономического устаревания объектов коммерческой недвижимости (к которым в т.ч. относятся и объекты рекреации, социально-культурного сервиса и туризма) в отдаленных или депрессивных районах, для районных центров, сельских населенных пунктов (за исключением областного центра) расположенных в соседствующих с Иркутской область регионах: Новосибирской области и Алтайском крае.

Данный источник, по мнению Оценщика, является наиболее сопоставимым по региональному расположению и использование его информации является уместным для целей целей определения величины внешнего (экономического) устаревания.

Таблица 7

Наиболее вероятная величина внешнего (экономического) устаревания для объектов недвижимости в отдаленных или депрессивных районах

№ п/п	Районные центры и сельские населенные пункты, за исключением окрестностей областного центра	Среднее минимальное значение интервала, %			Среднее максимальное значение интервала, %			Точечная оценка, %		
		2013 г.	2014 г.	2015 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
1	Новосибирская область	30	22	27	60	60	58	42	38	40
2	Алтайский край	-	-	22	-	-	59	-	-	38

Источник: Ежемесячный бюллетень RWAY №254,2016г.

Наиболее вероятное значение внешнего (экономического) устаревания для объектов недвижимости, расположенных в отдаленных или экономически депрессивных районах, по мнению опрошенных, как и в прежде проводимых опросах, стабильно **и составляет в среднем 38-40%** и практически не зависит от регионального расположения. Наиболее вероятный диапазон внешнего износа от 22-27% до 58-59%. Абсолютный диапазон значений наиболее широк и составляет от 10% в лучшем случае, до 80% для заброшенных строений.

Таким образом, Оценщик принял в качестве величины экономического устаревания для объектов оценки №№ 1,2,24,25 –на уровне 40%.

Рынок торговой недвижимости г.Ангарска Иркутской области достаточно хорошо развит и Оценщиком не выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объектов соответвующего сегмента рынка коммерческой недвижимости.

Рынок торговой недвижимости и объектов недвижимости свободного назначения г.Иркутска хорошо развит и Оценщиком не выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объектов соответвующего сегмента рынка коммерческой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости (квартир и жилых помещений) г.Иркутска хорошо развит и Оценщиком не выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объектов соответвующего сегмента рынка недвижимости.

Так как отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания по отношению к остальным объектам, Оценщик принял величину экономического устаревания для объектов оценки №№ 4-19, 20, 21, 22 и 23 на уровне 0%.

Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 6.37 - Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Физический износ (на дат оценки), %	Функциональный износ , %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	32%	0%	40%	59%
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	32%	0%	40%	59%
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	30,5%	0%	40%	58%
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	30,5%	0%	40%	58%
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	26,30%	0%	0%	26,30%
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	22,30%	0%	0%	22,30%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	27,30%	0%	0%	27,30%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	17,30%	0%	0%	17,30%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	18,30%	0%	0%	18,30%
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	14,30%	0%	0%	14,30%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	27,30%	0%	0%	27,30%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	27,30%	0%	0%	27,30%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	37,30%	0%	0%	37,30%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	22,30%	0%	0%	22,30%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	37,30%	0%	0%	37,30%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	22,30%	0%	0%	22,30%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	31,30%	0%	0%	31,30%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	42,30%	0%	0%	42,30%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	7,30%	0%	0%	7,30%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	48,30%	0%	0%	48,30%
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	34%	0%	0%	34%
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	39%	0%	0%	39%
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	7%	0%	0%	7%
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	9%	0%	0%	9%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»).

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным из открытых источников.

Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения:

- ✓ ***Здания и помещения обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.***
- ✓ ***На дату определения стоимости объекты используются.***
- ✓ ***В соответствии с объемно-планировочными характеристиками объекты могут быть использованы в качестве жилых, нежилых объектов коммерческой недвижимости (объектов торгового и свободного назначения, а также в качестве комплекса отдыха - гостиничный комплекс "Эдельвейс").***

6.6 Анализ местоположения объектов оценки

Объекты оценки №№1,2,3,24,25 представляют собой единый объект недвижимости-гостиничный комплекс "Эдельвейс", расположенные на земельном участке (Кадастровый номер 38:25:020106:9) площадью 1024 кв.м., по адресу: Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66. Указанный участок находится в 200 метрах от трассы Р-258 и в 1 км от подъемников комплекса «Гора Соболиная».

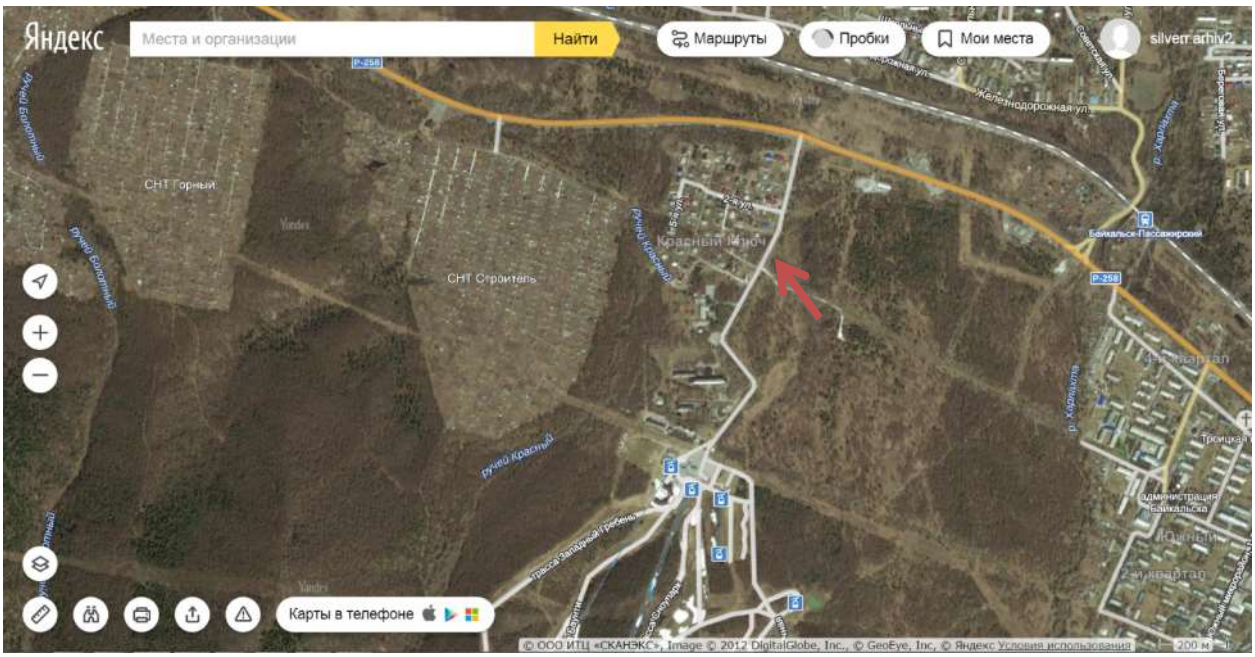


Рисунок 3. Расположение объектов оценки №№1,2,3,24,25 относительно главных магистралей

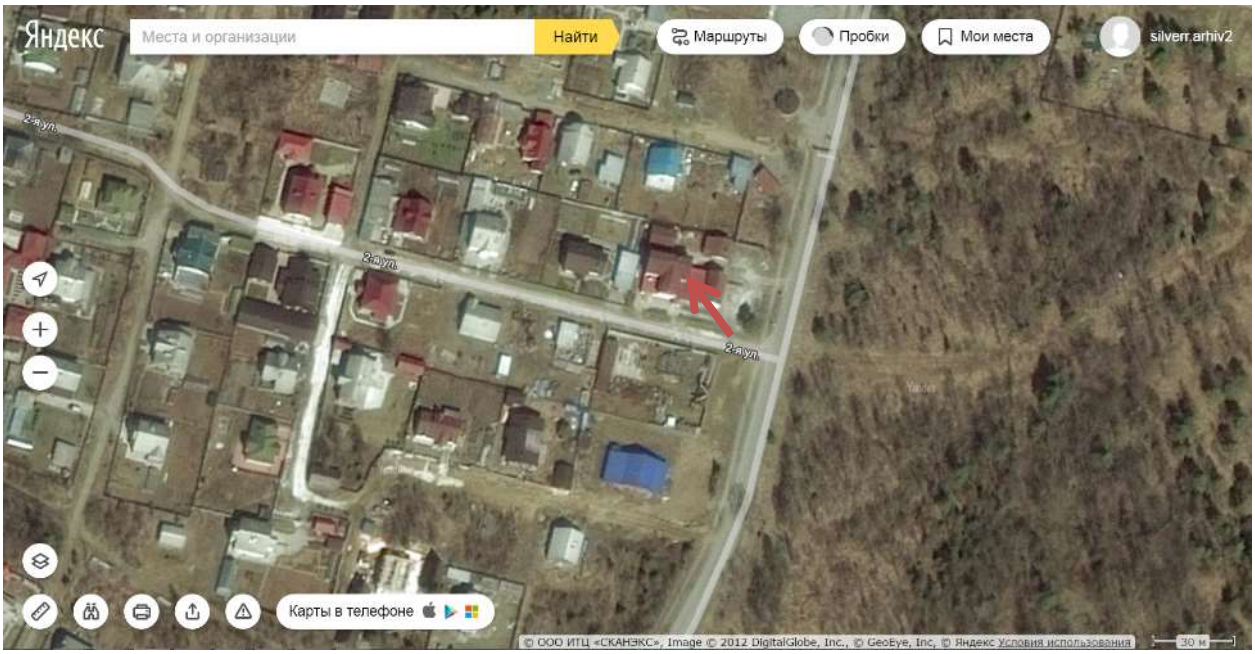
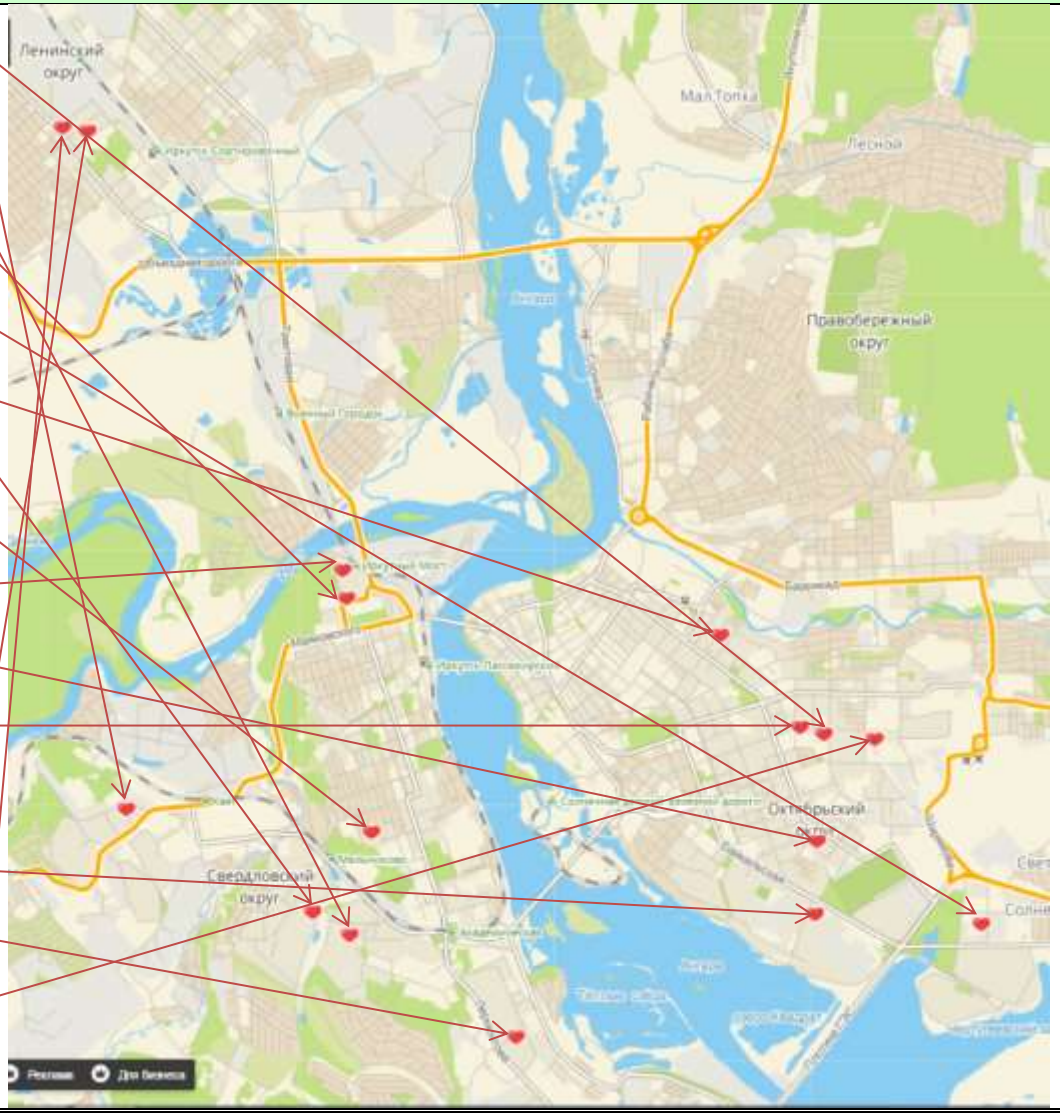


Рисунок 4. Локальное местоположение объектов оценки №№1,2,3,24,25

Объекты оценки имеют среднюю транспортную доступность. Район расположения объектов оценки характеризуется наличием объектов жилого назначения, а также торгово-сервисных объектов. Объекты расположены в зоне сложившегося района, с низким потоком людей и автотранспорта.

Таблица 6.38 - Месторасположение объектов оценки №№ 4-19 (квартир) на карте г.Иркутска.

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Карта г.Иркутск
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12 43.9 кв.м.	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131 48 кв.м.	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15 19.4 кв.м.	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156 47.9 кв.м.	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16 19.3 кв.м.	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2 31.4 кв.м.	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21 18.5 кв.м.	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34 34.9 кв.м.	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48 31.5 кв.м.	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51 34.2 кв.м.	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75 47 кв.м.	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80 44.1 кв.м.	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9 85.6 кв.м.	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9 30.6 кв.м.	



Объекты оценки №№4-19 имеют хорошую транспортную доступность. Район расположения объектов оценки характеризуется наличием объектов торгово-офисного назначения, а также жилых объектов. Объекты расположены в зонах сложившихся районов, со средним потоком людей и автотранспорта.

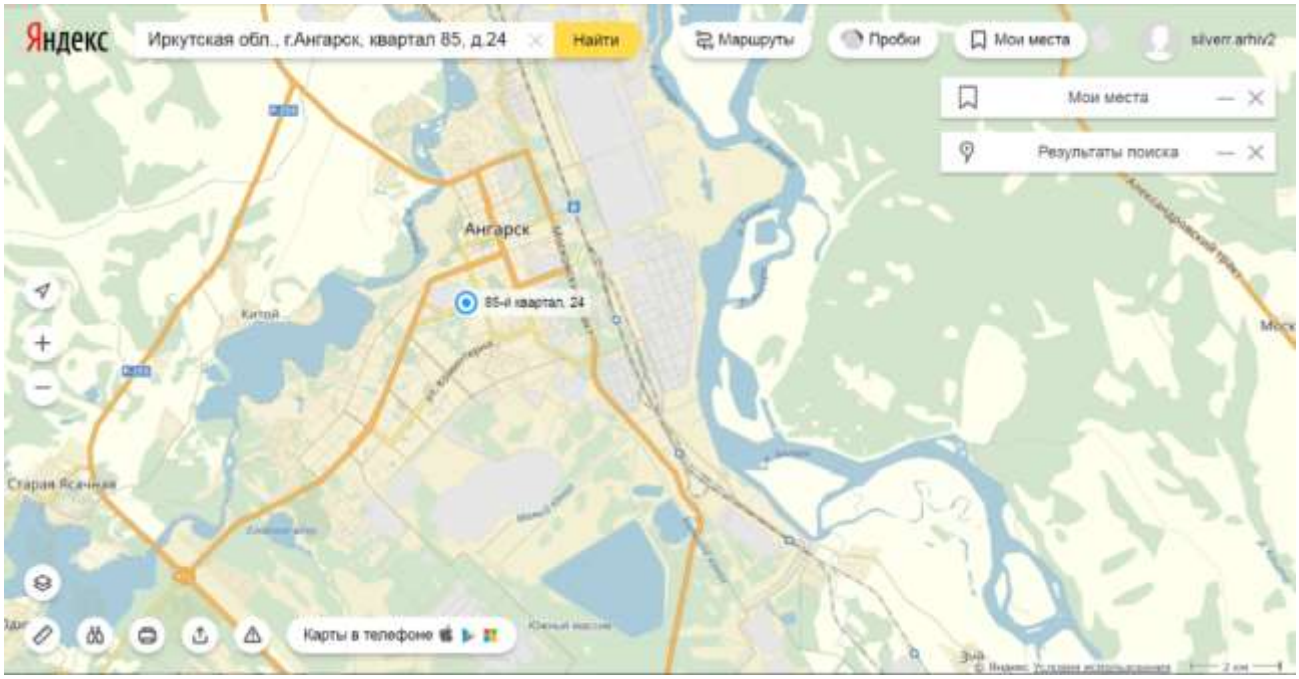


Рисунок 5. Расположение объекта оценки №20 относительно главных магистралей

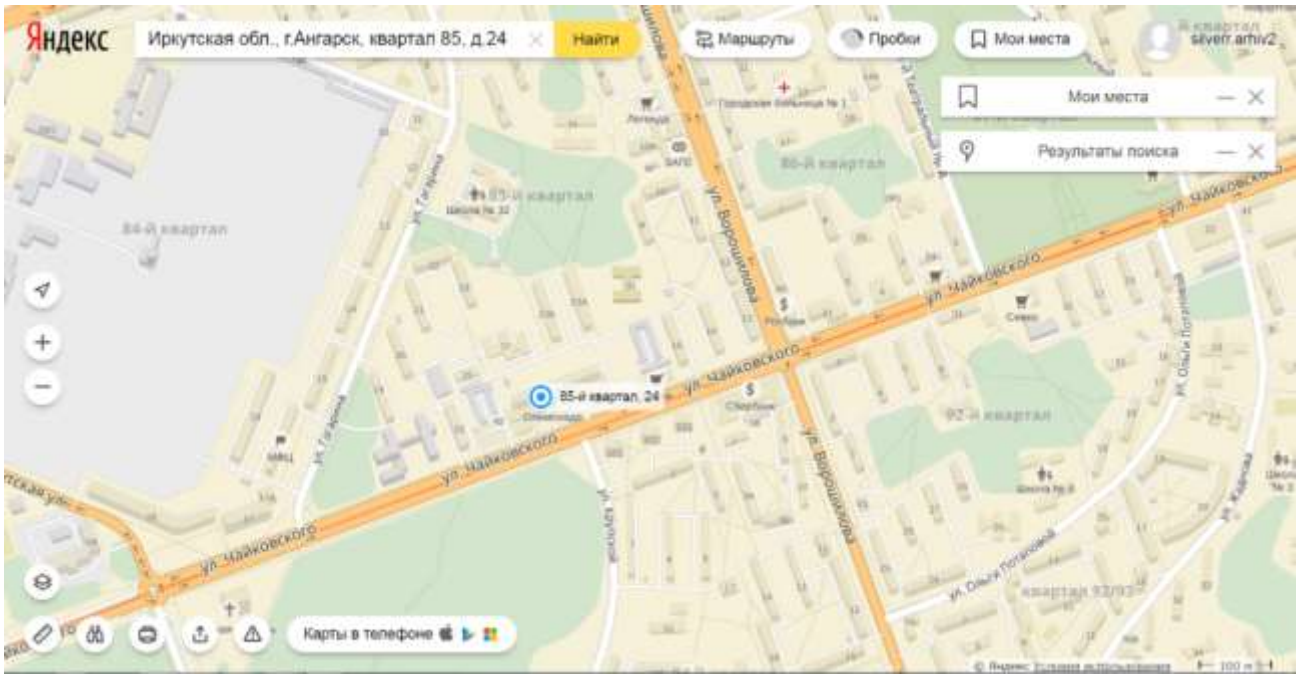


Рисунок 6. Локальное местоположение объекта оценки №20

Объект оценки №20 имеет хорошую транспортную доступность. Район расположения объекта оценки характеризуется наличием объектов торгово-офисного назначения, а также жилых объектов. Объект расположен в зонах сложившегося района, со средним потоком людей и автотранспорта.

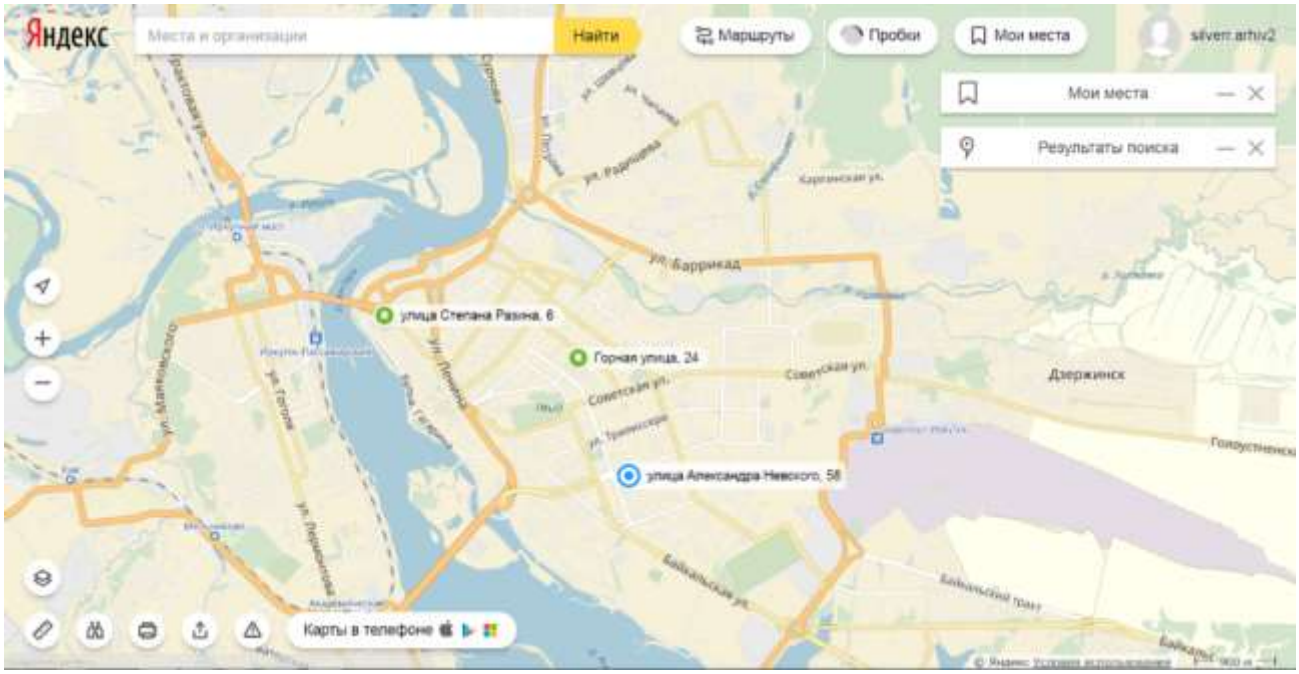


Рисунок 7. Расположение объектов оценки №21,22,23 относительно главных магистралей

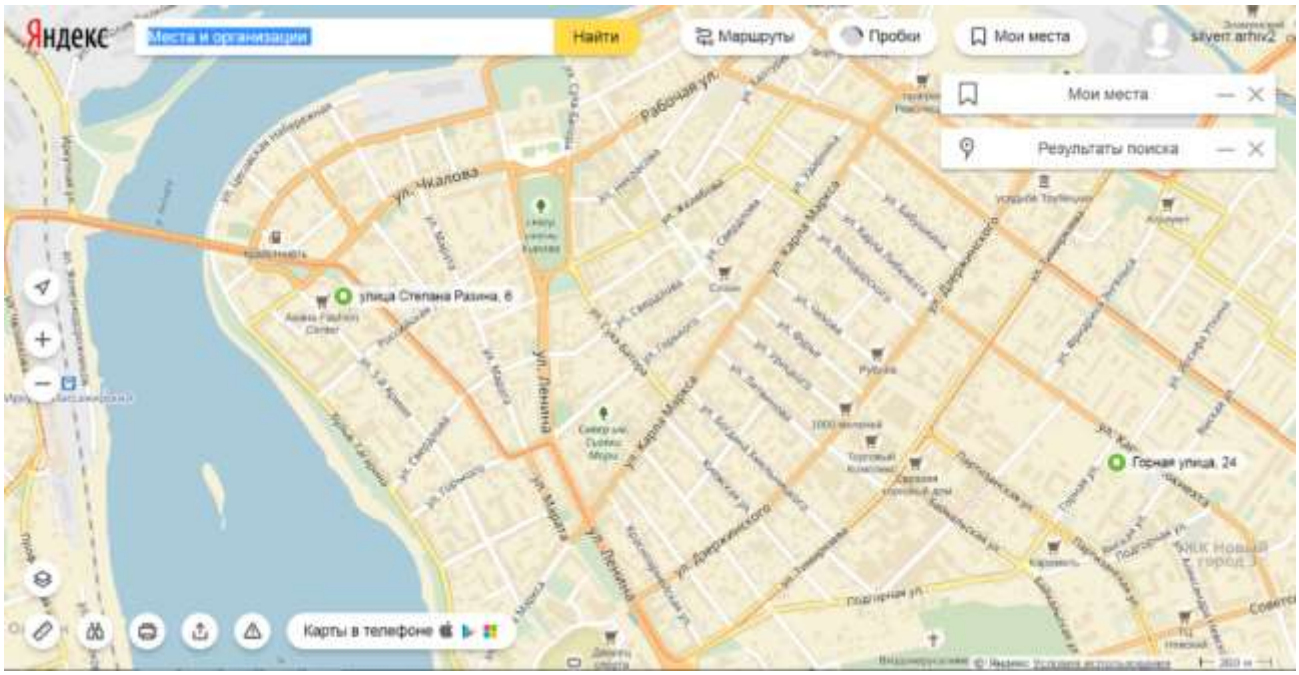


Рисунок 8 . Локальное местоположение объектов оценки №21,22

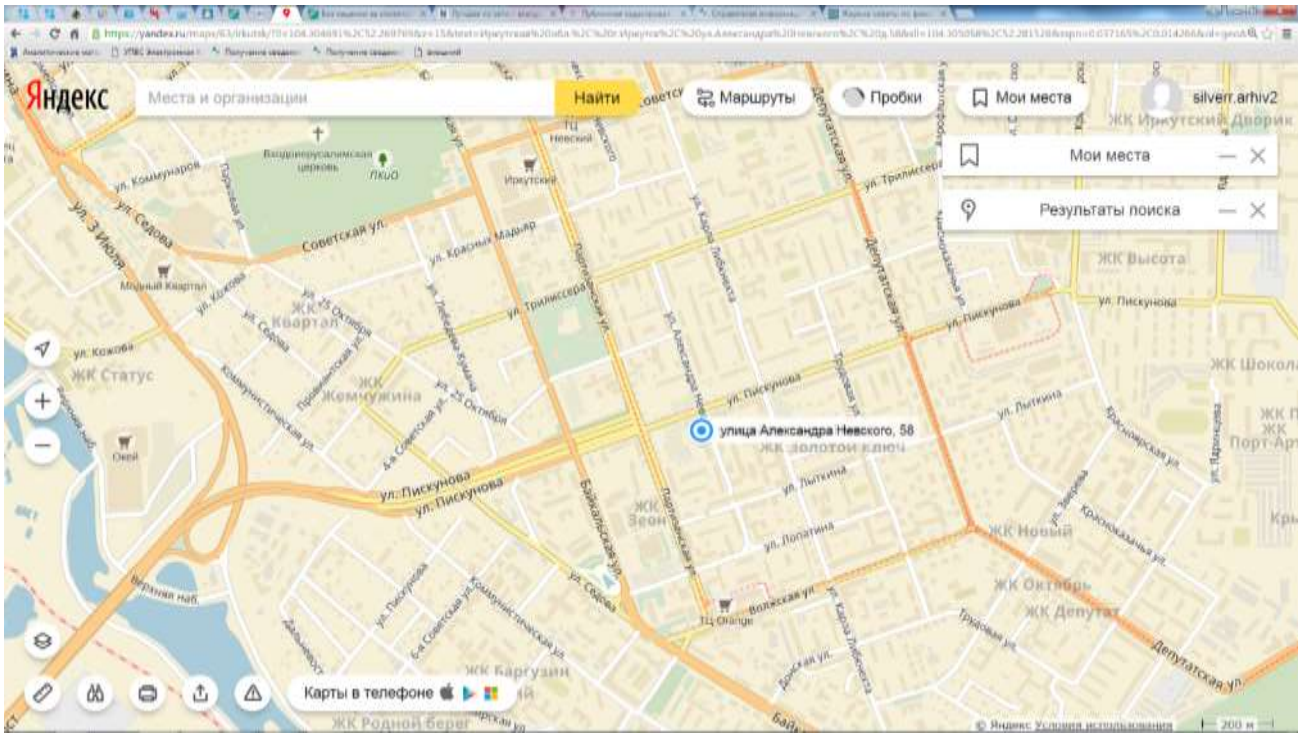


Рисунок 9 . Локальное местоположение объектов оценки №23

Объекты оценки №№21,22,23 имеют хорошую транспортную доступность. Район расположения объектов оценки характеризуется наличием объектов торгово-офисного назначения, а также жилых объектов. Объекты расположены в зонах сложившихся районов, со средним потоком людей и автотранспорта.

Общая характеристика г. Иркутска[5]

Иркутск - краткое описание

Иркутск — это крупный торговый и культурный город Восточной Сибири. На карте Иркутска со спутника можно увидеть, что город лежит при впадении в реку Ангары ее притоков Ушаковки и Ангары. В 50 километрах от Иркутска располагается самое глубоководное озеро Байкал.

Вокруг города располагаются сосновые, березовые леса и различные луга. Основная часть Иркутска располагается на холмистой местности.

На территории города представлено множество объектов, которые подлежат специальной охране со стороны государства: роща с реликтовыми соснами, лесопарковая зона на Синюшной горе и другие рощи.

Иркутск находится в Азиатской части России на территории Восточной Сибири. Расстояние от Москвы – 5042 км, от Владивостока – 2887 км, недалеко от Монголии и Китая и всего в 67 км от знаменитого, уникального и красивейшего озера на планете — Байкала.

Сам *город расположен* на правом и левом берегах реки Ангара и ее притока реки Иркут. Части города соединяют 3 моста (самый новый был сдан в эксплуатацию в 2009 году, после 10-летнего строительства) и плотина ГЭС, которая образовывает иркутское водохранилище – излюбленное место отдыха горожан.

Иркутск разделён на четыре административных района (или округа): Правобережный, Октябрьский, Свердловский и Ленинский.

[5] По данным http://ru.wikipedia.org/

Рисунок 10 . Территориальное деление г.Иркутска

Также в состав города входят предместья Глазково, Марата, Рабочее, Радищево и несколько посёлков (Вересовка, Батарейная, Боково, Жилкино, Кузьмиха и т.д). Площадь города — более 300 кв. км, протянулся он вдоль реки Ангара на 25 км. Всего в Иркутске свыше 800 улиц. Их общая протяженность более 700 км.

Территориальное деление на карте

Город Иркутск разделен на 4 административных округа

1. Правобережный округ
2. Октябрьский округ
3. Свердловский округ
4. Ленинский округ

Справочная информация

Дата образования:	1661
Площадь кв. км.:	306,4
Население:	620 099
Индекс:	664xxx
Телефонный код:	+7 3952
Автомобильный код:	38, 85, 138
Код ОКАТО:	25 401

В Правобережном округе расположен деловой, исторический и административный центр города.

Современные жилые застройки в основном располагаются в Октябрьском округе. Там же можно найти разные промышленные предприятия и аэропорт.

Множество микрорайонов и поселков находятся в Свердловском округе. На территории есть железнодорожный вокзал.

Тремя районами образован Ленинский округ. Также на земле округа стоит авиазавод и железнодорожная станция. Эти объекты поможет найти карта Иркутска с улицами в хорошем качестве.

Город делится на две части рекой Ангарой. На правом берегу располагается административная и более старая часть города. Там находятся здания администрации, торговые центры, а также аэропорт и автовокзал.

Спальные районы и многие промышленные объекты можно найти на левой стороне Ангары.

Самыми красивыми районами города считаются Куйбышевский и Кировский. Именно на них сосредоточены все исторические строения города и разнообразные культурные учреждения. На улицах данной части города много памятников, скверов, фонтанов и разнообразных зеленых насаждений. Также здесь сосредоточена большая часть торговых центров и магазинов.

Самой крупной улицей города считается Байкальская, которая принадлежит к Октябрьскому району.

Одним из самых молодых районов считается Солнечный. В нем нет частного сектора, только новые многоэтажные здания. Ее поможет отыскать карта Иркутска с улицами.

Из нескольких современных микрорайонов состоит Свердловский район. Два района входят в Ленинский район.

Главной городской площадью считается площадь Кирова, на которой проходят все важные мероприятия города.

По городу функционирует автобусное сообщение, маршрутное, а также перемещение посредством троллейбусов и трамваев.

Одной из особенностей Иркутска является большое количество частных домов. Хотя это и крупный город частный сектор здесь расположен как на центральных улицах, так и на окраинах.

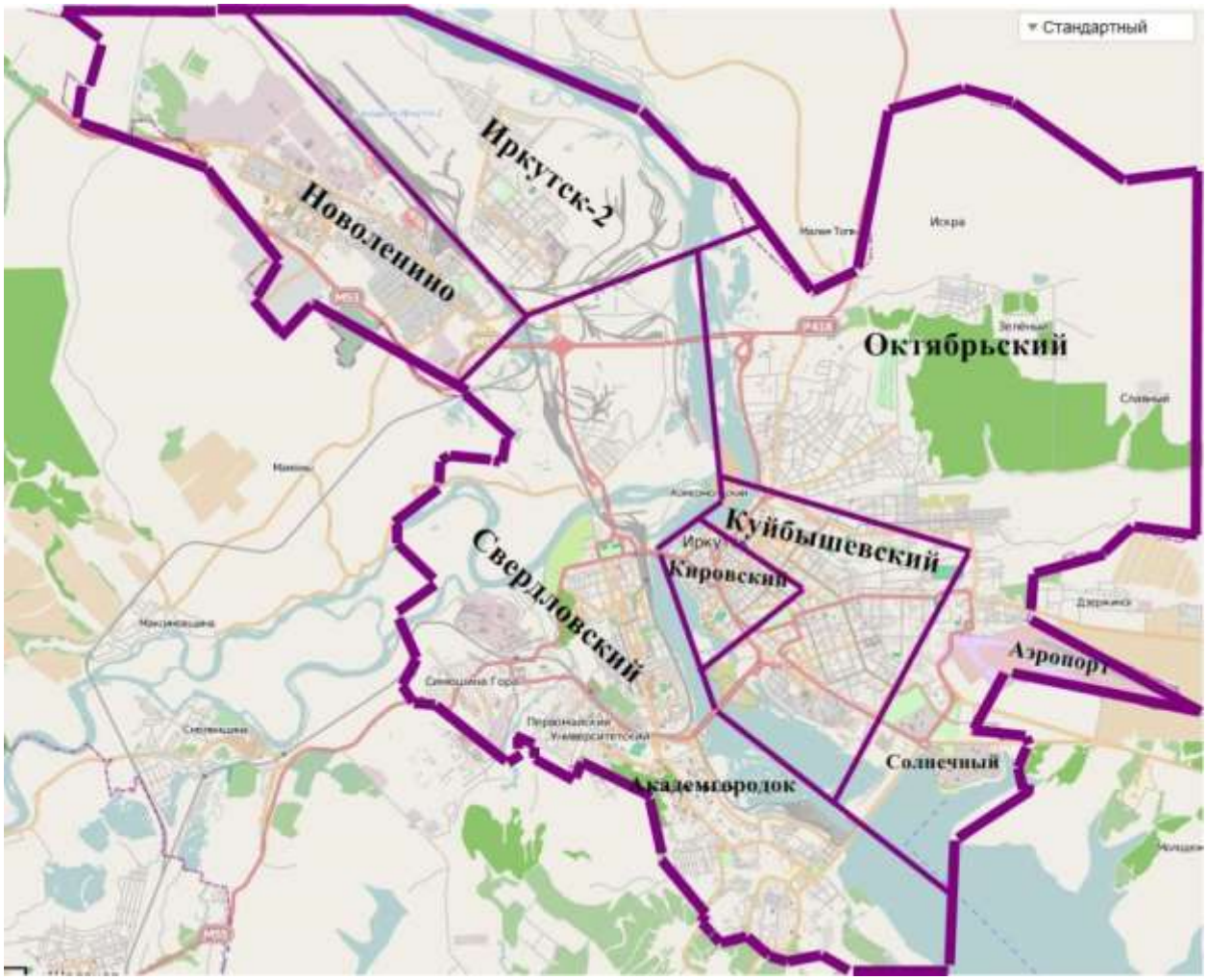


Рисунок 11. Карта г. Иркутска

Центр города – пересечение двух главных старинных улиц Карла Маркса и Ленина. Недалеко – центральная площадь города Сквер Кирова. Здесь же находится городская дума. Центр огибает река Ангара. Она образует две набережные – вдоль бульвара Гагарина и Нижнюю Набережную.

Но если вы сядете в такси и попросите подвести вас в центр города, вас, скорее всего, высадят у центрального рынка. Это особенность старинного торгового Иркутска – рынок и несколько улиц вокруг него являются центром городского пространства. Рынок также является транспортным узлом города – для большинства маршрутов общественного транспорта «Центральный рынок» является конечной остановкой. Здесь же находится рынок китайских дешевых товаров «Шанхайка», расположение которой вызывает негодование иркутян, и старые деревянные дома, которые в целом не представляют особой архитектурной ценности. В общем, сюда за достопримечательностями лучше не идти, но здесь можно закупиться свежими продуктами и отсюда можно легко уехать в любой район города.

В целом центр города достаточно ровный. На горах находится большинство спальных микрорайонов. Одна из самых высоких точек города – гора, которая находится в совсем новом микрорайоне Ершовский, рядом с микрорайоном Юбилейный. Иркутяне называют гору Пиком любви. Первоначально это место было задумано как смотровая площадка — самая высокая точка Иркутска, с которой открывается захватывающая

панорама города. Но интенсивное строительство жилых домов в этом месте уже частично закрыло ее.

Иркутск имеет четкий центр (в Кировском районе) и разбросанные спальные районы, которые находятся друг от друга на небольших расстояниях. *Более-менее престижными спальными районами считаются Солнечный и Приморский — в основном за счет близости к обустроенным иркутским пляжам в районе плотины ГЭС. Чуть пониже рангом – район аэропорта и микрорайон Байкальский. Микрорайоны «попроще» — Первомайский, Университетский, Синюшина гора и Юбилейный.*

Эти микрорайоны примерно похожи – все они находятся недалеко от центра, строились быстро и для того, чтобы решить проблемы нехватки жилья иркутян. Они представляют собой типично спальные районы с однотипными многоквартирными домами, жилье в которых стоит дешевле, чем в основном по городу. Рядом с этими микрорайонами находятся леса, поэтому чтобы провести день на воздухе, достаточно отойти немного в сторону от домов.

Академгородок находится как бы между центром города и классическими спальными районами. Здесь располагается большинство научно-исследовательских институтов. Этот район считается наиболее «интеллигентным», так как изначально тут в основном селились ученые. Рядом *Студгородок* – район, наполовину застроенный студенческими общежитиями и образовательными учреждениями. Из-за этого здесь представлен почти весь городской транспорт, но попасть в него в часы, когда студенты едут на учебу или обратно, проблематично.

Наиболее неблагополучными районами считаются: Ново-Ленино, Марата, предместье Рабочее, предместье Радищева, Жилкино.

Особняком стоит Иркутск-2, который находится в Ленинском районе города. Большинство жителей здесь – работники Иркутского авиазавода. Район считается «городом в городе». Здесь есть все – свои рынки, магазины, школы, парки, предприятия и т.д. Также здесь недорогое жилье. Минус микрорайона – затрудненное транспортное сообщение с центром города.

В Иркутске есть несколько официальных парков – это большие огороженные, часто запущенные, территории в разных районах города. К сожалению, на сегодняшний день почти все они находятся в полузаброшенном состоянии и не подходят для безопасных прогулок. Исключение составляет лишь парк на курорте Ангара в черте города и центральный парк культуры и отдыха (ЦПКиО), на входе в который располагается местный зоопарк.

Первый представляет собой парковую зону к курорту Ангара (ост.Курорт Ангара, ул.2-Железнодорожная, 4). Курорт — одно из старейших лечебных учреждений в Сибири, которое сегодня входит в список лучших здравниц России.

Парк открыт для всех. Здесь - прогулочные дорожки, лес, скамейки и беседки для отдыха. Парк давно не реставрировали, все здесь напоминает советские времена. Из-за отсутствия других благоустроенных парков в городе, место становится все популярнее. Лучше приходить сюда в будни, когда парк посещает поменьше людей — скамеечек на всех не хватит, а горы мусора не настроят на гармоничный отдых. Особой «достопримечательностью» этого парка являются его обитатели – пушистые белки. Они живут здесь на воле, но с удовольствием подходят к людям и едят с рук орехи. Если в Иркутске у вас будет свободный день и его захочется провести на природе, можно отправится в этот парк. С собой захватите угощение для белок: кедровые орехи или фундук.

В этом году мэр города Виктор Кондрашов постановил не выдавать организациям разрешения на строительство в центре города жилых и офисных зданий и пообещал обустроить в Иркутске новые комфортные места отдыха.

Среди необыкновенных достопримечательностей можно выделить следующие:

Можно посетить нерпинарий в Академгородке, где живут обитатели байкальского озера.

В Иркутске стоит посмотреть разные религиозные достопримечательности Казанскую и Спасскую церковь, а также Собор Богоявления и другие храмы.

Также в данном городе можно посетить театры: драматический, музыкальный и театр юного зрителя.

Памятники каменного зодчества 19 и 20 веков располагаются на главных улицах города Ленина и Карла Маркса.

На улицах города можно увидеть более 700 памятников деревянного зодчества.

Интересной достопримечательностью города является набережная Ангары, на ней оборудована детская площадка с разными аттракционами.

За последнее время в городе появилось много новых монументов и памятников.

Экономика и промышленность Иркутска

Иркутск представляет собой крупный промышленный и экономический центр. К основным отраслям промышленности относятся машиностроительная, пищевая и строительная.

Машиностроение представляет завод тяжелого машиностроения и авиационный завод.

Пищевая промышленность представлена масложирокомбинатом и мясокомбинатом. Также в городе функционируют хлебозаводы, кондитерские цеха и молокозавод.

Есть также предприятия деревообрабатывающей и лесной промышленности. Карта Иркутска с домами поможет найти обувную, кожевенную и швейную фабрики.

Изначально Иркутск развивался как торговый город, так как имел выгодное географическое положение. В городе огромное количество торговых центров, магазинов и рынков.

Источники: _http://www.gorodirkutsk.ru/welcome/ya-lublu-irkutsk/kak-ustroen-irkutsk/
_http://1maps.ru/karta-irkutska-podrobnaya-ulicy-nomera-domov-rajony/

<u>Вывод:</u> на основании выше представленных данных можно сделать заключение о средней привлекательности оцениваемой недвижимости.

Общая характеристика г. Ангарска Иркутской области[6]

Анга́рск — город в Восточной Сибири, с прилегающими населёнными пунктами образует Ангарский городской округ. Расположен в южной, наиболее освоенной и экономически развитой части Иркутской области. Название города происходит от названия реки Ангары. Неофициально город с момента основания называют — Город, рождённый Победой. В СМИ по отношению к Ангарску часто используется определение — Город нефтехимиков. Экономической основой города являются крупные предприятия нефтепереработки, химической промышленности и строительной отрасли. Ангарск — один из лучших по уровню благоустройства в Восточной Сибири: в 2003 году город занял второе место в конкурсе на самый благоустроенный город России, а в 2005 и 2008 — первое. В 2013 году по результатам конкурса среди муниципальных образований «Самый чистый город России», проводившегося в рамках всероссийского экологического проекта «Чистый город», Ангарск занял первое место в категории «Большие города».

Ангарск расположен в междуречье Ангары и Китоя. Территория, входящая в городскую черту, занимает площадь 294 км² (21 тыс. га). Ангарск находится на расстоянии 5150 км от Москвы, 40 км от областного центра Иркутска, в 50 км от аэропорта Иркутск, в 117 км от озера Байкал.В ясную погоду с верхних этажей ангарских многоэтажек хорошо просматриваются вершины Китойских Гольцов — горного хребта в системе Восточного Саяна.

Законом Иркутской области с 1 января 2015 года все муниципальные образования Ангарского муниципального образования (муниципальное образование «город Ангарск», Мегетское муниципальное образование, Одинское муниципальное образование и Савватеевское муниципальное образование) преобразованы в Ангарское городское муниципальное образование, наделённое статусом городского округа. На 1 января 2015 года по численности населения город находился на 87 месте из 1114 городов Российской Федерации На третьем в области после Иркутска (623 424) и Братска (234 147). Изначально основу населения Ангарска составляли приехавшие со всей страны строители, строившие город и промышленные предприятия.

[6] По данным http://ru.wikipedia.org/

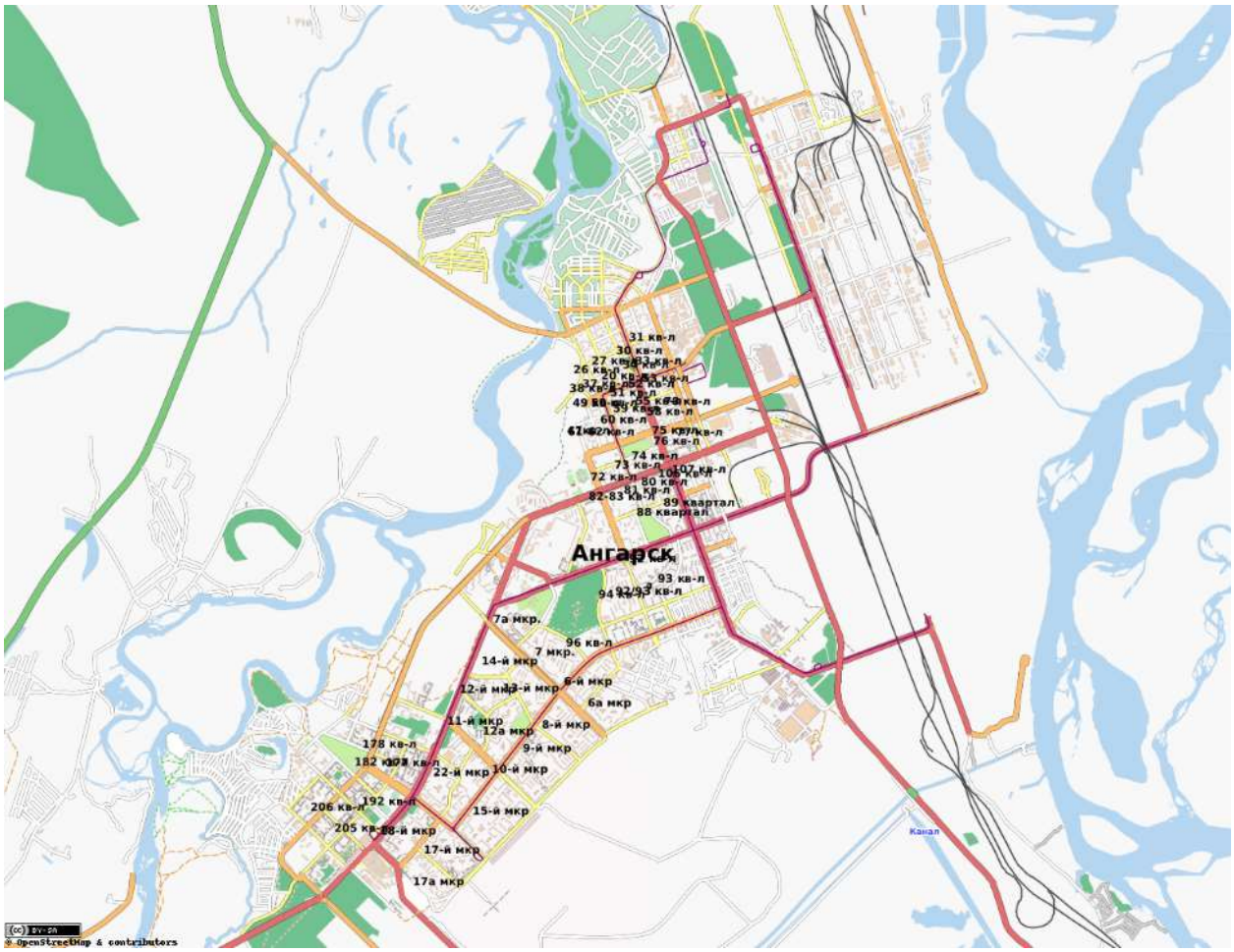


Рисунок 12. Карта г. Ангарска.

Общая характеристика г. Байкальска Иркутской области[7]

Байка́льск — город (с 1966) районного подчинения в Слюдянском районе Иркутской области России. Население — 12 974 чел. (2015).

Муниципальное образование городское поселение «Байкальское», административным центром которого является г. Байкальск, включёно в перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов) в категорию муниципальных образований с наиболее сложным социально-экономическим положением (в том числе во взаимосвязи с проблемами функционирования градообразующих организаций).

Город расположен на южном берегу Байкала, в устье рек Солзан и Харлахта, в 40 км к юго-востоку от районного центра — города Слюдянка, на федеральной автотрассе Р258 «Байкал» и Транссибирской магистрали (5346 километров от Москвы). В черте города — ж/д платформа Байкальск-Пассажирский.

Байкальск находится в сейсмоактивной области Байкальской рифтовой зоны. Расчётная балльность возможных землетрясений — 10 по 12-балльной шкале. Ввиду этого город почти весь застроен малоэтажными многоквартирными домами: двухэтажные деревянные, трёхэтажные панельные и кирпичные.

Также построено пять пятиэтажных экспериментальных домов ташкентской серии. За последние 20 лет в городе было два сильных землетрясения: в феврале 1999 года и в августе 2008 года.

Ранее моногород специализировался на производстве целлюлозы (ОАО «Байкальский целлюлозно-бумажный комбинат»). БЦБК формировал 80 % доходов города. В 2008 году после введения, замкнутого водооборота работа предприятия была приостановлена по решению Арбитражного суда Иркутской области. В 2013 году БЦБК полностью прекратил свою деятельность.

[7] По данным http://ru.wikipedia.org/

Согласно федеральной программе по развитию моногородов, в городе планируется строительство объектов туризма и двух заводов по розливу байкальской воды[13]. Также планируется создание тепличных хозяйств и предприятий по переработке садовой земляники (клубники). Несмотря на предпринимаемые меры по улучшению экономической ситуации в городе население продолжает стремительно сокращаться. Наиболее активные люди — молодёжь с высшим образованием — уезжает в большие города. Обратная миграция — за счёт пенсионеров из северных депрессивных населённых пунктов — не покрывает убыль населения, а кроме того, ещё больше способствует стагнации экономики в Байкальске.

В городе находится Байкальская ТЭЦ.

Распоряжением Правительства РФ от 29.07.2014 N 1398-р (ред. от 13.05.2016) «Об утверждении перечня моногородов», **включен в список моногородов Российской Федерации с наиболее сложным социально-экономическим положением.**

Город состоит из четырёх микрорайонов:

- имени Гагарина;
- Южный;
- Строителей (также называют «Поселок»);
- Красный Ключ.

Рисунок 13. Карта г. Байкальска

7. Анализ рынка

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объектов оценки.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

7.1 Макроэкономический анализ

Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Ноябрь 2018г.	В % к		Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.	Справочно		
					ноябрь 2017г. в % к		январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.
		ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.		ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3[2)]	101,6[2)]			101,8[3)]		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,8	98,0	102,4	100,0	99,7	102,6
Индекс промышленного производства[4)]		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей[5)]	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8	103,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0	106,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	144,6	100,1	100,3	100,5	97,3	99,9	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8	101,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,9[6)]	118,6[7)]	107,8[6)]	119,5[8)]	123,6[7)]	103,4[6)]	125,5[8)]
в том числе: экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5	126,2
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6	124,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6[10)]	104,1[2)]			103,0[3)]		
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		116,8	100,7	111,9	108,0	100,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы[11),12)]		97,1	97,1	100,4[13)]	100,4	100,3	98,5[13)]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[11)]:							
номинальная, рублей	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3	107,2
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1	103,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7	94,0	101,2	91,9	94,5[14)]	100,7	93,4[14)]
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5	85,2

1) Данные за январь-сентябрь 2018г. (первая оценка).
2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года.
3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года.
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
5) Индексы рассчитаны с учетом окончательных итогов о производстве продукции сельского хозяйства за 2017г., пересчитанных по итогам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.
6) Данные за октябрь 2018 года.

7) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
8) Октябрь 2018г. и октябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
9) Январь-октябрь 2018г. и январь-октябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
11) Данные за периоды 2018г. - оценка.
12) Данные за периоды 2017г. уточнены по итогам годовых расчетов показателей доходов и расходов населения.
13) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-ноябре 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г. составили 99,9%, в январе-ноябре 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г. - 99,0%.
14) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Производство ВВП. Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и представления данных по ВВП Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за III квартал 2018г. и январь-сентябрь 2018 года.

Объем ВВП России за III квартал 2018г. составил в текущих ценах 27007,2 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2017г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2018г. по отношению к ценам III квартала 2017г. составил 111,1%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2018г. составил в текущих ценах 74093,3 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2017г. составил 101,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2018г. по отношению к ценам января-сентября 2017г. составил 109,6%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в ноябре 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-ноябре 2018г. - 102,4%.

Источник: https://nangs.org/analytics/rosstat-doklad-sotsialno-ekonomicheskoe-polozhenie-rossii-itogovyj-pdf

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Под региональным рынком недвижимости понимается обособленная часть области регионального обращения, на которой осуществляются сделки купли-продажи такого уникального товара, как недвижимость. Сделки имеют чаще всего возмездный характер, подразумевают смену собственника и обязательную государственную регистрацию. В роли объектов регионального рынка недвижимости выступают объекты недвижимости, как коммерческой, так и жилой.

Это земельные участки, производственные здания и сооружения, склады, гаражи, объекты, по которым строительство ещё не завершено; жилые дома, многоквартирные дома, отдельные квартиры, комнаты и т.д. Все перечисленные объекты должны обладать специфическими признаками. Они должны быть физически неразрывно связаны с землёй; экономические свойства основных производственных фондов должны переноситься на стоимость готового объекта. В роли субъектов регионального рынка недвижимости выступают собственники такого имущества (продавцы, арендодатели), покупатели, а также риэлторы (иные специалисты в области недвижимости – консультанты, юристы, оценщики), а также государственные органы, которые осуществляют регистрацию сделок с недвижимостью. В качестве субъектов могут выступать как юридические, так и физические лица.

Региональный рынок недвижимости делится на первичный и вторичный. На первичном рынке недвижимости имеют обращение вновь построенные здания и сооружения; на вторичном же рынке обращаются освобождаемые от прежних собственников объекты недвижимости. В последние года всё большую популярность среди населения приобретают объекты первичного рынка недвижимости, в частности, квартиры в новостройках, тем самым вытесняя объекты вторичного жилья.

Как и любой другой рынок, региональный рынок недвижимости выполняет свои функции. Прежде всего, он обеспечивает хозяйственный оборот недвижимости и производственных фондов, создаёт материальные экономические условия для нормальной жизнедеятельности населения. В целом структуру регионального рынка недвижимости можно представить в виде трёх элементов: рынок земли, рынок жилого фонда, рынок нежилых помещений. В сфере указанных отношений присутствуют регулирующие и надзорные органы – как на федеральном, так и на региональном и

местном уровне. Это Министерство имущества России, органы градостроительства и архитектуры, БТИ, организации, осуществляющие топографию объектов, застройщики и прочие организации, у которых есть лицензия на осуществление работ в сфере недвижимости. Важную роль на региональном рынке недвижимости играют органы государственной регистрации сделок с недвижимостью (Регпалата, МФЦ).

На рынке региональной недвижимости существует ряд задач, которые преследует данная сфера обращения.

Указанный рынок призван учитывать объекты недвижимости, регулировать отношения собственности на них; обеспечивать эффективное использование фонда недвижимого имущества, применяя гибкие условия налогообложения, защищая интересы собственников и покупателей недвижимости. Также к задачам регионального рынка недвижимости можно отнести разработку и реализацию федеральных и местных программ по развитию недвижимости, которые способны определить основные направления совершенствования и прогресса рынка недвижимых объектов. К таким программам можно отнести приватизацию жилья, строительство социально-значимых объектов, ипотечное кредитование населения. Ипотека занимает особое место на рынке недвижимости - с помощью данного института появляется возможность привлечь финансовые средства населения и кредитных организаций, оказывать влияние на экономику региона и страны в целом.

Таким образом, благодаря региональному рынку недвижимости поддерживаются социально-экономические отношения субъектов, происходит перераспределение объектов недвижимости между собственниками в рамках закона. Региональный рынок недвижимости обладает особенностями, такими, как функционирование длительного характера для предметов личного потребления населения; объекты на рынке неразрывно связаны с землёй; объекты сохраняют свою натурально-вещественную форму в течение всего своего жизненного цикла. Объекты регионального рынка недвижимости обладают высокой и стабильной стоимостью, некоторые из них имеют ограниченное число (речь идёт о земельных ресурсах). Потребители на указанном рынке достаточно высоко дифференцированы; а сами объекты без проблем можно различить по таким показателям, как назначение, размеры, местоположение и т.д. Каждый сегмент регионального рынка недвижимости имеет также свои особенности, способен развиваться самостоятельно.

Ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Иркутска можно назвать удачной: количество сделок в этом сегменте за первые шесть месяцев 2018 года выросло на 35 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Иркутской области, количество зарегистрированных переходов прав на основании договора купли-продажи (мены) нежилых помещений за январь-июнь 2018 года составило 1163, в то время как за январь-июнь 2017 года было оформлено 859 переходов прав. Число сделок с коммерческой недвижимостью планомерно растет на протяжении последних двух лет в пределах 5-6 % в год. Кроме того, стоит отметить, что большая часть таких сделок, традиционно, регистрируется во второй половине года. Например, в 2017 году за второе полугодие было оформлено на 55 % больше сделок с нежилыми помещениями, чем в первом.

В ноябре 2018 года на рынке коммерческой недвижимости Иркутска по сравнению с предыдущим месяцем выросли цены на продажу универсальных помещений (+4.32%), уменьшились цены на продажу отдельностоящих зданий (-7.98%), офисных помещений (-5.87%) и торговых площадей (-4.42%). Цены на аренду офисных помещений выросли на 26.1%.

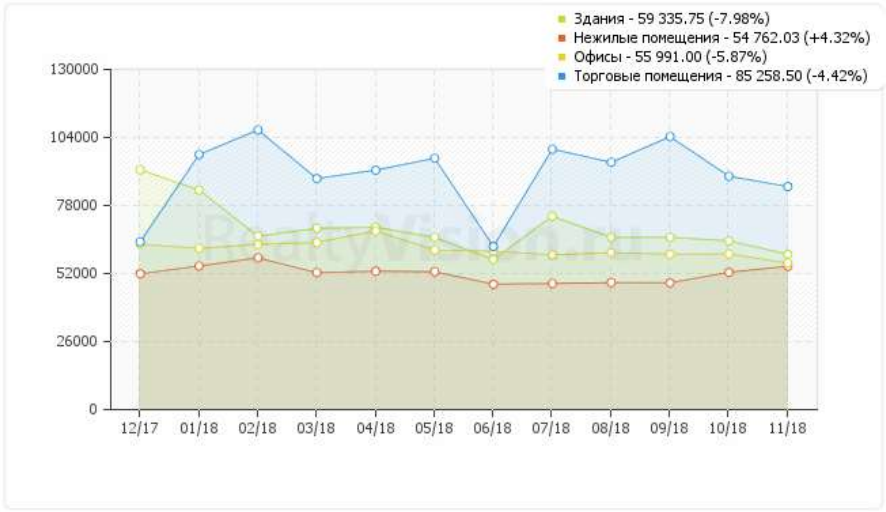
Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год
Квартиры	61 620 руб. за кв.м.	+1.94%	**+13.71%**	**+13.71%**
- Вторичка	62 090 руб. за кв.м.	+2.09%	**+13.09%**	**+13.09%**
- Новостройки	61 675 руб. за кв.м.	+1.86%	**+19.04%**	**+19.04%**
Дома	4 938 473 руб.	+2.03%	-4.63%	-4.63%
Земля	180 334 руб. за сотку	-5.46%	-26.6%	-26.6%
Офисы	58 189 руб. за кв.м.	0%	-9.52%	-9.52%
Торговые площади	59 444 руб. за кв.м.	-9.62%	**+138.38%**	**+138.38%**

Рисунок 14. Динамика цен предложения на региональном рынке недвижимости в г.Иркутске в декабре 2018 г.

Источник: https://rosrealt.ru/irkutsk/cena/

Продажа коммерческой недвижимости



Тип	Средняя цена (руб./кв.м.)
Отдельностоящее здание	59335.75 -7.98%
Универсальное помещение	54762.03 +4.32%
Офисное помещение	55991.00 -5.87%
Торговые площади	85258.50 -4.42%

Рисунок 15. Динамика цен предложения на региональном рынке недвижимости в г.Иркутске в 2018 г.

Источник: https://www.realtyvision.ru/analytics/2577/

Аренда

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год
1 комнатные квартиры	9 188 руб. в месяц	-0.55%	-13.17%	-13.17%
2 комнатные квартиры	12 567 руб. в месяц	-1.13%	-7.89%	-7.89%
Офисы	8 388 руб. за кв.м. в год	+3.7%	**+29.48%**	**+29.48%**
Торговые площади	8 309 руб. за кв.м. в год	-0.08%	-0.4%	-0.4%

Рисунок 16. Сравнение средних цен аренды недвижимости Иркутска на декабрь 2018 года

Источник: https://rosrealt.ru/irkutsk/cena/

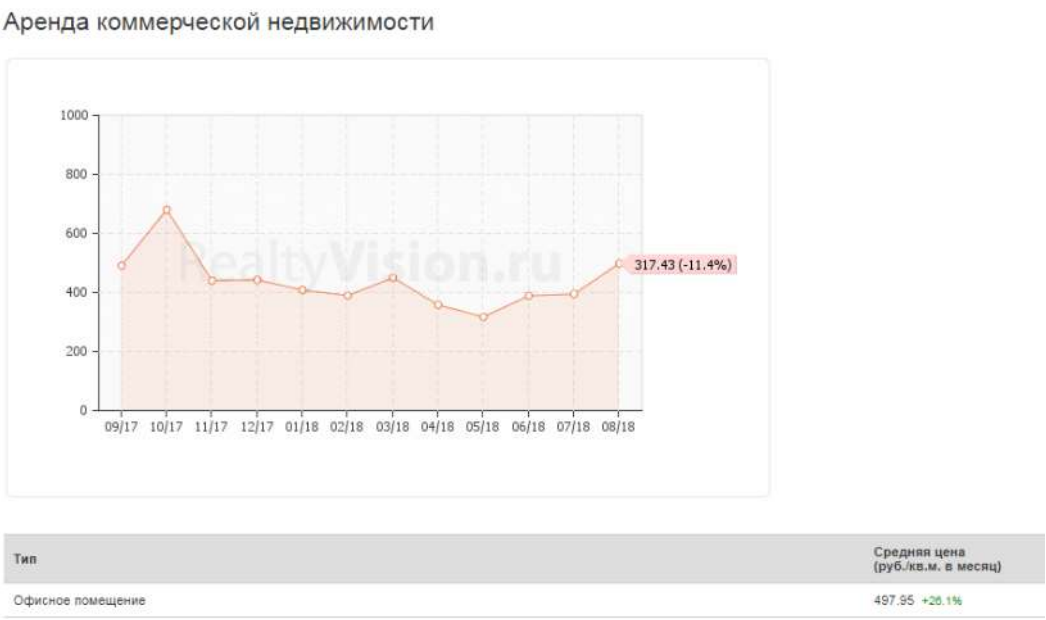


Рисунок 17. Сравнение средних цен аренды недвижимости Иркутска на декабрь 2018 года

Источник: https://www.realtyvision.ru/analytics/2577/

Средняя цена квартир в Иркутске за 1 кв. метр, 14 января 2019 г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	64 427 руб/м²	963 $/м²
двухкомнатные квартиры	63 102 руб/м²	943 $/м²
трёхкомнатные квартиры	61 478 руб/м²	919 $/м²
многокомнатные квартиры	59 934 руб/м²	896 $/м²

Рисунок 18. Динамика средней цены жилой недвижимости Иркутска

Источник: http://www.rlt24.com/prices/irkutsk

ПРОДАЖА | Ср. стоимость кв.м. в декабре 2018г. Детальная статистика.

Р-н/Тип кв.	Кирпич	Монолит	Панели	Все материалы
Ленинский	**46 710 -1.4%**	**48 920 +1.0%**	**49 850 +2.8%**	**48 280 +0.6%**
-Вторичка	49 310 +0.4%	51 000 -0.1%	49 850 +2.8%	49 830 +1.5%
-Новостройка	37 900 +0.1%	45 140 +3.0%	- -	41 090 +1.0%
Октябрьский	**66 310 -0.1%**	**69 350 +3.2%**	**63 900 +0.6%**	**66 970 +1.4%**
-Вторичка	68 910 +0.8%	73 280 +1.4%	63 900 +0.6%	68 660 +1.0%
-Новостройка	60 780 +1.8%	64 610 +5.7%	- -	63 030 +4.0%
Правобережный	**62 460 +1.6%**	**45 830 -10.7%**	**58 910 -2.5%**	**57 450 -2.0%**
-Вторичка	64 550 +1.5%	51 410 -12.7%	58 910 -2.5%	61 260 -1.2%
-Новостройка	48 350 +2.2%	41 610 -3.8%	- -	43 780 -2.0%
Свердловский	**54 860 +2.0%**	**58 740 +0.5%**	**56 060 +0.4%**	**56 520 +1.3%**
-Вторичка	58 110 +2.1%	62 300 +0.9%	56 060 +0.4%	58 400 +1.2%
-Новостройка	47 030 +3.1%	54 800 +3.3%	- -	51 630 +4.5%
Иркутск	**58 540 +0.5%**	**59 930 +0.3%**	**57 220 +1.3%**	**58 650 +0.8%**

Рисунок 19. Динамика средней цены жилой недвижимости Иркутска по районам

Источник: https://www.irkstat.ru/statistics/prodazha/irkutsk/december.html

Цены на земельные участки в Иркутской области в ноябре 2018 года

20.12.2018 - Версия для печати

Отчет по средней стоимости земельных участков по трактам Иркутской области в ноябре 2018 года.

Тракт	Средняя стоимость (руб./сот.)
Александровский тракт	14 122.26
Байкальский тракт	155 381.00
Голоустненский тракт	59 030.75
Качугский тракт	34 104.16
Куртуйский тракт	72 853.85
Мельничный тракт	75 555.56
Московский тракт	66 486.10
Плишкинский тракт	56 666.67

На региональный рынок недвижимости может оказывать влияние ряд факторов:

- государственная и региональная политика, которая затрагивает процесс управления объектами недвижимости, устанавливает порядок приватизации государственного недвижимого имущества;
- развитие и совершенствование уровня инфраструктуры, который обслуживает рынок недвижимости;
- могут оказать значительное влияние и территориальные особенности региона, такие, как климат, политическая обстановка и стабильность, традиции населения, криминогенная обстановка и проч.

Социальная обстановка на региональном рынке недвижимости имеет важное значение для населения. Это и способность создания новых рабочих мест для граждан, доступность к месту работы; транспортные развязки и система транспортного сообщения в регионе; школы, детские сады, спортивные учреждения, система здравоохранения, пожарные части, опорные пункты внутренних дел. Экологическая обстановка также имеет важное значение – степень загрязнённости воздуха, шумовые загрязнения, в целом содержание территорий города и уборка.

Вывод: *Объем ВВП России за январь-ноябрь 2018г. составил в текущих ценах 27007,2 млрд.рублей. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.*

7.2 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов

Состояние туристической отрасли в Иркутской области.

Значение туризма в мире постоянно растет, что связано с возросшим влиянием этой сферы на экономику. Туризм является существенным источником доходов, занятости, способствует диверсификации экономики, создавая отрасли, обслуживающие данную сферу. Кроме этого туризм является существенным фактором реализации внешней политики государства. Ресурсные возможности России позволяют при соответствующем уровне развития туристской инфраструктуры увеличить прием иностранных туристов в несколько раз.

Рекреационный потенциал Иркутской области определяется наличием природного объекта международного значения — оз. Байкал, разнообразных и привлекательных для туристов рекреационных ресурсов — природных, историко-культурных, этнографических. Крупнейший британский издатель в мире путеводителей в бумажном и электронном виде Lonely Planet опубликовал рейтинг лучших мест в мире для посещения туристами в 2010 г. В число этих мест вошло побережье Байкала. В последние годы туристическая отрасль в регионе стабильно развивается. Растут количество туристских прибытий в область, число занятых в туристическо-рекреационной сфере.

Среди посетителей Иркутской области в списке предпочтений на первом месте стоит знакомство с уникальной природой озера, на втором — интерес к национальным традициям, на третьем — круизы по Байкалу.

Основными туристическими центрами области являются г. Иркутск, пос. Листвянка, побережье Малого Моря, о. Ольхон, Кругобайкальская железная дорога, горнолыжный курорт «Гора Соболиная». Развитие туризма в Иркутской области признается одним из главных ориентиров социально- экономического развития региона на перспективу.

Развитию туризма в области препятствуют следующие факторы: отдаленность региона от основных российских и мировых районов формирования рекреационного спроса; относительно невысокая плотность дорожной сети; слаборазвитые инфраструктура речного транспорта (порты/причалы) и сфера коммунальных услуг; ярко выраженная сезонность турпотока в результате резко континентального климата; недостаток квалифицированных кадров; нехватка гостиниц, отвечающих международным стандартам, и объектов развлекательной индустрии. Как отмечалось выше, туристов в Иркутскую область прежде всего привлекает возможность отдыха на побережье уникального озера Байкал.

Основные предпочтения и иностранных, и отечественных туристов связаны с разумным соотношением цены и качества оказываемых услуг. Отдых в Иркутской области по ценовым характеристикам является дорогим. Себестоимость путевки в Иркутскую область складывается из завышенной платы за аренду земли, затрат на содержание и благоустройство турбаз, транспортных расходов.

Кроме того, у байкальских турбаз короткий сезон работы (около трех месяцев в году), поэтому компании стремятся за короткий период работы получить максимальную прибыль. В результате цена отдыха на Байкале для жителей европейской части России сопоставима с ценой поездки в Турцию или Египет. В условиях глобального экономического кризиса это уже привело к снижению числа туристов, приезжающих на Байкал.

Источники: http://www.izdatgeo.ru/pdf/gipr/2011-3/111.pdf
http://irkutskmedia.ru/news/economics/23.10.2015/469021/onf-zafiksiroval-proval-osoboy-ekonomicheskoy-zoni-vorota-baykala-v-i.html
http://bibliofond.ru/view.aspx?id=731680

Иркутская область входит в первую десятку регионов-лидеров по приему туристов в России, что обусловлено наличием уникальных природно- рекреационных ресурсов и значительным культурно-историческим потенциалом, развитым транспортным сообщением, сформировавшейся туристской инфраструктурой, наличием кадров и разработанных туристских программ, а также более чем 50-летним опытом, позволяющим принимать гостей со всего мира.

Основой туристско-рекреационного потенциала, безусловно, является озеро Байкал, в связи с чем, к основным территориям, на которых идет развитие туризма, относятся Иркутский, Ольхонский, Слюдянский районы, а также город Иркутск.

Приоритетными направлениями развития являются экологический, этнографический, активный, деловой, событийный, сельский, водный и круизный, детский, социальный, самодеятельный туризм, также развитие санаторно- курортного комплекса.

По оценочным данным за 9 месяцев 2017 года количество туристских прибытий в регион увеличилось на 21,2% и составило порядка 1160,4 тыс. человек.

Первое место по количеству туристских прибытий в Иркутскую область среди иностранных граждан на протяжении ряда лет занимает Китай. Данная тенденция сохраняется в 2017 году.

Высокую долю среди иностранных туристов занимают гости из Республики Корея, Германии, Монголии, Франции, США, Японии, Великобритании, Польши, Швейцарии.

Иностранные туристы и жители других регионов посещают Иркутскую область с культурно-познавательными, лечебно-оздоровительными целями, осуществляют экологические туры, деловые поездки, частные визиты.

По данным ежегодного исследования, проведенного журналом «Отдых в России» совместно с Центром информационных коммуникаций «Рейтинг», посвященного туристической привлекательности регионов «Национальный туристический рейтинг», Иркутская область вошла в первую десятку регионов страны по количеству иностранных туристов, заняв 6 место. Основным критерием оценки являлось пребывание иностранцев в гостиницах.

На территории Иркутской области в настоящее время осуществляет деятельность 116 туроператоров.

Количество коллективных средств размещения (далее - КСР) составляет 439 единицы, из них прошли классификацию 7 КСР и имеют категорию «4 звезды» – 2 КСР, «3 звезды» - 1 КСР, «2 звезды» - 3 КСР, «без звезд» - 1 КСР.

Сумма налоговых поступлений от туристско-рекреационной деятельности в консолидированный бюджет Иркутской области, рассчитанная согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25 марта 2016 года No 687 «Об утверждении собирательной классификационной группировки видов экономической деятельности «Туризм», составила 6325 364 тыс. рублей (собирательная классификационная группировка объединяет 12 группировок ОКВЭД и используется для целей формирования статистической информации с **1** января **2017** года).

К факторам, препятствующим развитию внутреннего и въездного туризма в Иркутской области, можно отнести следующие проблемы:

- высокая стоимость отечественного туристского продукта из-за высоких транспортных тарифов и длительности всей туристской программы, существенно снижающая конкурентоспособность внутреннего и въездного туризма;
- недостаточное количество коллективных средств размещения экономичной и средней ценовой категории с современным уровнем комфорта;
- действие запрета на ведение хозяйственной деятельности на территориях, расположенных в Центральной экологической зоне Байкальской природной территории, являющихся наиболее привлекательными для развития туризма;
- недостаточно развитая базовая инфраструктура (дороги, линии электропередач, очистные сооружения и так далее);
- дефицит и высокая степень износа транспортных средств, используемых для перевозки туристов (современных туристских автобусов, круизных судов, самолетов и других транспортных средств);
- сезонная цикличность спроса на большинство туристских программ, большая продолжительность "низкого сезона".

Основными стратегическими задачами развития туризма являются:

- развитие и модернизация существующей туристской инфраструктуры, формирование и развитие на территории области туристско-рекреационных кластеров;
- создание комфортной и доступной туристской среды, повышение качества туристических услуг;

- разработка и оборудование массовых туристических маршрутов, сформированных на основе подходов устойчивого развития, для минимизации негативного воздействия на экосистему;

- развитие государственно-частного партнерства и привлечение инвесторов в туристическую отрасль Иркутской области путем комплексного подхода к созданию для них комфортных условий ведения бизнеса в разных областях (законодательство, налогообложение, земельные вопросы, инфраструктура);

- формирование положительного туристского имиджа региона, национального бренда «Байкал. Великое озеро – великой страны» и продвижение туристских возможностей региона на международный туристский рынок.

Источник: http://irkobl.ru/sites/tour/report/Отчет%209%20мес%20на%20сайт%20правки.pdf

Анализ влияния общей экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки №1,2,24,25 на рынок недвижимости рекреационного назначения, в период, предшествующий дате оценки, показал, что ожидается сохранение низкого темпа развития ОЭЗ туристско-рекреационного типа "Ворота Байкала", что обусловлено следующими факторами:

- ✓ ***высокая стоимость отечественного туристского продукта из-за высоких транспортных тарифов и длительности всей туристской программы, существенно снижающая конкурентоспособность внутреннего и въездного туризма;***
- ✓ ***недостаточное количество коллективных средств размещения экономичной и средней ценовой категории с современным уровнем комфорта;***
- ✓ ***действие запрета на ведение хозяйственной деятельности на территориях, расположенных в Центральной экологической зоне Байкальской природной территории, являющихся наиболее привлекательными для развития туризма;***
- ✓ ***недостаточно развитая базовая инфраструктура (дороги, линии электропередач, очистные сооружения и так далее);***
- ✓ ***дефицит и высокая степень износа транспортных средств, используемых для перевозки туристов (современных туристских автобусов, круизных судов, самолетов и других транспортных средств);***
- ✓ ***сезонная цикличность спроса на большинство туристских программ, большая продолжительность "низкого сезона".***
- ✓ ***Развитию туризма в области препятствуют следующие факторы: отдаленность региона от основных российских и мировых районов формирования рекреационного спроса; относительно невысокая плотность дорожной сети; слаборазвитые инфраструктура речного транспорта (порты/причалы) и сфера коммунальных услуг; ярко выраженная сезонность турпотока в результате резко континентального климата; недостаток квалифицированных кадров; нехватка гостиниц, отвечающих международным стандартам, и объектов развлекательной индустрии.***

7.3 Определение сегмента, к которому относятся оцениваемые объекты

Сегментирование рынка недвижимости

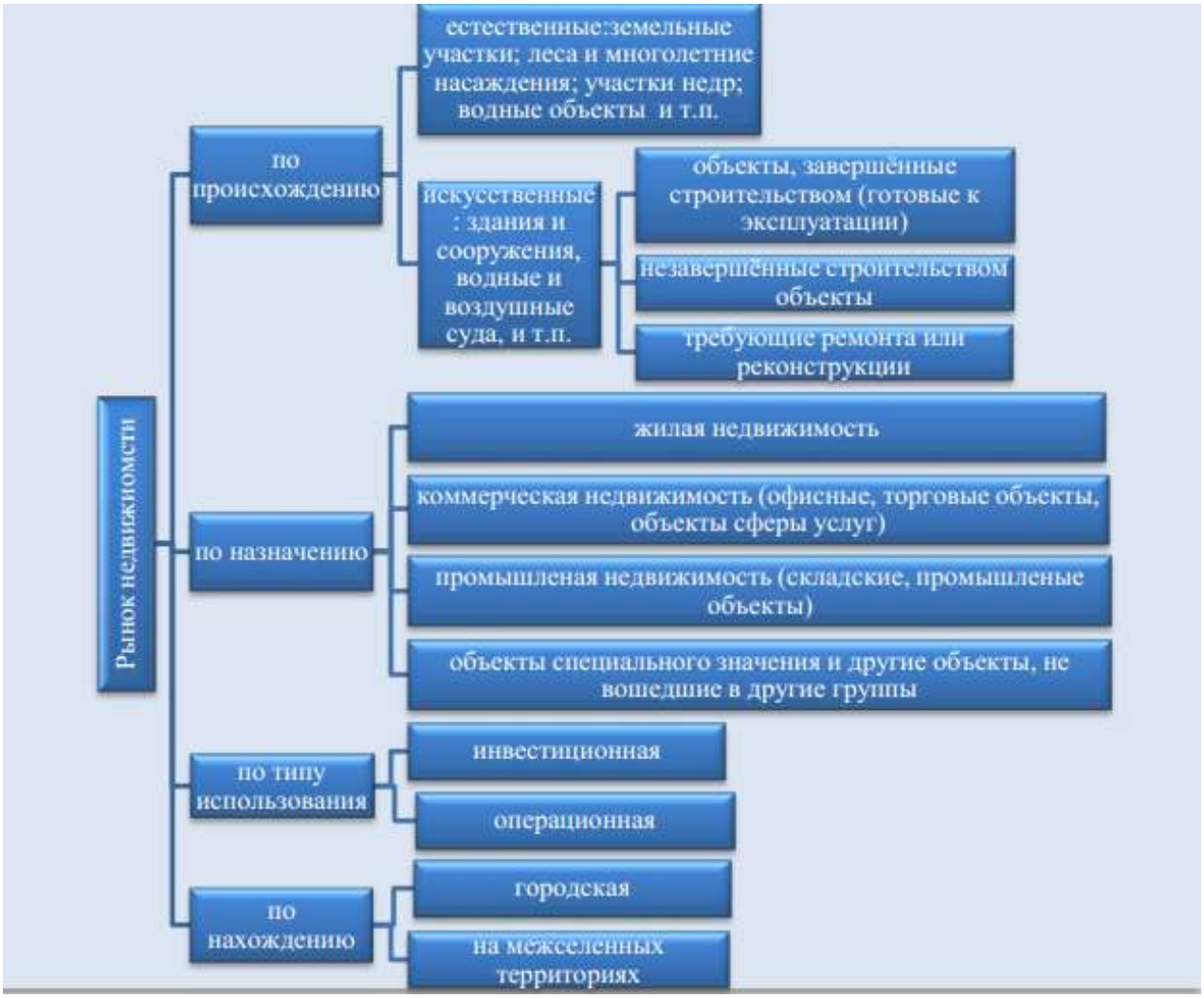


Рисунок 20. Виды классификаций объектов недвижимости по различным признакам

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Гостиничная недвижимость. Классификация объектов размещения

Средства размещения подразделяются на коллективные и индивидуальные.

К коллективным средствам размещения относятся:

Гостиницы и аналогичные средства размещения:

- ✓ гостиницы (в том числе квартирного типа)
- ✓ мотели
- ✓ клубы с проживанием
- ✓ пансионаты, меблированные комнаты
- ✓ общежития

Специализированные средства размещения:

- ✓ санатории, профилактории
- ✓ лагеря труда и отдыха
- ✓ дома отдыха
- ✓ туристские приюты, стоянки и другие
- ✓ туристские, спортивные базы, базы отдыха
- ✓ дома охотника (рыбака)
- ✓ конгресс-центры
- ✓ общественные средства транспорта (поезда, круизные суда, яхты)
- ✓ наземный и водный транспорт, переоборудованные под средства размещения для ночлега
- ✓ кемпинги (площадки для кемпинга, автофургонов)

Индивидуальные средства размещения:

- ✓ квартиры, комнаты в квартирах, дома, коттеджи, сдаваемые в наем

Гостиница — предприятие, предоставляющее людям, находящимся вне дома, комплекс услуг, важнейшими среди которых в равной степени являются услуга по размещению и услуга по питанию.

Сущность предоставления услуги размещения состоит в том, что, с одной стороны, в пользование предоставляются специальные помещения (гостиничные номера), с другой — предоставляются услуги, выполняемые непосредственно персоналом гостиницы: услуги портье по приему и оформлению гостей, услуги горничных по уборке гостиничных номеров и т.д.

В разных гостиницах имеются различные категории номеров, отличающихся площадью, меблировкой, оборудованием, оснащением и т.д. Однако независимо от категории гостиничный номер должен иметь следующую мебель и оборудование: кровать, стул и кресло, ночной столик, шкаф для одежды, общее освещение, мусорную корзину. Помимо этого в каждом номере должна содержаться информация о гостинице и план эвакуации в случае пожара. Прочие услуги дополняют предложение услуг размещения и питания. К ним относятся: бассейн, конференц-залы, залы для переговоров, спортивное оснащение, прокат автомобилей, услуги Химчистки, прачечной, парикмахерской, массажного кабинета и ряд других. В зависимости от того, как они оформлены и скомбинированы в единый комплекс, складывается определенный тип предприятия, например, отель-люкс, гостиница среднего класса, гостиница-апартамент, гостиница экономического класса, отель-курорт, мотель, частная гостиница типа «ночлег и завтрак».

Однако существует несколько общих признаков, по которым обычно классифицируют гостиницы. Мы выделяем лишь наиболее употребляемые среди них:

1. Уровень комфорта — комплексный критерий, составляющими которого являются:

состояние номерного фонда: площадь номеров, доля одноместных, многокомнатных номеров, номеров-апартаментов, наличие коммунальных удобств в номерах
состояние мебели, инвентаря, предметов санитарно-гигиенического назначения
наличие и состояние предприятий питания
состояние здания, подъездных путей, обустройство прилегающей к гостинице территории
информационное обеспечение и техническое оснащение
обеспечение предоставления дополнительных услуг

2. Вместимость номерного фонда — число мест, которое может быть предложено клиентам одновременно. Общепринято разделять гостиницы на:

малые — вместимость до 150 мест (в ряде стран не более 100 номеров)
средние — 150-400 мест (до 300 номеров)

большие — свыше 400 мест (свыше 300 номеров)

3. Функциональное назначение — этот критерий является решающим при определении типологической структуры гостиницы. Всего выделяют две большие группы предприятий, транзитные и целевые:

Транзитные — гостиницы, обслуживающие туристов в условиях кратковременной остановки. Они располагаются на магистралях с большим движением, в них ограниченный уровень комфорта.

Целевые гостиницы в зависимости от цели путешествия подразделяются на:

гостиницы делового назначения, обслуживающие лиц, пребывающих в командировках

гостиницы для отдыха (курортные — предоставление размещения, питания и ряда дополнительных услуг людям, стремящимся к отдыху и восстановлению здоровья, и туристские — главная цель отдых).

4. Месторасположение. Здесь существуют различные вариации. Гостиницы могут быть расположены в черте города, в горах, на побережье и т.п.

Кроме месторасположения гостиницы, выделяют классификацию номеров и вида из номеров.

5. Продолжительность деятельности По этому критерию гостиницы классифицируются на гостиницы, работающие круглогодично, работающие 2 сезона или же гостиницы, функционирующие лишь 1 сезон.

6. Обеспеченность питанием

гостиницы, работающие по системе «Все включено» (размещение + четырехразовое питание с включением алкогольных напитков как местного, так и иностранного производителя, в зависимости от специфики гостиницы и ее стоимостной ценности);

гостиницы, обеспечивающие полный пансион (размещение + трехразовое питание)

гостиницы, обеспечивающие полупансион (размещение + двухразовое питание с вариацией завтрак-обед или завтрак-ужин)

гостиницы, предлагающие размещение и только завтрак

7. Продолжительность пребывания гостей

гостиницы для длительного пребывания гостей

гостиницы для кратковременного пребывания

8. По уровню цен номера гостиницы классифицируются на:

бюджетные
экономичные
средние
первоклассные
апартаментные
фешенебельные

Итак, существует множество принципов и критериев мировой классификации гостиниц, все зависит от национальных, географических особенностей страны, а также местных традиций. При классификации гостиниц в разных странах также используют различные системы.

Классификация гостиниц по Межгосударственному стандарту ГОСТ 28681.4-95 «Туристско-экскурсионное обслуживание: Классификация гостиниц» от 01.01.1997 г.

Количество звезд	Характеристика
1	В гостинице должен быть отдельный от служебного вход для гостей; автостоянка, количество мест на которой не менее 10% количества номеров; лифт (в здании высотой более трех этажей); санузлы (унитаз, умывальник, душ или ванна) не менее чем в 25% номеров и на каждом этаже; служба приема с зоной для отдыха и ожидания, а также комната бытового обслуживания. Не менее 60% номерного фонда в такой гостинице должны составлять одноместные и двухместные номера. Площадь 1-комнатного одноместного номера без санузла, лоджий и балкона должна составлять не менее 8 м кв., а 1-комнатного двухместного — не менее 12 м кв. Телевизор и холодильник на этаже
2	Кроме всего вышеперечисленного, для гостиниц (имеющих более 50 номеров) должен быть еще ресторан или кафе и многокомнатные номера (апартаменты), либо номера, которые могут быть соединены. Санузлы должны быть уже в 50% номеров, а количество одноместных и двухместных номеров — составлять не менее 80% фонда
3	Соотношение номерного фонда соответствует 2*. В каждом номере обязательно должен быть туалет и ванная комната, телевизор, холодильник и кондиционер. На территории гостиницы должна располагаться охраняемая автостоянка, парикмахерская, бизнес-центр, обмен валют и касса бронирования билетов на различные виды транспорта. Персонал гостиницы должен иметь форменную одежду, дифференцированную по службам
4	Набор дополнительных услуг, соответствующий гостиницам с 3*, кроме перечисленного выше, телефон, фен,

Количество звезд	Характеристика
	шампунь, гель для ванной в каждом номере. Дверь повышенной секретности. Меню завтрака подается в номер. На территории гостиницы находятся: салон красоты, спортивно-оздоровительный центр, аренда автомобилей. У входа обязательно светящаяся вывеска гостиницы. Обязательно швейцар
5	То же, что и в гостиницах 4*, но на более качественном уровне обслуживания. В номерах обязательно 2 санузла, телефонный аппарат в ванной комнате. Площадь одноместных 1 -комнатных номеров должна

Вывод: ***рассматриваемые объекты оценки (№№1,2,3,24,25) гостиничного назначения, согласно представленной классификации, необходимо отнести к «Специализированным средствам размещения», к подтипу «туристские, спортивные базы, базы отдыха».***

Коммерческая недвижимость.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов *(Источник информации*: http://www.ocenka.net/www.ocenka.net/institute/editions/files/b6c2.pdf)

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Выводы:

- ✓ ***рассматриваемый объект оценки №20 относится к торговой недвижимости.***
- ✓ ***рассматриваемый объект оценки №21 относится к помещениям свободного назначения.***
- ✓ ***рассматриваемый объект оценки №22 относится к помещениям свободного назначения.***
- ✓ ***рассматриваемый объект оценки №23 относится к офисной недвижимости.***

Жилая недвижимость. Классификация объектов

Отечественные специалисты рынка жилой недвижимости выделили восемь критериев элитности: местоположение, экологичность материалов, клубность, качество инженерных сетей, инфраструктура дома, элитное позиционирование дома, управление недвижимостью, цена.

Для него характерно:

- размещение в любом районе города;

й соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;

- по конструктивно технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.

Жилье низких потребительских качеств (низший эконом класс).

Требования к жилью этого типа весьма невысоки, так как оно предназначено для населения с низкой платежеспособностью:
- размещено в непрестижных районах;
- удалено от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежит к зданиям «старого» фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-строительным работам, и домам первого поколения индустриального домостроения;
- квартиры размещены в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

На основании градостроительных ориентиров выделяют:
- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома постройки 1917 — конца 1930х гг.;
- «сталинские» дома;
- дома первого поколения индустриального домостроения («хрущевки» 1960х гг.);
- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970-1980х гг.;
- современные жилые дома.

В зависимости от материала наружных стен здания различают:
- дома с кирпичными стенами;
- панельные;
- монолитные;
- деревянные;
- смешанного типа.

В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:
- первичное — место постоянного проживания;
- вторичное — загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода;
- третичное — предназначено для кратковременного проживания.

Признаки классификации жилых объектов недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как различны мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте жилой недвижимости.

_ *http://www.fondrgs.ru/files/docs/EK_NZHD_ITOG(1).pdf*

Выводы:

- ✓ ***рассматриваемые объекты оценки №4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19 жилого назначения расположены в домах первого и второго поколения индустриального домостроения («хрущевки» 1960х гг. и дома, построенные в 1970-1980х, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «Массовое жилье», подкласс «Эконом»);***
- ✓ ***рассматриваемый объект оценки №18 жилого назначения расположен в современном доме, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «Массовое жилье», подкласс «Комфорт»);***

7.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесен оцениваемый объект №20.

В связи с отсутвием аналитической информации о ценах на торговую недвижимость в г. Ангарске Иркутской области, Оценщик провел собственное исследование ценовых предложений, размещенных в открытом доступе:

Таблица 7.1 – Цены предложений (продажа) в г. Ангарск Иркутской области.

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Стоимость предложения, руб.	7 500 000	7 800 000	17 000 000	9 900 000
Площадь, кв.м.	243,00	236,80	552,00	322,30
Стоимость кв.м., руб	30 864	32 939	30 797	30 717
Адрес	Иркутская область, Ангарск, 257-й квартал, 10	Иркутская область, Ангарск, 10-й микрорайон, 47Б	Иркутская область, Ангарск, 34-й квартал, 8	Иркутская область, Ангарск, 75-й квартал, 3
Источник информации	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/166653765/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/190482093/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/173721758/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/196361458/

Таким образом, цены предложения на объекты (здания и встроенные помещения) торгового и свободного назначения, расположенные в г.Ангарске Иркутской области расположены в интервале от 30 до 33 тыс.руб за 1 кв.м. общей площади.

Значительный разброс ценового интервала объясняется рядом факторов:

- объекты, представленные в выборке, имеют различное местоположение;

- объекты, представленные в выборке, имеют различную площадь от 236,8 до 552 кв.м. (фактор масштаба);

- объекты, представленные в выборке, имеют различные классы помещений, уровень и состояние внутренней отделки;

- в выборке участвовали здания и встроенные помещения, а при прочих равных условиях стоимость отдельно стоящего здания всегда выше стоимости встроенного помещения;

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты №21,22,23.

Таблица 7.2 – Цены предложений (продажа) на объекты коммерческой недвижимости в г.Иркутск Иркутской области.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение цены за месяц	Изменение цены с начала 2018 г.	Изменение цены за год
Квартиры	61 620 руб. за кв.м.	+1.94%	**+13.71%**	**+13.71%**
- Вторичка	62 090 руб. за кв.м.	+2.09%	**+13.09%**	**+13.09%**
- Новостройки	61 675 руб. за кв.м.	+1.86%	**+19.04%**	**+19.04%**
Дома	4 938 473 руб.	+2.03%	-4.63%	-4.63%
Земля	180 334 руб. за сотку	-5.46%	-26.6%	-26.6%
Офисы	58 189 руб. за кв.м.	0%	-9.52%	-9.52%
Торговые площади	59 444 руб. за кв.м.	-9.62%	**+138.38%**	**+138.38%**

В ноябре 2018 года на рынке коммерческой недвижимости Иркутска по сравнению с предыдущим месяцем выросли цены на продажу универсальных помещений (+4.32%), уменьшились цены на продажу отдельностоящих зданий (-7.98%), офисных помещений (-5.87%) и торговых площадей (-4.42%). Цены на аренду офисных помещений выросли на 26.1%.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты №4-19.

Средняя цена квартир в Иркутске
за 1 кв. метр, 14 января 2019 г. *

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	64 427 руб/м²	963 $/м²
двухкомнатные квартиры	63 102 руб/м²	943 $/м²
трёхкомнатные квартиры	61 478 руб/м²	919 $/м²
многокомнатные квартиры	59 934 руб/м²	896 $/м²

http://www.rlt24.com/prices/irkutsk

На основании вышеприведенной таблицы, учитывая то допущение, что цены предложения варьируют +/- 20%, Оценщик построил таблицы с ценовыми интервалами:

Таблица 7.3 – Цены предложений (продажа) на вторичном рынке квартир в г. Иркутск Иркутской области

Комнатность	Диапазон, руб./кв.м.
1	51 541-77 312
2	50 481-75 722
3	49 182-73 773
многокомнатные	47 947-71 920

7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

1. КАЧЕСТВО ПРАВ

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

2. УСЛОВИЯ РЫНКА

Отличие цены предложения от цены сделки:

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Таблица 7.4 - Корректировка на торг для различных объектов недв ижимости

Населённый пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Средние по сред-ним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50

Источник информации: «СРД № 22», 2018 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Таблица 7.5 - Корректировка на торг для гостиниц и баз отдыха

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

Таблица 7.6 - Корректировка на торг для земельного участка

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж объектов жилого, торгового, свободного и гостиничного назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- ✓ престижность района;
- ✓ расположение относительно транспортных магистралей;
- ✓ качество окружения.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

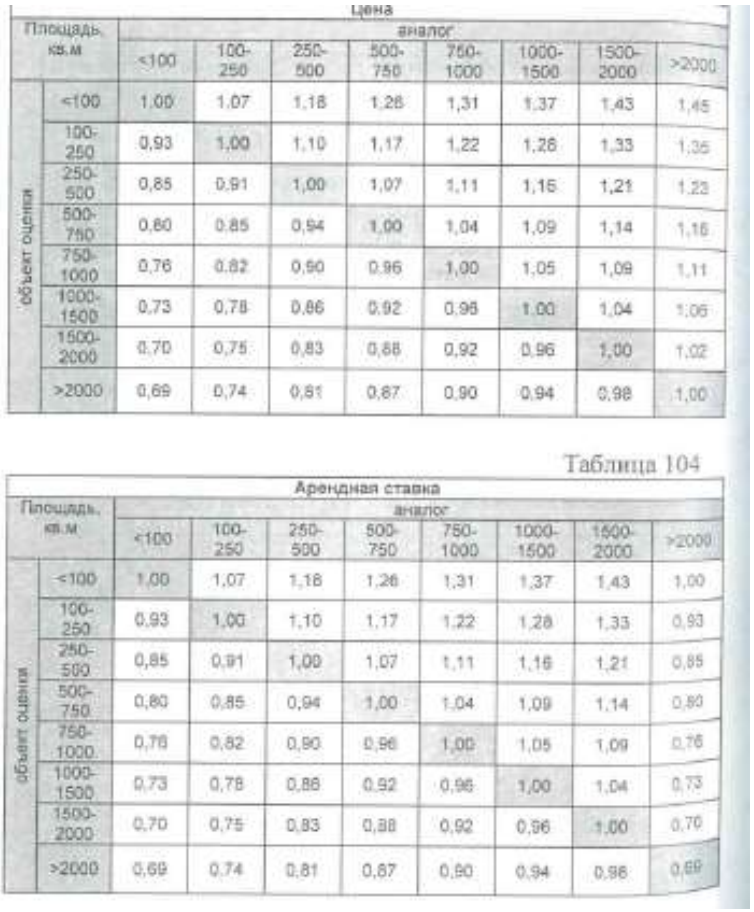
4. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Стоимость объектов изменяется при значительном увеличении площадей, что подтверждено обзором рынка. В связи с тем, что существует значительное различие в площади объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки на площадь принимались на основании Справочника корректировки на площадь для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости, изданного Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Информация представлена ниже.

Таблица 7.7 -Корректировки на площадь



Цена

Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,46
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,36
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Арендная ставка

Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

Таблица 7.8 - Корректировка на площадь для земельных участков

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,07	1,19	1,24
	1-3	0,94	1,00	1,12	1,16
	3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

Корректировка на этаж:

На цену объекта коммерческой и жилой недвижимости и ставку аренды на рынке оказывает влияние этаж, на котором объект расположен. Так, при прочих равных условиях, цокольные, подвальные, второй и выше этажи продаются (и сдаются в аренду) по цене (ставке) ниже на чем объекты на первом этаже. В распоряжении оценщика имеется следующий источник информации, отражающий эту зависимость:

Таблица 7.9 – Корректировки на этаж

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Таблица 130

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник: _ Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

5. КОЭФФИЦИЕНТЫ КАПИТАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной справедливой стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основании анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная справедливая стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см.Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Таблица 7.10 – Коэффициент капитализации

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	8,3%	14,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	8,4%	14,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,8%	8,6%	15,0%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017.. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г

6. УРОВЕНЬ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Коэффициенты, выражающие среднегодовую долю расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от арендного дохода.
Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Операционные и эксплуатационные расходы были приняты на основании следующего источника:

Таблица 7.11

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017.. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

7. УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ (ПОТЕРЬ ОТ НЕДОИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

Таблица 7.12

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	11,0%	12,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	11,7%	12,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	10,6%	10,1%	11,2%

Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости (квартир).

Самые важные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости – это местоположение, количество комнат и площадь квартиры.
Кроме того, к числу факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости можно еще три категории факторов.

Основные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ✓ район;
- ✓ тип строительной серии дома (материал перекрытий и стен, раздельность ходов и узлов, высота потолков);
- ✓ возраст дома;
- ✓ этаж расположения;
- ✓ наличие телефона, интернет.

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ✓ состояние квартиры: покрытие полов, произведенные технические улучшения (замена сантехники, наличие кафеля, остекления балконов и т.п.)
- ✓ состояние дома: наличие охраны в парадном, состояние парадного, наличие пассажирского и грузового лифтов, контингент соседей;
- ✓ близость транспортных развязок;
- ✓ характер правоустанавливающих документов.

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ✓ наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- ✓ наличие мест для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- ✓ наличие мест отдыха, парков, озер, спортплощадок;
- ✓ близость магазинов, рынков;
- ✓ вид из окна.

По **основным факторам** определяется стоимость квартиры; **дополнительные факторы** ее несколько корректируют; **второстепенные** - влияют на привлекательность квартиры для той или иной категории покупателей.

8. УРОВЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ (ПРИМЕРНЫЙ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ)

Таблица 64. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2018 март	2017 март	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры							
1	**1-комнатные квартиры**							
	Москва	2…5	2…4	3…5	3…6	1,5…3,0	1…2,2	0,3…1,1
	Санкт-Петербург	2…6	3…6	4…6	4,5…6	1,8…3,5	1,3…2,8	0,5…1,2
	Екатеринбург	3…5	3…4	3…4	3…4,5			
2	**2-комнатные квартиры**							
	Москва	3…5	3…5	4…6	4,5…7	3…5	2,5…4,5	0,5…1,5
	Санкт-Петербург	3…6	3…6	4…7	5…7		1,8…5	
	Екатеринбург	3…5	4…6	4…6	4,5…7		3…6	
3	**3 и более-комнатные квартиры**							
	Москва	6…9	5…6	6…7	6…8	4…7,5	4…6,9	
	Санкт-Петербург	5…8	4…6	4…8	5…10	3…9	3…8	
	Екатеринбург	3…7	3…5	4…6	5…8			
	Земельные участки							
1	**Под дачное строительство**							
	Московская область	4…6	3…5	4…6	4…9		3…7	1,5…4,5
	Тульская область	6…7			5…11		5…9	
2	**Под офисные и торговые цели**							
	Москва	2…5	2…4	2…4	2…5		1…3	
	Московская область (торговые цели)	4…5	5…6	6…8	6…9		4…8	
3	**Под производственно-складские цели**							
	Москва	4…6	4…7	4…6	4…8		2…5	
	Московская область	5…8	6…10	7…10	8…12		6…10	
	Помещения (здания)							
1	**Производственные**							
	Иркутск	5…8	6…8		5…9			3…9,9
	Киров	6…9			4,5…5,5			6,1…10,8
	Москва	5…7	6…9	6…9	6…12	6…10	5…11	0,8…5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7…10	6…9	8…10	8…12	5…10	6…12	0,9…4,4
	Санкт-Петербург	6…8	5…9	5…8	6…10			
2	**Торговые**							
	Иркутск	4…5	3…5	4…6	4…8	2…3		0,7…1,7
	Киров	3…6	4…5	4…5	4…7			2…4
	Москва	3…6	3…7	4…8	4,5…9	3,5…8	2…7	0,3…4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5…8	4…7	5…8	5…9	2…8	1…6	0,9…2,8
3	**Офисные**							
	Москва	4…7	4…6	4…8	6…10	5…12	5…10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7…9	7…11	8…10	8…11		6…12	
	Иркутск	-	-	3…5	4…6			
	Санкт-Петербург	4…8	4…7	5…8	7…10			
4	**Гостиницы**							
	Москва	7…9	7…8	7…8	7…9		9…14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8…10	-	9…11	9…12		8…16	

Источник информации: «СРК-2018», 2018 г., Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018. – 168 с..

Объекты оценки №20,21,22,23 имеют показатель средней ликвидности, срок реализации объектов 5 месяцев.

В распоряжении Оценщика отсутствует актуальная опубликованная информация о средних сроках продажи объектов недвижимости аналогичных остальным оцениваемым на рынке, однако опросив профессиональных участкников рынка недвижимости, Оценщик пришел к следующим выводам:

- ✓ Объекты оценки №1,2,3,24,25 имеют показатель низкой ликвидности, срок реализации объектов 18 месяцев (в среднем).
- ✓ Объекты оценки №4-19 имеют показатель высокой ликвидности, срок реализации объектов 3 месяцев (в среднем).

7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ Цена предложения за объекты торгового назначения в г.Ангарск, аналогичные рассматриваемым, составляет – от 30 до 33 тыс.руб за 1 кв.м. общей площади с учетом НДС (18%)
- ✓ Цена предложения за объекты жилого назначения (1 комнатные квартиры) в г.Иркутск, аналогичные рассматриваемым, составляет – 51-77 тыс.руб./кв.м.
- ✓ Средний уровень операционных расходов для объектов офисно-торгового и свободного назначения, аналогичных оцениваемым, составляет 17,8% от ПВД.
- ✓ Объекты оценки №20,21,22,23 имеют показатель средней ликвидности, срок реализации объектов 5 месяцев.
- ✓ Объекты оценки №1,2,3,24,25 имеют показатель низкой ликвидности, срок реализации объектов 18 месяцев (в среднем).
- ✓ Объекты оценки №4-19 имеют показатель высокой ликвидности, срок реализации объектов 3 месяцев (в среднем).
- ✓ Уровень вакантных площадей в офисно-торговых объектах составляет 11,5%.

8. Описание процесса оценки

8.1 Этапы проведения оценки

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и собственности к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя 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.

8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Анализ НЭИ производится в двух направлениях: для незастроенного земельного участка и земельного участка с улучшениями.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из четырех этапов:

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений.**
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.
4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную справедливую стоимость** Объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка (объект оценки №3) как свободного

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости Иркутской области позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого земельного участка является использование для строительства базы отдыха. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в п. 7.3-7.4 настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемый объект зарегистрированы в установленном порядке. Категория рассматриваемого земельного участка – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – для размещения гостинничного комплекса.

Таким образом, согласно, вида разрешенного использования, возможно размещение объектов гостиничного назначения.

Физическая осуществимость вариантов.

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения, логично рассмотреть вариант возведения административного комплекса с вспомогательными объектами, с последующей сдачей его в аренду.

Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объекта под размещение административных объектов является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- ✓ На основании анализа рынка коммерческой недвижимости Иркутской области и анализа местоположения объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что равно возможными вариантами являются строительство объектов административного и промышленного назначения;
- ✓ Объекты оценки расположены не на оживленной транспортной магистрали, поток движения транспорта – средний. Расположение в 10-15 минутах пешком от остановок общественного транспорта является фактором доходности офисных объектов.

Таким образом, можно заключить, что наиболее целесообразным с экономической точки зрения на дату оценки использование рассматриваемого земельного участка под размещение гостиничного комплекса, согласно тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Байкальск и особенностей локального местоположения.

Вывод: ***наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - под застройку нежилыми зданиями гостиничного назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.***

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися улучшениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Байкальска позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых зданий является использование только в качестве гостиничного комплекса.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых зданий позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права, предоставленным Заказчиком, назначение объектов оценки – нежилое, что позволяет использовать их в качестве зданий гостиничного назначения.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые здания не используются (кроме КПП). В помещениях выполнены отделочные работы, состояние помещений – удовлетворительное. Планировка дает основания полагать, что объекты оценки могут быть использованы в качестве гостиничных помещений.

Использование объектов оценки в иных целях возможно, однако изменение объемно-планировочных параметров требует дополнительных затрат.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объектов под гостиничные здания является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- ✓ На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Байкальска и анализа местоположения объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что едиснтвенно возможным вариантом является использование в качестве объекта гостиничного назначения;
- ✓ Объекты оценки расположены в стороне от оживленной транспортной магистрали, поток движения транспорта – низкий. Расположение в 15 минутах (1000м) пешком от Горнолыжного Комплекса «Гора Соболиная» - является фактором доходности гостинничного объекта.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объектов оценки в качестве гостиничных зданий, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Байкальска и особенностей местоположения, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод: ***наиболее эффективное использование - использование в текущем варианте (нежилые здания гостиничного назначения). Остальные объекты оценки являются встроенными помещениями. Наиболее эффективное использование – также использование в текущем варианте.***

8.3 Подходы к оценке

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

В зависимости от характера и назначения имущества могут применяться три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Затратный подход (*cost approach)* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка справедливой стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Заказчиком была предоставлена необходимая строительно-техническая документация. Ввиду наличия достаточного количества необходимой информации Оценщик принял решение применить затратный подход к оценке отдельностоящих зданий – объектов №№1,2,24,25 в рамках настоящего Отчета.

Поскольку, присутствует информация, необходимая для определения справедливой стоимости объекта в рамках затратного подхода, Оценщик считает, что применение затратного подхода в рамках настоящего Отчета является целесообразным. Оценщик применил затратный подход к оценке справедливой стоимости объектов оценки №№1,2,24,25.

Сравнительный подход (*sales comparison approach)* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка как жилой, так и коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в Иркутске и Иркутской области достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает справедливую стоимость следующих объектов – объекты оценки №1-25.

Доходный подход *(income approach)* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым справедливая стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

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.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Для объектов коммерческой недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Исходя из того, что рассматриваемые объекты №20,21,22,23 могут приносить доход, а рынок аренды подобных объектов является развитым, Оценщик полагает, что возможно применение доходного подхода.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке справедливой стоимости следующих объектов – объекты оценки №№20,21,22,23.

8.4 Определение справедливой стоимости

Определение справедливой стоимости на основе затратного подхода

Методология затратного подхода

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма справедливой стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BK}, или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr.

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя их вышеизложенного, модель оценки справедливой стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

$$V_{CA} = V_L + \mathrm{V_{BR}} \times (1+\mathrm{Pr}) \times (1-\mathrm{AD}) \times [\mathrm{V_{BR}} \times (1+\mathrm{Pr}) \times (1-\mathrm{AD})],$$

где: V_{CA} – *справедливая стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;*
V_L – *стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);*
V_{BR} – *затраты на замещение объекта оценки;*
AD – *накопленный износ объекта оценки, %;*
Pr – *прибыль Предпринимателя (инвестора), %;*

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

Расчет затрат на замещение

Затраты на замещение с учетом накопленного износа объектов оценки рассчитывалась по следующей формуле:

$$СЗ = ПС - И_н,$$

где

- ✓ СЗ – затраты на замещение с учетом накопленного износа;
- ✓ ПС – затраты на замещение;
- ✓ $И_н$ – накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, БУПС, УПВС, Ко-Инвест). В сложившейся оценочной практике сборники УПВС и Ко-Инвест являются наиболее распространенными в употреблении.

Стоимость затрат на замещение (СЗ) рассчитывается по формуле:

$$СЗ=СС+ПП+НДС,$$

где:

- ✓ *СС* – сметная стоимость строительства;
- ✓ *ПП* – прибыль предпринимателя (застройщика);
- ✓ *НДС* – налог на добавленную стоимость.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Структура затрат на новое строительство объекта оценки приведена в *таб. 8.1.*

Таблица 8.1 - Структура затрат на новое строительство объекта оценки

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18%) – в настоящей оценке учитывается
Затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода	

Источник: методическая литература

В стоимость объектов включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общепринятым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном Отчете принимается 1 куб. м. строительного объема оцениваемых зданий.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ).

Рассматриваемый земельный участок, находится в собственности и предназначен для размещения гостиничного комплекса.

Единичная оценка стоимости земельных участков предполагает комплексное применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного (рис. 8.3).

Оценка справедливой стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке справедливой стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке справедливой стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость

земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке р справедливой стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Согласно Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями), Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297), Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки.

Для целей данного Отчета Оценщик счел возможным определить справедливой стоимость земельных участков, входящих в состав объекта оценки, используя *метод сравнения продаж.*

Методика расчета справедливой стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в Иркутской области. Оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 земельных участка, относящиеся к категории «земли населенных пунктов», категория разрешенного использования «для ИЖС».

Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 8.2 – Характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки - земельный участок	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата предложения	18.01.2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Вид права на ЗУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на улучшения: здания/строения (если имеется)	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м.	1 024	810	2 000	1 700
Площадь улучшения: здания/строения (если имеется), кв. м.	нет (оценивается как свободный)	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.		500 000	900 000	1 000 000
Цена предложения (без учета стоимости улучшений), руб./кв.м.		617	450	588
Местоположение	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск	Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск,мкр Строитель,ул .6-я Байкальская 150	Иркутская область, Байкальск, Иркутская область, Слюдянский район, поселок Солзан	Иркутская область, Байкальск, п. Утулик, ул. Магистральная,3, Иркутская обл, Слюдянский р-н
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации гостинницы	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Описание	см.текст Отчета	Продам участок на берегу Байкала (300 м до вод Священного озера),200м от Красного ручья,очень живописное место,рядом песчаный пляж.Постойте себе дом мечты для отдыха у воды летом и для комфортного проживания в зимний период,ведь спустившись на горных лыжах или сноуборде с горы Соболиной приятнее отдыхать в своём доме.Участок расположен в 10 минут ходьбы до ближайшей остановки, в 20 минутах до центра(торговая площадь мкр Гагарина) города Байкальска, огорожен забором ,с воротами для въезда автомобиля.,мраморная отсыпка для стоянки авто.	Земля в собственности. Кадастровый номер 38:25:041004:165 . торг. Обмен на а/м	Срочно продам земельный участок под ИЖС. Подойдет под строительство гостевого дома. Участок не обработан. Готов к продаже.Приватизирован, полный пакет документов. Рядом Московский тракт и недалеко от Байкала и горнолыжного курорта "Горя Соболиная".
Кадастровый номер		н/д	38:25:041004:165	н/д
Наличие коммуникаций	имееются все основные коммуникации	все основные коммуникации проходят по границе участка	все основные коммуникации проходят по границе участка	все основные коммуникации проходят по границе участка
Источник информации	-	https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot._izhs_1575850500	https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1081303075	https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_754764393

Расчет справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки, приведен в следующей таблице 8.3:

Таблица 8.3 – Расчет справедливой стоимости земельного участка – объект оценки №3.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь ЗУ	кв.м.	1 024,0	810,0	2 000,0	1 700,0
Цена предложения	руб./ кв.м.		617	450	588
1. Качество прав					
1.1. Обременение		Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена		ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ	617	450	588
1.2. Качество прав на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		617	450	588
2. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		617	450	588
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		617	450	588
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		18.01.2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		617	450	588
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-15,30%	-15,30%	-15,30%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		523	381	498
5. Категория и разрешенное использование земельного участка					
5.1 Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2 Вид разрешенного использования		Для эксплуатации гостинницы	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %			30,4%	30,4%	30,4%
6. Местоположение		Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск	Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск,мкр Строитель,ул .6-я Байкальская 150	Иркутская область, Байкальск, Иркутская область, Слюдянский район, поселок Солзан	Иркутская область, Байкальск, п. Утулик, ул. Магистральная, 3, Иркутская обл, Слюдянский р-н
6.1. Доступность объекта (транспортная)		Хорошая транспортная доступность. Хорошая	Хорошая транспортная доступность. Хорошая	Хорошая транспортная доступность. Хорошая	Хорошая транспортная доступность. Хорошая

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Окружение объекта		преимущественно жилая застройка	преимущественно жилая застройка	преимущественно жилая застройка	преимущественно жилая застройка
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь земельного участка, кв.м		1 024	810	2 000	1 700
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).	Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).	Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).	Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
7.4. Состояние участка		Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
8. Дополнительные характеристики					
8.1. Доступные инженерные коммуникации		имееются все основные коммуникации	все основные коммуникации проходят по границе участка	все основные коммуникации проходят по границе участка	все основные коммуникации проходят по границе участка
Корректировка, %			**0%**	**0%**	**0%**
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			30%	30%	30%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		682	497	649
Общая валовая коррекция, %	%		46%	46%	46%
Коэффициенты весомости			0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		16,20%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33,3%		
Справедливая стоимость прав на земельный участок	**руб./кв.м.**	**609**			
Справедливая стоимость прав на земельный участок (в целом)	**руб.**	**624 000**			

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне до 33%%, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов в связи со значительным разбросом цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки и малым количеством объектов-аналогов.

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от обременений. Корректировка не требуется.

Обоснование вносимых корректировок

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При выборе порядка внесения корректировок, оценщик руководствовался методологическими принципах, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости

оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и состояние его отделки, местоположение и экономические характеристики, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент…» (монография Фридмана стр. 292).

При расчете справедливой стоимости оцениваемых объектов в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

В цену предложения каждого из сопоставляемых с объектом оценки объектов-аналогов, Оценщик вносил корректировки. Корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал характеристиками рассматриваемого.

При расчете справедливой стоимости в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

1. КАЧЕСТВО ПРАВ

Качество прав на земельный участок:

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Объекты-аналоги представляют собой земельные участки, находящиеся в собственности, объект оценки находится также в собственности.

2.УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта экспертизы. При этом возможны варианты:

- ✓ Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- ✓ Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка справедливой стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Данная корректировка не применялась, т.е. равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

3.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Особые условия сделки не установлены и не объявлены. Данная корректировка не применялась, т.е. равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

4.УСЛОВИЯ РЫНКА

4.1 Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости объекта экспертизы в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Поправка на условия изменение цен во времени не применялась, поскольку объявления и дата оценки датированы одним временным периодом – актуальны на январь 2019 г.

4.2 Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Таблица 8.4 - Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,3%	12,7%	14,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,8%	11,3%	12,4%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,6%	15,7%	17,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,7%	11,1%	12,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	10,7%	10,0%	11,4%
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,3%	14,5%	16,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	13,1%	12,4%	13,7%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

Оценщик в рамках данного отчета принимает это значение в качестве корректировки на «уторговывание» среднее значение для продажи земельных участков под объекты рекреации, т.е. – 15,3%.

5.КАТЕГОРИЯ И ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Оценщик располагает следующим источником информации, позволяющим произвести корректировка на вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка (ЗУ), при условии фактического отсутствия информации о продаже и/или о ценах предложений аналогичных ЗУ с ВРИ соответствующим ВРИ ЗУ объекта оценки на региональном (местном) рынке недвижимости:

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,876****	**0,851**	**0,672**	**0,295**	**0,191**	**0,070**
	Среднее по 2017 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,874****	**0,843**	**0,642**	**0,296**	**0,214**	**0,078**
	Среднее по 2016 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,919****	**0,843**	**0,674**	**0,285**	**0,209**	**0,076**
	Среднее по 2015 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,981****	**0,853**	**0,599**	**0,311**	**0,235**	-
	Среднее по 2014 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,994****	**0,840**	**0,594**	**0,293**	**0,289**	-

Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2018

Поскольку объект оценки ЗУ с ВРИ – для эксплуатации гостиницы, а объекты-аналоги №1,2,3 – это ЗУ с ВРИ для индивидуального жилищного строительства, требуется введение корректировки на данный фактор. Расчет корректировки приведен ниже:

Корректировка на ВРИ = (0,876/0,672) -1 = 30,4%.

6.МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж земельных участков показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- престижность района;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города;
- доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- качество окружения.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма

существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Основным ценообразующим фактором стоимости земельного участка является выгодность и престижность его местоположение и хорошая транспортная доступность.

6.1 Район

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечальностей.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 расположены в сопоставимых районах Иркутской области. Таким образом, введение корректировки не требуется (равна 0%).

6.2 Доступность объекта (транспортная)

Для собственников земельных участков и потенциальных покупателей важно, чтобы клиент двигался мимо и видел их вывески, рекламу, за которую компания, собственно, и платит (расчет на то, что впоследствии клиент приедет за покупками, услугами). Немаловажным фактором для данной категории объектов является предоставление возможности клиентам удобного подъезда и парковки на личном транспорте.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 не отличаются по данному критерию. Таким образом, введение корректировки не требуется (равна 0%).

6.3 Окружение объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 не отличаются по качеству окружения и расположены в зоне с преимущественно жилой застройкой и вблизи туристических объектов, предназначенных для размещения объектов рекреации, следовательно корректировка не требуется.

7.ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

7.1 Площадь

Площадь, подлежащая продаже. Оцениваемый земельный участок и объекты – аналоги имеют различные площади, следовательно, необходимо сделать корректировку на данной обстоятельство.

Таблица 8.5 - Корректировка на площадь

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,07	1,19	1,24
	1-3	0,94	1,00	1,12	1,16
	3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,86	0,96	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г.

Введение корректировки не требуется.

7.2 Форма земельного участка

Земельный участок - объект оценки и объекты аналоги удобны для застройки – имеют практически прямоугольную форму. Корректировка не вводится.

7.3 Топография

Земельный участок объект оценки и объекты аналоги удобны для застройки – ровное место. Корректировка не вводится.

7.4 Состояние участка

Объект оценки и объекты аналоги не различаются по данному критерию. Корректировка не вводится.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

8.1 Наличие инженерных коммуникаций

В городских условиях возможность подключения инженерных коммуникаций для всех сравниваемых участков оценивается примерно одинаково, - введения поправки не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости земельного участка определялись, исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЙ)

Для определения полной восстановительной стоимости зданий и сооружений использовались:

- ✓ Сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания». Россия. 2014 г.;
- ✓ Сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые здания». Россия. 2014 г.;
- ✓ «Индексы цен в строительстве», изд. ООО «КО-ИНВЕСТ» Выпуск 94.
- ✓ «Индексы цен в строительстве», изд. ООО «КО-ИНВЕСТ» Выпуск 102.

Справочники серии «Справочник оценщика» наиболее полно отражают современные объёмно-планировочные, конструктивные решения и использованные строительные материалы, соответствующие тем, которые имеются в оцениваемых объектах. Данные справочники содержат техническое описание объектов-аналогов, стоимостные показатели в уровне цен Московской области, дифференцированные по элементам зданий для нескольких уровней класса качества и конструктивных систем. При подборе укрупненных показателей стоимости Оценщик ориентировался на идентичность конструктивных решений оцениваемых объектов и справочных показателей.

Расчёт стоимости замещения методом сравнительной единицы осуществлен по формуле:

$$C_з = C_{баз} \times N \times K1 \times K2 \times K3$$

где

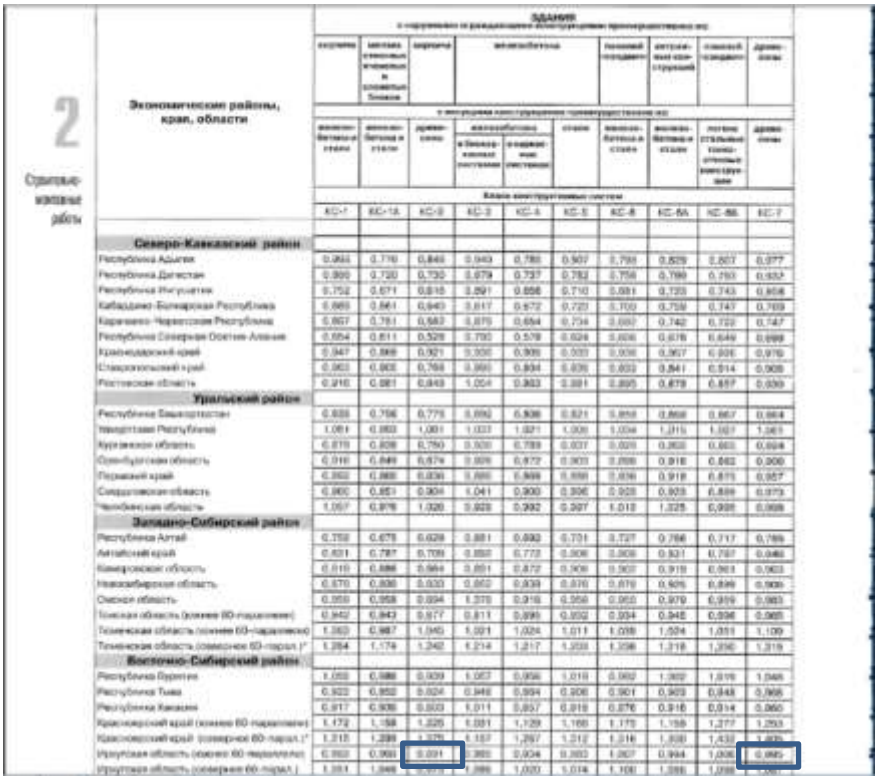
Сз - стоимость замещения объекта недвижимости;

Сбаз - базовый удельный показатель стоимости строительства на единицу измерения объекта недвижимости;

N – количество единиц сравнения (площадь или объём оцениваемого объекта);

K1 - коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочников УПСС;

K2 – коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой справочника (01.01.2014) и датой 01.01.2016 г. Определен, в соответствии с рекомендациями по использованию Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №94;



К2(для КС-2) = 0,891; К2(для КС-7) = 0,995;

К3 – прогнозный коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между датой 01.01.2016 г. и датой оценки. Определен в соответствии с рекомендациями по использованию Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня: «Индексы цен в строительстве» №102

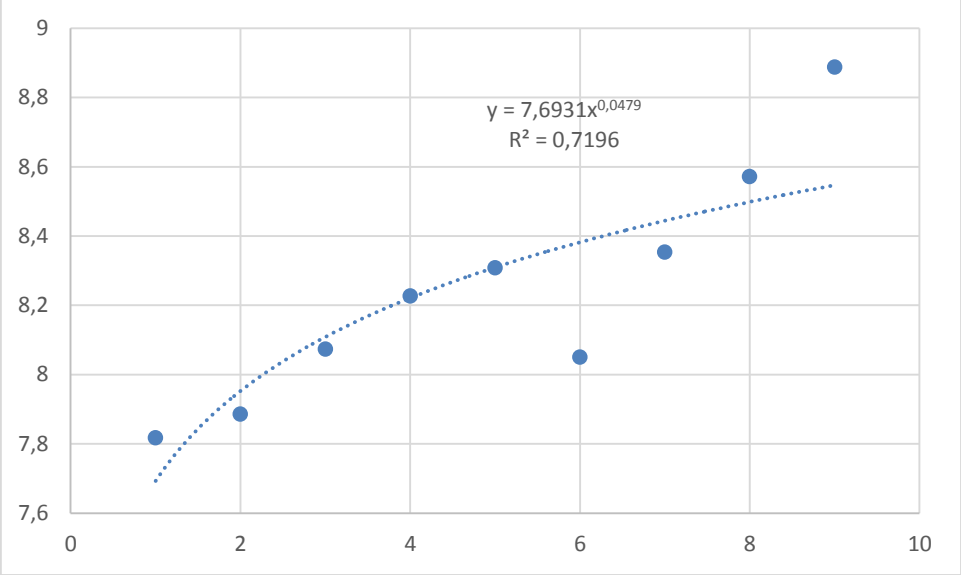
поправка на 01 октября 2017 составляет: (для КС-2) = 1,002; (для КС-7) = 1,048;

Дата введения сметных цен, период		Восточно-Сибирский район					
	Тюменская область	Республика Бурятия	Республика Тыва	Республика Хакасия	Красноярский край	Иркутская область	
01.01.1984	**0,04871**	**0,07222**	**0,07274**	**0,05643**	**0,05863**	**0,05749**	
01.01.1991	**0,07850**	**0,11620**	**0,11963**	**0,09101**	**0,09501**	**0,09305**	
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	
2000 г.	1,202	1,186	1,020	1,036	1,277	1,126	
2001 г.	1,668	1,603	1,148	1,286	1,685	1,431	
2002 г.	2,012	1,890	1,506	1,562	2,046	1,728	
2003 г.	2,368	2,162	1,812	1,685	2,234	2,120	
2004 г.	2,708	2,467	2,094	2,031	2,718	2,381	
2005 г.	3,150	2,840	2,481	2,360	3,186	2,804	
2006 г.	3,900	3,480	3,045	2,928	3,955	3,478	
2007 г.	4,558	3,988	3,526	3,459	4,642	4,073	
2008 г.	5,323	4,711	4,187	4,099	5,458	4,843	
2009 г.	5,433	5,000	4,610	4,344	5,820	5,414	
2010 г.	5,244	5,539	4,659	5,245	6,605	5,622	
2011 г.	5,283	6,105	4,500	5,751	6,654	5,708	
2012 г.	5,625	6,834	5,154	6,597	7,708	6,408	
2013 г.	6,408	7,876	6,488	7,230	8,399	7,439	
2014 г.	6,629	8,469	7,111	7,548	8,782	7,604	
2015 г.	6,817	8,627	7,680	7,225	9,328	7,653	
2016 г.	6,968	9,132	8,095	7,487	9,784	8,001	
1-й кв.	6,794	8,880	7,952	7,267	9,569	7,817	
2-й кв.	6,871	8,992	8,022	7,378	9,692	7,886	
3-й кв.	7,044	9,194	8,159	7,574	9,939	8,073	
4-й кв.	7,163	9,460	8,247	7,730	9,935	8,227	
2017 г.							
1-й кв.	7,365	9,602	8,336	7,894	9,947	8,308	
2-й кв.	7,551	9,591	8,200	8,081	9,662	8,050	
3-й кв.	**7,670**	**9,952**	**8,305**	**8,357**	**9,996**	**8,353**	
октябрь	7,790	10,029	8,393	8,530	10,149	8,487	
ноябрь	7,864	10,058	8,461	8,639	10,293	8,574	
декабрь	7,798	10,004	8,512	8,702	10,391	8,651	
4-й кв.	**7,817**	**10,030**	**8,455**	**8,624**	**10,278**	**8,571**	
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	7,823	10,006	8,568	8,760	10,460	8,729	
февраль	7,847	10,008	8,625	8,819	10,530	8,808	
март	7,872	10,010	8,683	8,878	10,600	8,887	

По состоянию на дату оценки индекс изменения стоимости, учитывающий региональное различие в уровне цен был принят Оценщиком на основании справочника «Индексы цен в строительстве (Ко Инвест)» №102 и прогнозных данных оценщика:

Таблица 8.6 - Данные для построения диаграммы

Порядковый номер квартала	Значение
1-	7,817
2-	7,886
3-	8,073
4-	8,227
5-	8,308
6-	8,05
7-	8,353
8-	8,571
9-	8,887



Прогнозное значение индекса на 1 кв. 2019 г. – 8,698 (7,6931*13^0,0479)

Таким образом, поправка на январь 2019 составляет: 8,698/8,571 = 1,0149

Корректирующие коэффициенты на объем для справочной стоимости объекта-аналога для зданий рассчитывается с использованием таблиц, приведенных в «Справочнике оценщика».

Таблица 8.7 - Поправки на разницу в объеме, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта (коэффициент К1)

Vo / Vспр	Ko
0,00	1,24
0,10	1,22
0,29	1,22
0,30	1,20
0,49	1,20
0,50	1,16
0,69	1,16
0,70	1,00
1,30	1,00
1,31	0,87
2,00	0,86

Таблица 8.8 - Поправки на разницу в площади, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта (коэффициент К1)

So/Sспр	Ko
менее 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
более 1,5	0,93

Региональные индексы изменения стоимости были рассчитаны по 14 характерным конструктивным системам зданий и сооружений.

Таблица 8.9 - Определения основных типов конструктивных систем для зданий

ЗДАНИЯ		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	**с несущими конструкциями преимущественно из:**	**класс конструктивных систем**
кирпича	железобетона и стали	КС-1
	древесины	КС-2
железобетона	железобетона в бескаркасных системах	КС-3

	железобетона в каркасных системах	КС-4
	стали	КС-5
панелей «сэндвич»	стали и железобетона	КС-6
древесины	древесины	КС-7

Таблица 8.10 - Определения основных типов конструктивных систем для сооружений

СООРУЖЕНИЯ	
с преимущественным применением	класс конструктивных систем
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14

Отбор ресурсно-технологической модели производился на основе основных строительных характеристик здания (сооружения), а также характера конструктивных решений и с учётом их функционального назначения.

Индексы цен на СМР по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе на дату оценки по сравнению со сметными ценами на дату выпуска «Справочника оценщика» для соответствующего класса конструктивной системы по соответствующей области определялись по Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» выпуск 94, изд. КО-ИНВЕСТ.

Перечисленные корректирующие показатели объединяются в две группы:

первая группа — поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения объекта (+ увеличение, – уменьшение);

вторая группа — поправки в виде коэффициентов к справочной стоимости объекта.

Прибыль предпринимателя – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Оценщик в своих расчетах прибыли предпринимателя использует данные Источник информации: «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости», Лейфер Л. А., Гришина М.Д., 2014 г., прибыль предпринимателя составляет 19% (таб.7.1 стр.105 Справочника).

7.1. Прибыль предпринимателя. Активный рынок

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококлассные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкоклассные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	24%	23%	25%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	23%	26%
2.3 Универсальные низкоклассные офисно-торговые объекты	21%	20%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	14%	15%
4.1 Квартиры (многоквартирные жилые дома)	26%	25%	28%
5.1 Базы отдыха	19%		20%

К расчетам прибыль предпринимателя была принята в размере 19%.

Строительный объем объекта оценки приводится в технической документации, предоставленной заказчиком.

Расчёт затрат на воспроизводство/замещение объектов недвижимости представлен ниже.

Таблица 8.11 - Затраты на воспроизводство/замещение объекта недвижимости

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №24	Объект оценки №25
Наименование объекта оценки	**Баня-сауна**	**Гостевой домик**	**Помещение гостиницы**	**Помещение кафе**
Площадь объекта, кв.м.	**52,00**	**68,20**	**550,10**	**187,40**
Этажность здания, в котором расположен объект	**1**	**2**	**2 с мансардой**	**2**
Год постройки	**2007**	**2007**	**2005**	**2005**
Высота, м.	**2,6**	**5**	**2,8-3,05**	**3**
Строительный объем или площадь, куб.м. или кв.м	**179,00**	**68,20**	**550,10**	**708,00**
Код аналога (согласно справочника КО-ИНВЕСТ)	**Ж4.01.000.0003 (страница 514)**	**Ж3.04.001.2065 (страница 447)**	**Ж3.02.003.1178 (страница 272)**	**ruO3.05.000.0025 (страница 261)**
Год издания справочника	**2016**	**2016**	**2016**	**2016**
Стоимость единицы объема (согласно справочника КО-ИНВЕСТ)	**6 985**	**22 072**	**20 729**	**6 280**
Класс конструктивной системы	**КС-7**	**КС-7**	**КС-2**	**КС-7**
Первая группа поправок, руб./куб.м. (DC):				
на отличия в объемно-планировочных решениях:	**0**	**0**	**0**	**0**
по количеству этажей	**0**	**0**	**0**	**0**
на различие в высоте этажа	**0**	**0**	**0**	**0**
на различие по протяженности здания	**0**	**0**	**0**	**0**
по ширине дома	**0**	**0**	**0**	**0**
на наличие подвала	**0**	**0**	**0**	**0**
по планировочному расположению лестниц	**0**	**0**	**0**	**0**
прочие отличия	**0**	**0**	**0**	**0**
на различие в конструктивных решениях:	**0**	**0**	**0**	**0**
подземной части здания	**0**	**0**	**0**	**0**
стен	**0**	**0**	**0**	**0**
перегородок	**0**	**0**	**0**	**0**
перекрытий и покрытий	**0**	**0**	**0**	**0**
кровли	**0**	**0**	**0**	**0**
лестниц, балконов, лоджий	**0**	**0**	**0**	**0**
заполнения проемов	**0**	**0**	**0**	**0**
проемов	**0**	**0**	**0**	**0**
полов	**0**	**0**	**0**	**0**
отделки	**0**	**0**	**0**	**0**
прочие отличия	**0**	**0**	**0**	**0**
на отличия в решениях инженерных систем	**0**	**0**	**0**	**0**
инженерное оборудование	**0**	**0**	**0**	**0**
Итого по 1 гр.	**6 985**	**22 072**	**20 729**	**6 280**
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	**1**	**1**	**1**	**1**
на различие в площади здания/строительном объеме	**0,87**	**1**	**1**	**1,2**
на различие в климате	**1**	**1**	**1**	**1**
на сейсмичность	**1,08**	**1,08**	**1,08**	**1,08**
на величину проч. и непредвиденных затрат	**1**	**1**	**1**	**1**
на региональное различие в уровне цен	**1**	**1**	**1**	**1**
на зональное различие в уровне цен	**1**	**1**	**1**	**1**

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №24	Объект оценки №25
на изменение цен после издания справочника (=К1*К2*К3)	1,0584	1,0584	1,0584	1,0584
Итого по 2 гр. (К)	1	1	1	1
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	0,9945	1,1431	1,1431	1,3717
Строительный объем или площадь, куб.м. или кв.м	6 946,40	25 229,92	23 694,77	8 614,20
Стоимость объекта оценки (ВС) по гл. 1-12 СМР, руб.(без НДС)	179,00	68,20	550,10	708,00
Прибыль предпринимателя (ПП) (19% от СМР), руб.	1 243 405,70	1 720 680,45	13 034 493,43	6 098 855,01
Стоимость нового строительства (СНС) с учетом ПП, без НДС, руб.	236 247,08	326 929,28	2 476 553,75	1 158 782,45
Стоимость нового строительства (СНС), с НДС, руб.	1 479 652,79	2 047 609,73	15 511 047,19	7 257 637,46
Совокупный износ, %	1 745 990,29	2 416 179,48	18 303 035,68	8 564 012,20
Накопленный износ, руб	59%	59%	58%	58%
Справедливая стоимость без учета стоимости ЗУ (округленно с НДС), руб.	1 033 626,25	1 430 378,25	10 670 669,80	4 992 819,11

Источник информации: расчет Оценщика ООО «ЦНЭС».

Поскольку, в соответствии с заданием на Оценку перед Оценщиком стоит задача выделить стоимость каждого из объектов, входящего в единый земельно-имущественный комплекс, Оценщик в таблице определил величину условной доли в составе единого гостиничного комплекса (объектов недвижимости, без ЗУ):

Таблица 8.12 - Расчет условной доли в составе единого гостиничного комплекса (объектов недвижимости, без ЗУ)

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №24	Объект оценки №25
Наименование объекта оценки	**Баня-сауна**	**Гостевой домик**	**Помещение гостиницы**	**Помещение кафе**
Площадь объекта, кв.м.	**52,00**	**68,20**	**550,10**	**187,40**
Справедливая стоимость без учета стоимости ЗУ (округленно с НДС), руб.	**712 000,00**	**986 000,00**	**7 632 000,00**	**3 571 000,00**
	12 901 000,00			
Величина условной доли в составе единого гостиничного комплекса (объектов недвижимости, без ЗУ)	**5,52%**	**7,64%**	**59,16%**	**27,68%**
	100,00%			

Источник информации: расчет Оценщика ООО «ЦНЭС».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Справедливая стоимость объектов оценки №1,2,3,24,25 на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 8.13 - Значение справедливой стоимости объектов оценки №1,2,3,24,25 по затратному подходу

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	712 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	986 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	624 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	7 632 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 571 000,00

Источник информации: расчет Оценщика ООО «ЦНЭС».

Определение справедливой стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода

8.4.1.1 Методология сравнительного подхода

При определении справедливой стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- ✓ метод рыночных сравнений
- ✓ метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объектов оценки, условий их использования и наличия информационной базы о ценах и параметрах аналогичных объектов, для расчета справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода, Оценщик счел целесообразным использовать метод рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений - *метод оценки справедливой стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, — аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.*

Для определения стоимости объекта недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Метод рыночных сравнений базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{K} \alpha_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC}- *справедливая стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;*

K- *количество аналогов*

V_{PCi}- *рсправедливаяыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;*

α_i- *вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.*

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_{i}^{K} \alpha_i = 1.$$

Оценка справедливой стоимости объекта оценки с использованием информации о цене *i* -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где: P_i- *цена i-го объекта-аналога;*

N- количество ценообразующих факторов;
D_{Pij}- значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Для земельного участка без улучшений используются удельные характеристики (удельные цены):

Цена за единицу площади участка:

- квадратный метр – для участка под затсройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв.м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр полезной (арендной, общей) площади.

При исследовании рынка сделок сделок купли-продажи и аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения

В таблице приведен перечень таких элементов сравнения, рекомендуемых к использованию в анализе.

Таблица 8.14 - Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади зданий.

8.4.1.2 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ.

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки объектов методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости Иркутска и Иркутской области. Оценщику удалось выявить предложения по продаже нежилых зданий в ограниченном количестве.

В качестве аналогов для оцениваемого помещения Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

Таблица 8.15 - Описание объектов-аналогов объекта оценки № 20.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Источник информации
1	7 500 000	243,00	30 864	Иркутская область, Ангарск, 257-й квартал, 10	цоколь,1,2,3	Простая отделка	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/166653765/
2	7 800 000	236,80	32 939	Иркутская область, Ангарск, 10-й микрорайон, 47Б	1	Простая отделка	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/190482093/
3	17 000 000	552,00	30 797	Иркутская область, Ангарск, 34-й квартал, 8	1, 2	Простая отделка	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/173721758/
4	9 900 000	322,30	30 717	Иркутская область, Ангарск, 75-й квартал, 3	цоколь,1	Простая отделка	ОСЗ	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/196361458/

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов – встроенные и пристроенные помещения торгового назначения, помещения свободного назначения;
- месторасположение объектов-аналогов - выбранные объекты должны находиться в г. Ангарск, в жилых микрорайонах, в «среднем поясе города» (не в центре и не на окраине) с аналогичной инвестиционной привлекательностью.
- Объекты аналоги должны иметь сопоставимую с объектом оценки площадь, либо максимальную из всех прочих вариантов, отвечающих вышеприведенным условиям.

Выбранные объекты-аналоги удовлетворяют указанным условиям.

Таблица 8.16 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №20 на основе сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	7 500 000	7 800 000	17 000 000	9 900 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	3 767,10	243,00	236,80	552,00	322,30
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	30 864	32 939	30 797	30 717
1. Качество прав						

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-11,58%	-11,58%	-11,58%	-11,58%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		27 290	29 125	27 231	27 160
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская область, Ангарск, 257-й квартал, 10	Иркутская область, Ангарск, 10-й микрорайон, 47Б	Иркутская область, Ангарск, 34-й квартал, 8	Иркутская область, Ангарск, 75-й квартал, 3
5.1. Престижность района	-					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая продаже	*кв.м.*	3 767,10	243,00	236,80	552,00	322,30
Корректировка	%		-26,00%	-26,00%	-13,00%	-19,00%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Удовл.	Хор.	Удовл.	Удовл.	Хор.
Корректировка	%	-	-19%	0%	0%	-19%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Здание	Здание	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	-11%	-11%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	1,2,подвал	цоколь,1,2,3	1	1, 2	цоколь,1
Корректировка	%	-	3%	-7%	-1%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6.6. Высота помещения	-	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	-42%	-44%	-25%	-38%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	15 828	16 310	20 423	16 839
Общая валовая коррекция	%	-	48%	44%	25%	38%
Коэффициенты весомости	-	-	0,230	0,239	0,280	0,252
Коэффициент вариации		12,05%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**17 500**				
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**65 924 250**				

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений.

По объекту оценки №20 предоставлены договор аренды нежилого помещения, соглашение о смене арендодателя в договоре аренды и дополнительные соглашения к договору аренды нежилого помещения. Согласно содержащейся в вышеуказанных документах информации, данные договорные отношения могут быть расторгнуты в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на магазин «Олимпиада», общей площадью 3767,10 кв.м., расположенному по адресу: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24. Корректировка не требуется.

Описание вводимых корректировок

1. Качество прав

1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)

Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

1.2. Вид сделки

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора передаваемых прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемые объекты и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

2. Условия финансирования

Поскольку в расчетах используется справедливая информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Особые условия

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4.Условия рынка

4.1. Изменение цен во времени

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

4.2. Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Согласно «Справочника расчетных данных СРД №22», 2018 г, скидка на торг для торговых объектов, расположенных в средних по величине населения городах в среднем составляет 11,58%. Данные представлены ниже.

Таблица 8.17 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Средние по средн-ним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50

Источник информации: «СРД № 22», 2018 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на среднем уровне значения (-11,58%).

5. Местоположение

5.1. Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Объекты-аналоги и объект оценки расположены в сопоставимых по престижности районах города, в связи с чем введение корректировки не требуется.

5.2. Выход на первую линию

Объект оценки имеет выход на первую линию, как и аналоги №1-2. Не требуется введение корректировки.

6. Физические характеристики

6.1. Площадь, подлежащая продаже

Объекты-аналоги представляют собой объекты, площадь которых имеет отличия от оцениваемого объекта.

Как правило, цена продажи 1 кв.м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Стоимость объектов недвижимости изменяется при значительном увеличении площадей, что подтверждено обзором рынка. В связи с тем, что существует значительное различие в площади объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки на площадь принимались на основании

Поскольку объект оценки имеет площадь 3 767,10 кв.м., а корректировка в «Справочнике оценщика недвижимости - 2017. Под ред. Лейфера Л.А.» приведена только до 2000 кв.м., что в почти в 2 раза ниже площади объекта оценки – Оценщик считает целесообразным - построить модель на основании данных коэффициентов, приведенных в указанном справочнике и определить зависимость, необходимую для определения корректировки на площадь.

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,46
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,36
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,95	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

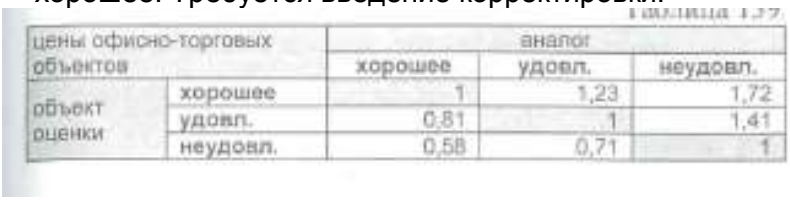
Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

Таблица 8.18 - Корректировка на площадь для объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь	3 767,10	243,00	236,80	552,00	322,30
Корректировка на площадь	-	-26,00%	-26,00%	-13,00%	-19,00%

6.2. Техническое состояние здания, в котором расположен объект

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. У объектов-аналогов №1,4 состояние здания – хорошее. Требуется введение корректировки.



цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,72
	удовл.	0,81	1	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	1

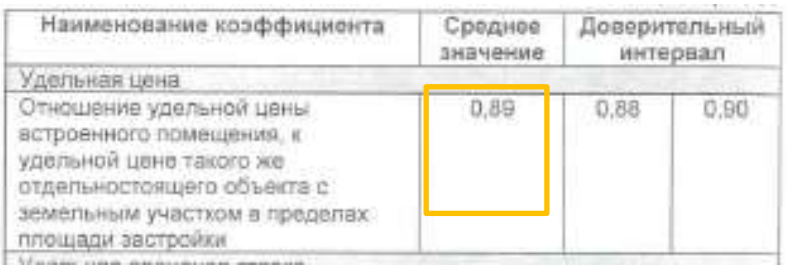
Корректировка составляет: 1/1,23=0,81.

В стоимости аналогов №1,4 вводится корректировка -19%.

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

6.3. Тип объекта

Поскольку объект оценки представляет собой встроенное помещение, в то время как объекты-аналоги №2,3 являются отдельностоящими зданиями (ОСЗ), Оценщик считает необходимым применение корректировки на данное различие, согласно нижеприведенной таблицы:



Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

6.4. Тип входа в объект

Объекты-аналоги и объект оценки имеют отдельный вход с улицы, в связи с чем, введение корректировки не требуется.

6.5. Занимаемые этажи (Корректировка на этаж)

Для определения корректировки на этаж Оценщик использует следующий источник информации:

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

Поскольку объект оценки и объекты оценки расположены на разных этажах или даже занимают несколько этажей, размер корректировки рассчитывался как средневзвешенное значение приведенных в предыдущей таблице, а в качестве весового значения присваивалось значение доли этажа в общей площади объекта. Расчет приведен в таблице ниже:

Таблица 8.19 - Корректировка на этаж

	Параметр	1 этаж	2 этаж	Подвал	Цоколь	ИТОГО	Корректировка на занимаемый объектом этаж, %
Объект оценки	*Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже**	***1***	***0,89***	***0,73***	***0,85***	-	-
	Площадь, кв.м.	2 465,40	628,00	673,80	0,00	3 767,20	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	*65,44%*	*16,67%*	*17,89%*	*0,00%*	*100,00%*	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,6544	0,1484	0,1306	0,0000	**0,9334**	
Объект-аналог №1	*Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже**	*1*	*0,89*	*0,73*	*0,85*	-	3%
	Площадь, кв.м.	59,70	123,30	0,00	60,00	243,00	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	*24,57%*	*50,74%*	*0,00%*	*24,69%*	*100,00%*	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,2457	0,4516	0,0000	0,2099	**0,9072**	
Объект-аналог №2	*Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже**	*1*	*0,89*	*0,73*	*0,85*	-	-7%
	Площадь, кв.м.	236,80	0,00	0,00	0,00	236,80	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	*100,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*100,00%*	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000	**1,0000**	
Объект-аналог №3	*Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже**	*1*	*0,89*	*0,73*	*0,85*	-	-1%
	Площадь, кв.м.	276,00	276,00	0,00	0,00	552,00	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	*50,00%*	*50,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*100,00%*	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,5000	0,4450	0,0000	0,0000	**0,9450**	
Объект-аналог №4	*Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже**	*1*	*0,89*	*0,73*	*0,85*	-	0%
	Площадь	184,40	0,00	0,00	137,60	322	

	Параметр	1 этаж	2 этаж	Подвал	Цоколь	ИТОГО	Корректировка на занимаемый объектом этаж, %
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	*57,27%*	*0,00%*	*0,00%*	*42,73%*	*100,00%*	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,5727	0,0000	0,0000	0,3632	**0,9359**	

6.6. Состояние отделки

Объект оценки и аналоги №1-4 имеют простую отделку. Не требуется введение корректировки.

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,85	0,70
	среднее состояние	1,27	1,18	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

7. Экономические характеристики

7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования

Корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному параметру.

8. Сервис и дополнительные характеристики

8.1. Обеспеченность коммунальными системами

Объект оценки и аналоги обладают сопоставимым набором коммуникаций. Введение корректировок не требуется.

Таблица 8.20 - Описание объектов-аналогов объекта оценки № 21

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Источник информации
1	62 600 000	1 479,20	42 320,00	Иркутск, район Правобережныйая область, г. Иркутск, район Правобережный	**1 этаж**	Простая отделка	ПСН / Торговое	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1479.2_m_1471303258
2	7 500 000	137,50	54 545,00	Иркутская обл., Иркутск, район Правобережный, Правобережный район, Дзержинского, 22	**ЦОК**	Простая отделка	ПСН / Торговое	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_137.5_kv.m_1218652989
3	5 900 000	139,00	42 446,00	Иркутская обл., Иркутск, Правобережный район, улица Карла Маркса, 35	**2,3**	Простая отделка	ПСН / Торговое	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139_m_1533712407
4	18 500 000	370,00	50 000,00	Иркутская обл., г.Иркутск, ул 5 Армии, 29	**ЦОК**	Простая отделка	ПСН / Торговое	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_370kv.m_416338732

Таблица 8.21 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №21 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	руб.	?	62 600 000	7 500 000	5 900 000	18 500 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	389,30	1 479,20	137,50	139,00	370,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	42 320	54 545	42 446	50 000
1. Качество прав						
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-11,33%	-11,33%	-11,33%	-11,33%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**37 525**	**48 365**	**37 637**	**44 335**
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутск, район Правобережныйая область, г. Иркутск, район Правобережный	Иркутская обл., Иркутск, район Правобережный, Правобережный район, Дзержинского, 22	Иркутская обл., Иркутск, Правобережный район, улица Карла Маркса, 35	Иркутская обл., г.Иркутск, ул 5 Армии, 29
5.1. Престижность района	-	Правобережный р-н	Правобережный р-н	Правобережный р-н	Правобережный р-н	Правобережный р-н
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая продаже	*кв.м.*	389,30	1 479,20	137,50	139,00	370,00
Корректировка	%		16%	-9%	-9%	0%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	-11%	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	**1 этаж**	**1 этаж**	**ЦОК**	**2,3**	**ЦОК**
Корректировка	%	-	0,00%	22,00%	15,00%	22,00%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	5,00%	13,00%	6,00%	22,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	39 401	54 652	39 895	54 089
Общая валовая коррекция	%	-	27,00%	31,00%	24,00%	22,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,247	0,234	0,256	0,263
Коэффициент вариации		18,09%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**46 959**				
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**18 281 139**				

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений. Корректировка не требуется.

По объекту оценки №21 предоставлены договор аренды нежилого помещения и дополнительные соглашения к договору аренды нежилого помещения. Согласно содержащейся в вышеуказанных документах информации, данные договорные отношения могут быть расторгнуты в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на объект оценки №21. Корректировка не требуется.

Корректировка на торг

Корректровка вводится как среднее значение между корректировками для офисной и торговой недвижимости (т.к. объект оценки представляет собой ПСН) и составляет 11,33% ((11,08+11,58)/2)

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Средние по средним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50

Источник информации: «СРД № 22», 2018 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Описание вводимых корректировок

Корректировки вводились аналогично тем, что применялись в Табл.8.15. за исключением корректировки на площадь:

Объекты-аналоги представляют собой объекты, площадь которых имеет отличия от оцениваемого объекта.

Как правило, цена продажи 1 кв.м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Стоимость объектов недвижимости изменяется при значительном увеличении площадей, что подтверждено обзором рынка. В связи с тем, что существует значительное различие в площади объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки на площадь принимались на основании данного источника

Цена									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,46
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,26	1,33	1,36
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,15	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

Таблица 8.22 - Описание объектов-аналогов объекта оценки № 22

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Источник информации
1	14 500 000	307	47 231	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Декабрьских Событий, 125	2	Простая отделка	ОФИС	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/166900316/
2	1 550 000	34	46 269	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. 5-й Армии, 2/1	3	Простая отделка	ОФИС	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/194695853/
3	4 200 000	100	42 000	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Поленова, 37	8	Простая отделка	ОФИС	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/190736112/
4	6 000 000	119	50 420	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Франк-Каменецкого, 24	2	Простая отделка	ОФИС	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/196359028/

Таблица 8.23 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №22 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	14 500 000	1 550 000	4 200 000	6 000 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	577,00	307	33,50	100,00	119,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	47 231	46 269	42 000	50 420
1. Качество прав						
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-11,33%	-11,33%	-11,33%	-11,33%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**41 880**	**41 027**	**37 241**	**44 707**
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Декабрьских Событий, 125	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. 5-й Армии, 2/1	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Поленова, 37	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Франк-Каменецкого, 24
5.1. Престижность района	-	Правобережный р-н	Правобережный р-н	Правобережный р-н	Правобережный р-н	Правобережный р-н
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая продаже	*кв.м.*	577,00	307,00	33,50	100,00	119,00
Корректировка	%		-6%	-20%	-15%	-6%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	**ЦОК**	**2**	**3**	**8**	**2**
Корректировка	%	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	-11%	-25%	-0,2	-11%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	37 273	30 770	29 793	39 789
Общая валовая коррекция	%	-	11%	25%	20%	11%
Коэффициенты весомости	-	-	0,279	0,209	0,234	0,279
Коэффициент вариации		14,21%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**34 903**				
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**20 139 031**				

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений.

По объекту оценки №22 предоставлены договоры аренды нежилого помещения, соглашение о передаче прав и обязанностей по договорам, дополнительные соглашения к договорам аренды нежилого помещения и акты приёма-передачи (возврата) нежилого помещения. Согласно содержащейся в вышеуказанных документах информации, данные договорные отношения могут быть расторгнуты в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. Также данный договор аренды является краткосрочным. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на объект оценки №22. Корректировка не требуется.

Описание вводимых корректировок

Корректировки вводились аналогично тем, что применялись в Табл.8.15. и Табл.8.20.

Таблица 8.24 - Описание объектов-аналогов объекта оценки № 23.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Источник информации
1	7 800 000,0	150,0	52 000	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Лапина, 43Б	3	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/196361066/
2	1 900 000	24	79 167	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 33	1	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/196362156/
3	12 390 000	171	72 456	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, просп. Маршала Жукова, 4/5	1	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/193697266/

Таблица 8.25 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №23 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	7 800 000	1 900 000	12 390 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	16,70	150,00	24,00	171,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	52 000	79 167	72 456
1. Качество прав					
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-11,080%	-11,080%	-11,080%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**46 238**	**70 395**	**64 428**
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Лапина, 43Б	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 33	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, просп. Маршала Жукова, 4/5
5.2. Окружение объекта	-	Октябрьский р-н	Октябрьский р-н	Октябрьский р-н	Октябрьский р-н
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики		жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
6.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	-	0%	0%	0%
Корректировка	%				
6.2. Техническое состояние помещения	-	16,70	150,00	24,00	171,00
Корректировка	%		7%	0%	7%
6.3. Тип объекта	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Занимаемые этажи	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики		Общий вход	Общий вход	Общий вход	Общий вход
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий	-	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
вид использования					
Корректировка	%	**2 этаж**	**3**	**1**	**1**
8. Сервис и дополнительные характеристики		-	0%	-14%	-14%
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-				
Корректировка	%	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)
Выводы		-	0%	0%	0%
Общая чистая коррекция	%				
Скорректированная цена	руб./кв.м	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Общая валовая коррекция	%	-	0%	0%	0%
Коэффициент вариации		10,97%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв. м**	**56 588**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**945 020**			

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений. Корректировка не требуется.

Описание вводимых корректировок

Корректировки вводились аналогично тем, что применялись в Табл.8.15. и Табл.8.20.

Таблица 8.26 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 1,2,3,24,25.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Общая площадь земельного участка комплекса, сот.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м.	Адрес	Источник информации
1	8 000 000	450	8,57	17 778	Иркутская область, Байкальск, мкр. Строитель, ул Строительная	https://www.avito.ru/baykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_450_m_954287505
2	13 037 000	760	14,69	17 154	Иркутская область, Байкальск, Красный ключ мкр 9	https://kvartiri-domiki.ru/23600046
3	9 800 000	790,7	6,67	12 394	Слюдянский район, Иркутская область, Байкальск	https://www.avito.ru/baykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_g._baykalsk_791_m_7_sotok_1267173333

Таблица 8.27 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 1,2,24,25 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	8 000 000	13 037 000	9 800 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	857,70	450,00	760,00	790,70
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	17 778	17 154	12 394
Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта	*кв.м.*		*857,00*	*1 469,00*	*667,00*
Стоимость ЗУ в составе имущественных комплесов - объектов-аналогов, удельный показатель стоимости ЗУ рассчитан в рамках затратного подхода)	*руб./кв.м.*		*609,00*	*609,00*	*609,00*
Стоимость ЗУ в составе имущественных комплесов - объектов-аналогов, удельный показатель стоимости ЗУ рассчитан в рамках затратного подхода)	*руб.*		*521 913,00*	*894 621,00*	*406 203,00*
Цена зданий в составе имущественных комплеков без учета стоимости земельного участка	*руб.*	-	*7 478 087*	*12 142 379*	*9 393 797*
Цена зданий в составе имущественных комплеков без учета стоимости земельного участка	*руб./кв.м*		*16 618*	*15 977*	*11 880*
1. Качество прав					
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	Январь 2019 г.	Январь 2019 г.	Январь 2019 г.	Январь 2019 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-12,2%	-12,2%	-12,2%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**14 591**	**14 028**	**10 431**
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Иркутская область, Байкальск, мкр. Строитель, ул Строительная	Иркутская область, Байкальск, Красный ключ мкр 9	Слюдянский район, Иркутская область, Байкальск

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Площадь, подлежащая продаже	*кв.м.*	857,70	450,00	760,00	790,70
Корректировка	%		-10,00%	0,00%	0,00%
6.2. Техническое состояние помещений объекта (состояние отделки)	-	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Комплекс зданий, расположенных на ЗУ и образующих базу отдыха	Комплекс зданий, расположенных на ЗУ и образующих базу отдыха	Комплекс зданий, расположенных на ЗУ и образующих базу отдыха	Комплекс зданий, расположенных на ЗУ и образующих базу отдыха
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (база отдыха /гостевой дом)	Соответствует принципу НЭИ (база отдыха /гостевой дом)	Соответствует принципу НЭИ (база отдыха /гостевой дом)	Соответствует принципу НЭИ (база отдыха /гостевой дом)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 132	14 028	10 431
Общая валовая коррекция	%	-	10,00%	0,00%	0,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,000	0,500	0,500
Коэффициент вариации		14,94%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС), без учета стоимости ЗУ	**руб./кв.м**	**12 229**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС), без учета стоимости ЗУ	**руб.**	**10 489 000**			
Справедливая стоимость прав на земельный участок (в целом)	**руб.**	**624 000**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС), включая стоимость ЗУ	**руб.**	**11 113 000**			

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений.

По объектам оценки №1,2,24,25 предоставлены договор аренды нежилого помещения и соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды. Согласно содержащейся в вышеуказанных документах информации, данные договорные отношения могут быть расторгнуты в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. Также данный договор аренды является краткосрочным. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на объекты оценки №1,2,24,25. Корректировка не требуется.

Описание вводимых корректировок

Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Таблица 8.28 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

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

Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на среднем уровне значения (-12,2%).

Остальные корректировки вводились аналогично тем, что применялись в Табл.8.15, 8.20

Для определения рыночной стоимости каждого из улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода, Оценщик применил распредленение полученной в рамках сравнительного подхода общей стоимости улучшений земельного участка без учета стоимости земельного участка. Для распределения применены процентные величины условной доли каждого из объектов недвидимости (улучшений земельного участка) в составе единого комплекса объектов недвижимости. Данные величины получены в рамках затратного подхода.

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Величина условной доли в составе единого комплекса объектов недвижимости, %	Справедливая стоимость (комплекса), полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	5,52%	10 489 000,00	578 883
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	7,64%		801 655
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	59,16%		6 205 104
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	27,68%		2 903 358
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	-	624 000,00	624 000,00
	ИТОГО				**11 113 000,00**

КВАРТИРЫ

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений. Корректировка не требуется.

В отношении части оцениваемых квартир (объекты оценки №4, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 16, 18) предоставлены договоры найма и акты приёма-передачи, полный перечень которых содержится в таблице № 6.1 настоящего Отчета.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, данные договора найма являются краткосрочными. Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на вышеупомянутые квартиры.

Таблица 8.29 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 4.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 850 000	**45,0**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Карла Либкнехта, 251	**хорошая**	панельные	2	5	Уважаемые Дамы и господа покупатели, представляем Вашему вниманию, хорошую двух комнатную квартиру в сердце октябрьского района. Квартира светлая с балкон. Сан узел совмещён. Отличная транспортная развязка, в шаговой доступности остановки общественного транспорта, детский сад и школа.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199809299/
2	2 690 000	**44,0**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ржанова, 35	**хорошая**	панельные	2	5	Продаю 2-комнатную квартиру , ул. Ржанова, д. 35, 44мкв - общей площади, 27мкв. - жилой, 6мкв - кухня, 2 этаж 5-тиэтажного панельного дома, квартира на две стороны дома, планировка - вагончик, с/у раздельный, лоджия, солнечная, хорошее состояние, стеклопакеты, кафель, 2690тр	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136247/
3	2 700 000	**46,0**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Александра Невского, 65	**хорошая**	панельные	2	5	городской округ Иркутск, Октябрьский округ, улица Александра Невского 65, 2 комн., общ. пл. 46 кв.м., жил.пл. 30 кв.м., комнаты 21/9, кухня 6 кв.м., 2/5 этаж, окна двор, санузел совмещенный, балкон, муниципальный ремонт, Продам отличную 2 комн в центре октябрьского района, все находиться рядом,удобная развязка и парковка у дома. Квартира чистая, окна пвх, смежная планировка, невысокий этаж, балкон остеклен. Звоните!	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199422651/

Таблица 8.30 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 4 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 850 000	2 690 000	2 700 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	43,90	45,00	44,00	46,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	63 333	61 136	58 696
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**54 466**	**52 577**	**50 479**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Карла Либкнехта, 251	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ржанова, 35	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Александра Невского, 65
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	43,90	45,00	44,00	46,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%	-	0	0	0
6.4. Материал стен здания	-	панельные	**панельные**	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	4 этаж из 5	2 этаж из 5	2 этаж из 5	**2 этаж из 5**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.2. Наличие лифта	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	54 466	52 577	50 479
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	14,00%	14,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,334	0,334
Коэффициент вариации		3,80%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**49 403**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**2 169 000**			

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой

предложения и оформленным правом на объекты. По данным риэлтерских агентств «Миан», «Миэль», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость», как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 1-2% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости.

В данном случае за объектом оценки и объектами-аналогами закреплено право собственности, корректировка не вводится.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами–аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным Справочника рыночных корректировок СРД 22, 2018 г., корректировка на торг на жилую недвижимость составляет от 8-14%.

Таблица 8.31 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

НПЦ

СРД-22, май 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:
При проведении расчетов и корректировок. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Владивосток	4-6 (5)	8-10 (9)							
Омск	5-7 (6)	8-10 (9)							
Севастополь	8-11 (9,5)	12-14 (13)							
Ставрополь	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)							
Тамбов	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)							
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)							
Среднее по сред-ним городам в мае 2018 г.	**6,58**	**10,33**							

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №22», 2018 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

В данном случае объекты-аналоги №1-3 корректировка принята в размере -14%.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для рынка жилой недвижимости Иркутска срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 3 месяца. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае объекты-аналоги №1, №2, №3 актуальны на дату оценки, корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из престижности района, расстояния до района остановок общественного транспорта и оркужения.

Престижность района

Объект оценки и Объекты-аналоги №1, №2, №3 расположены в одном районе (округе) города, в связи с чем корректировка не требуется.

Окружение объекта

Объект оценки и Объекты-аналоги №1, №2, №3 расположены в районе со смешанной застройкой: жилыми и административными зданиями, в связи с чем корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

а) общая площадь: как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается на 1% при изменении площади объекта недвижимости на 5 кв.м. При чем в стоимость 1 кв.м. квартир большей площади меньше, чем у таких же квартир меньшей площади. (http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html, http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml).
Корректировка не требуется

б) материал стен: материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в монолитно-кирпичных и блочных домах дешевле квартир в монолитных и монолитно-кирпичных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам.

Корректировка не требуется.

в) техническое состояние здания, в котором расположена квартира. Чем лучше техническое состояние жилого дома, тем выше стоимость квартир в нем расположенных.
За единицу сравнения принимается техническое состояние жилых домов. Разница между техническим состоянием жилых домов определяется по критерию «лучше-хуже». Хорошее состояние здание не предполагает проведение ремонта в здании, в данном случае и здание, к вкотором расположен объект оценки и здания, в которых расположены объекты аналоги, - пригодно для эксплуатации в качестве жилых многоквартирных домов. Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты аналоги №1-3 не различаются по данному критерию.

г) внутренняя отделка - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. За единицу сравнения принимается качество отделки помещений, согласно СНиП 3.04.01. – 87 (Изоляционные и отделочные покрытия). Разница

между качеством отделки определяется по критерию «простая – улучшенная – высококачественная».

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Без отделки	Состояние квартиры без отделки включает в себя полы, которые перед укладкой самого полового покрытия (ламинат, линолеум и т.д.), потребуется еще выровнять. Стены и потолки требуют подготовки (обшивки, штукатурки, шпаклевки) перед окончательной отделкой. Отсутствуют внутренние перегородки и соответственно межкомнатные двери. Есть готовый, подключенный электрический щиток, но не сделана проводка до розеток и включателей. Проведена система отопления, но не установлены сами радиаторы. Канализация, горячая и холодная вода проведены к санитарным узлам, но не разведены по окончательным точкам.
Требуется капитальный ремонт	Капитальный ремонт подразумевает комплекс мероприятий, связанных с ремонтными и отделочными работами, в ходе которых также производится установка или замена отдельных конструктивных элементов, а также инженерных систем и оборудования на новые.
Под чистовую отделку	Чистовая отделка помещения включает в себя следующие работы: «штукатурка стен, черновая стяжка пола под устройство напольных покрытий всех видов, прокладка теплых полов совместно с устройством стяжки, прокладка системы отопления (в полном объеме), подведение горячего и холодного водоснабжения (без комплектации и установки санфаянса), электросиловая разводка (без установки и комплектации электроприборов и оборудования), установка в оконные проемы пластиковых или деревянных окон со стеклопакетами.
Проведен косметический ремонт	При косметическом ремонте затраты времени и финансов минимальны. Не меняются окна, двери, сантехнические коммуникации, старая электропроводка. Потолок перекрашивается, переклеиваются старые обои; производится замена линолеума или ковролина; устанавливается новый плинтус; шпаклюются и окрашиваются откосы окон; укладывается плитка в санузле и на кухне.
Требуется косметический ремонт	Требуется замена отделочных материалов (обои, линолеум, окраска потолка).
Хорошее состояние	Стандартный ремонт включает в себя демонтажные работы; оштукатуривание стен; подготовка потолка и окраска в 2 слоя; подготовка стен и оклейка обоями; выравнивающая стяжка пола; укладка ламината или паркетной доски; установка плинтуса; окраска труб отопления; оштукатуривание, шпаклевание и окраска откосов окон; плитка в санузлах и на полу в кухне и коридоре; замена межкомнатных дверей; реечный потолок в санузлах; скрытая разводка сантехнических труб, замена ванной, унитаза, раковины в санузле и на кухне, замена электроточек.
Улучшенная отделка	Улучшенный ремонт это тоже, что и стандартный ремонт квартиры. Дополнительно: установка электроточек в новые места и\или замена электропроводки на медную, замена радиаторов отопления, более дорогие и качественные отделочные материалы, двухуровневые гипсокартонные потолки.
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90^0, а плоскости должны быть идеально ровными. Часто в перечень работ включают монтаж системы безопасности с домофоном и видео наблюдением. Евроремонт начинается с индивидуального дизайн-проекта. Дизайн- проект — это прежде всего чертежи плюс подбор материалов, комплектация мебелью, схемы электрики, водоснабжения, системы вентиляции, кондиционирования и прочее. Производится монтаж многоуровневых потолков, сложных по конструкции стен, ниш, проемов, арок, колонн, лепного декора. При евроремонте утепляют и остекляют лоджии и балконы, обязательно ставят новые входные и внутренние двери, меняют окна. При выполнении евроремонта не допускается применение отделочных материалов низкого качества и эконом класса, а только высококачественные материалы от ведущих производителей, используемые материалы должны быть произведены в европейских странах и приобретены в фирменных магазинах или у официальных дилеров.
Эксклюзивный евроремонт	При эксклюзивном евроремонте большинство комплектующих изготавливается на заказ: начиная дверными ручками и заканчивая мебелью. Исключение возможно только для электропроводки, сантехники, части отделочных материалов. Материалы и выполненные работы подлежат строгому многоуровнему контролю качества, поэтому материалы покупаются только у известных брендовых фирм-производителей. Элитная отделка диктует идеальную геометрию поверхностей. При выполнении эксклюзивного ремонта и отделки квартир используются самые неординарные приемы отделки, в том числе художественную роспись. Отделка квартиры при эксклюзивном ремонте предусматривает работу с дорогой тканью и декоративным камнем.

Стоимость ремонтных и отделочных работ, использованных при введении корректировок принимается согласно данным сайтов строительных компаний «Евро Дом» (http://evdom.ru/remont/types/suite/), «Город Мастеров» (http://gorodmasterovv.ru/ceny-na-remont-kvartir-pod-klyuch), «СтройСервис-Т» (http://www.gsst.ru/czenyi.html), «БМ-строй» (http://brigadamasterov.ru/remont_kvartir_price#p1).

Таблица 8.32 - Размер корректировок в зависимости от качества ремонта

Сопоставимый объект ► / Объект оценки ▼	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Проведен косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Хорошее состояние	Улучшенная отделка	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Без отделки	0	0	-3 000	-7 500	-4 500	-10 000	-14 000	-17 500	-30 000
Требуется капитальный ремонт	0	0	-3 000	-7 500	-4 500	-10 000	-14 000	-17 500	-30 000
Под чистовую отделку	3 000	3 000	0	-4 500	-1 500	-7 000	-11 000	-14 500	-27 000
Проведен косметический ремонт	7 500	7 500	4 500	0	-3 000	-2 500	-6 500	-10 000	-22 500
Требуется косметический ремонт	4 500	4 500	1 500	3 000	0	-5 500	-9 500	-13 000	-25 500
Хорошее состояние	10 000	10 000	7 000	2 500	5 500	0	-4 000	-7 500	-20 000
Улучшенная отделка	14 000	14 000	11 000	6 500	9 500	4 000	0	-3 500	-10 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	17 500	17 500	14 500	10 000	13 000	7 500	3 500	0	-12 500
Эксклюзивный евроремонт	30 000	30 000	27 000	22 500	25 500	20 000	10 000	12 500	0

Корректировка рассчитывалась с использованием формулы:
Круб/кв.м. = С,1 кв м/ руб. о.о. – С,1кв.м/руб.о.а.
У объекта оценки и всех аналогово хорошее состояние отделки, корреткировка не вводится.

д) этажность

По данным экспертов рынка недвижимости, в настоящее время на рынке жилой недвижимости сложилась ситуация, когда квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов дешевле вышерасположенных. «Квартиры на верхних этажах у нас изначально стоят дороже, чем на нижних», — говорит Леонард Блинов (Urban Group). Самые недорогие квартиры на первых этажах. Они, как правило, без балконов и дешевле квартир на вторых этажах на 5-7% (http://moskvadeluxe.ru/samye-populyarnye-etazhi-v-novostrojkah-moskvy-i-podmoskovya/).
По данным сайта http://domarastut.ru/journal/info/?ID=3510, цены на квартиры, расположенные на первом этаже, ниже находящихся на вышележащих этажах в среднем на 7% при диапазоне величины данного снижения цены от 2,3% до 11,2%.

Согласно информации компании «Метриум Групп», неудобства, связанные с расположением квартир на первом этаже, компенсируются скидкой, которая обычно составляет 5-10%. (http://svpressa.ru/realty/article/85040/).
Для квартир на последнем этаже влияние этажа расположения на стоимость не столь однозначно и зависит от типа дома. Эксперты рынка недвижимости подчеркивают: в пятиэтажных домах последние этажи продолжают оставаться ярко выраженным недостатком, из-за которого стоимость квартиры однозначно снижается на 5–10% по сравнению со срединными этажами (http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179).
В обычном эконом-классе – простые кирпичные, монолитно-кирпичные и типовые панельные дома – ситуация другая. По данным компании «НДВ», в последнее время наметилась тенденция роста популярности квартир, расположенных на верхних этажах типовых домов эконом-класса. Такие квартиры могут быть привлекательны за счет видовых характеристик. Если дом находится в хорошем техническом состоянии (особенно это касается кровли и инженерных коммуникаций), в нем функционируют лифты, а над верхним жилым этажом расположен технический этаж, то разница в стоимости квартир на последнем и средних этажах обычно отсутствует.
(http://www.info.yarnet.ru/art/index.php?id=179, http://svpressa.ru/realty/article/85040/, http://www.metrinfo.ru/articles/96810.html).

Объект оценки расположен на среднем этаже, как и все аналоги. Корректировка не вводится.

Общая валовая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении по модулю.

При этом корректировка на торг не учитывается в расчете общей коррекции в силу того, что не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения справедливой стоимости 1 кв.м объекта недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i^1 N}{n - 1}$$; где

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Таблица 8.33 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №5.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	3 140 000	**60,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рябикова, 21/2	требуется ремонт	панельные	3	9	Продается двухкомнатная квартира 61 кв.м в ЖК "Рекорд", застройщик "Новый город". Планировка раздельная. Просторная прихожая, светлые, квадратные комнаты(18,3 и 15) и кухня 10кв.м. Окна на юго-восток. Предчистовая отделка-наливные полы по уровню, ровные стены, электрика разведена с розетками и выключателями, входная железная дверь, пластиковые откосы на окнах. Санузел раздельный. Вид из окон дома выходит на солнечную сторону. Дом расположен в реликтовой сосновой роще, где можно расслабиться и отдохнуть после рабочих будней. Двор дома имеет хорошее озеленение. Рядом магазины, сбербанк, аптека. Отличное транспортное сообщение, в пяти минутах ходьбы остановка. Вокруг дома несколько детских площадок. КЛЮЧИ НА РУКАХ.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197772316/
2	3 000 000	**52,8**	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.22а	хорошая	панельные	6	9	городской округ Иркутск, Свердловский округ, бульвар Рябикова 98, 2 комн., общ. пл. 52.8 кв.м., жил.пл. 34 кв.м., комнаты 17/17, кухня 14 кв.м., 6/9 этаж, окна улица/двор, санузел совмещенный, балкон, евроремонт, Продам 2-комнатную,отличную квартиру в Свердловском	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199235625/

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
								районе, новый, кирпичный дом 2014 года постройки, комнаты раздельные, качественный ремонт, светлая, просторная, один собственник, подходит ипотека сбербанка.	
3	2 710 000	**48,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рябикова, 21А	хорошая	панельные	9	9	2-комнатная квартира улучшенной планировки на бульваре Рябикова, 21а. 9-й этаж 9-этажного панельного дома.Площадь 48 кв.м, планировка раздельная, санузел раздельный, застеклённая лоджия.Квартира в хорошем жилом состоянии. Пол линолеум и плитка, окна деревянные, качественные обои, санузел в кафеле. Рядом с домом школа 2, детские сады 142, 139, гаражные кооперативы.Роща, стадион Рекорд , ТЦ Ручей , рынок, магазины, супермаркет Слата , поликлиника, МФЦ, Сбербанк, отделение почты, всё в пешей доступности. 5 минут до ТРК Сильвер Молл.Остановка Бульвар Рябикова до центра города 20 минут. Один взрослый собственник. В собственности более трёх лет.Документы к продаже готовы.Подходит любая форма расчёта: ипотека, любые жилищные сертификаты, материнский капитал.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199291039/

Таблица 8.34 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 5 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	3 140 000	3 000 000	2 710 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	48,00	60,00	52,80	48,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	52 333	56 818	56 458
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**45 006**	**48 863**	**48 554**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рябикова, 21/2	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.22а	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рябикова, 21А
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	48,00	60,00	52,80	48,00
Корректировка	%		-2%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	под чистовую отделку, хорошее состояние	хорошая	хорошая
Корректировка	%	-	7000	0	0
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 9	3 этаж из 9	6 этаж из 9	9 этаж из 9
Корректировка	%	-	0%	0%	5%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.2. Наличие лифта	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-2,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	51 106	48 863	50 982
Общая валовая коррекция	%	-	16,00%	14,00%	19,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,337	0,357	0,306
Коэффициент вариации		2,51%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**50 267**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**2 413 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.35 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 6.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 444 000	**30,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 45	хорошая	панельные	3	9	Продаю готовую к проживанию квартиру в тихой части м-на Университетский, дом 45 .Сантехника поменяна ,пластиковые окна ,лоджия застеклена, в ванной кафель .Остается частично мебель.Хорошие соседи .Очень солнечная .Во дворе детская площадка , детские сады , гимназия 2 ,остановки , Иркутский Государственный университет ,торговые центры , магазины , в шаговой доступности спортивные площадки ,мини горнолыжная трасса ,зимой каток ,летом теннисный корт,лыжные трассы ,лесная зона .Ипотека-да.Завышение-да.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197381300/
2	1 650 000	**18,5**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 62	хорошая	панельные	6	9	Отличная Квартира-Студия в мкр. Университетском, д.62, на 6-ом этаже 9-ти этажного панельного дома. Общая площадь квартиры составляет 18,5 м2+ большая лоджия. Окна выходят во двор. Квартира в жилом хорошем состоянии. Чистый, ухоженный подъезд. Хорошие соседи. В шаговой доступности: гимназия, школа, супермаркеты, детсад, остановка общ. транспорта. Во дворе дома детская площадка, парковочные места. Подходят все формы оплаты, в том числе ипотека, с оформлением которой мы с радостью поможем. Подберем самый выгодный и подходящий именно Вам вариант ипотечного кредитования. Ответим на интересующие вас вопросы,	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199440247/

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
								покажем в удобное время по предварительной договоренности. Звоните!	
3	1 600 000	**20,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 109	хорошая	панельные	1	9	Продаю квартиру в Университетском, малогабаритная квартира 135 серии, обычное состояние,балкон есть. Развитая инфраструктура района. Ипотека подходит Узнайте больше	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198248247/

Таблица 8.36 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 6 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 444 000	1 650 000	1 600 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	19,40	30,00	18,50	20,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	81 467	89 189	80 000
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**70 062**	**76 703**	**68 800**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 45	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 62	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 109
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	19,40	30,00	18,50	20,00
Корректировка	%		2%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	3 этаж из 9	3 этаж из 9	6 этаж из 9	1 этаж из 9
Корректировка	%	-	0%	0%	5%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	2,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	71 463	76 703	72 240
Общая валовая коррекция	%	-	16,00%	14,00%	19,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,337	0,357	0,306
Коэффициент вариации		3,85%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**73 571**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**1 427 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.37 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №7.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	3 140 000	**60,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рябикова, 21/2	без отделки, хорошее состояние	панельные	3	9	Продается двухкомнатная квартира 61 кв.м в ЖК "Рекорд", застройщик "Новый город". Планировка раздельная. Просторная прихожая, светлые, квадратные комнаты(18,3 и 15) и кухня 10кв.м. Окна на юго-восток. Предчистовая отделка- наливные полы по уровню, ровные стены, электрика разведена с розетками и выключателями, входная железная дверь, пластиковые откосы на окнах. Санузел раздельный. Вид из окон дома выходит на солнечную сторону. Дом расположен в реликтовой сосновой роще, где можно расслабиться и отдохнуть после рабочих будней. Двор дома имеет хорошее озеленение. Рядом магазины, сбербанк, аптека. Отличное транспортное сообщение, в пяти минутах ходьбы остановка. Вокруг дома несколько детских площадок. КЛЮЧИ НА РУКАХ.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197772316/
2	3 000 000	**52,8**	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.22а	хорошая	панельные	6	9	городской округ Иркутск, Свердловский округ, бульвар Рябикова 98, 2 комн., общ. пл. 52.8 кв.м., жил.пл. 34 кв.м., комнаты 17/17, кухня 14 кв.м., 6/9 этаж, окна улица/двор, санузел совмещенный, балкон, евроремонт, Продам 2-комнатную,отличную квартиру в Свердловском районе, новый, кирпичный дом 2014 года постройки, комнаты раздельные, качественный ремонт, светлая, просторная, один собственник, подходит ипотека сбербанка.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199235625/
3	2 710 000	**48,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул.	хорошая	панельные	9	9	2-комнатная квартира улучшенной планировки на бульваре Рябикова, 21а. 9-й этаж 9-этажного панельного дома.Площадь 48 кв.м, планировка раздельная, санузел раздельный,	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199291039/

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
			Рябикова, 21А					застеклённая лоджия.Квартира в хорошем жилом состоянии. Пол линолеум и плитка, окна деревянные, качественные обои, санузел в кафеле. Рядом с домом школа 2, детские сады 142, 139, гаражные кооперативы.Роща, стадион Рекорд , ТЦ Ручей , рынок, магазины, супермаркет Слата , поликлиника, МФЦ, Сбербанк, отделение почты, всё в пешей доступности. 5 минут до ТРК Сильвер Молл.Остановка Бульвар Рябикова до центра города 20 минут. Один взрослый собственник. В собственности более трёх лет.Документы к продаже готовы.Подходит любая форма расчёта: ипотека, любые жилищные сертификаты, материнский капитал.	

Таблица 8.38 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 7 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	3 140 000	3 000 000	2 710 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	47,90	60,00	52,80	48,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	52 333	56 818	56 458
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**45 006**	**48 863**	**48 554**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рябикова, 21/2	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.22а	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рябикова, 21А
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	47,90	60,00	52,80	48,00
Корректировка	%		2%	1%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	под чистовую отделку, хорошее состояние	хорошая	хорошая
Корректировка	%	-	7 000,00	0,00	0,00
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.5. Занимаемый этаж	-	7 этаж из 9	3 этаж из 9	6 этаж из 9	9 этаж из 9
Корректировка	%	-	0%	0%	5%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	2,00%	1,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	52 906	49 352	50 982
Общая валовая коррекция	%	-	16,00%	15,00%	19,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,340	0,350	0,310
Коэффициент вариации		3,48%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**51 066**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**2 446 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.39 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 8.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 380 000	**30,7**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 165Б	улучшенная	панельные	4	5	городской округ Иркутск, Октябрьский округ, Байкальская улица 165Б, 1 комн., общ. пл. 30.7 кв.м., жил.пл. 17.8 кв.м., комнаты 17.8, кухня 6.2 кв.м., 4/5 этаж, окна двор, санузел совмещенный, балкон, хороший ремонт, Продается отличная 1-комнатная квартира с нестандартной планировкой и хорошим ремонтом. В 50 метрах от дома остановка, супермаркет и другие магазины. Рядом 2 детских сада, 2 школы, бизнесцентр Лисиха, парк с аллеями. Квартира очень светлая, т.к. 3 окна, застекленный балкон, кухня совмещена с комнатой. Полностью готова к проживанию. Отличная транспортная доступность. В собственности более 3 лет, 1 хозяин. Все документы готовы к продаже, подходит любая форма оплаты. Помощь в получении ипотеки. Гарантия чистоты сделки. Спешите купить квартиру с уникальной планировкой и удобным расположением!	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197933808/
2	2 100 000	**31,0**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 165	улучшенная	панельные	3	5	Продаю 1к ЛИСИХА, Байкальская 165, 3/5п, 31/18/6, состояние хорошее, студия, ПВХ, кафель. Балкон застеклен, не угловая. Чистый подъезд, приятные соседи. 1 собственник, более 3-х лет. выписаны, долгов нет. Ипотека подходит. Все виды расчета. Смотреть в любое время. Рядом остановка и развитая инфраструктура.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197731486/
3	2 200 000	**30,2**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский,	хорошая	панельные	5	5	Квартира 30,2м2. 5 этаж, вид на р. Ангару. Балкон застеклен, раздельный с/у. Квартира теплая, светлая, окна на южную сторону. Дом после кап.ремонта (частично отремонтирован фасад, полностью заменена крыша) Удобное расположение дома, 4 минуты до	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197386695/

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
			Байкальская ул., 221					остановки, комфортная транспортная развязка в любой район города. Рядом школа, поликлиника, налоговая, магазины, ТЦ, рынок, 3 детских сада. Благоустроенный двор с детской площадкой, песочницей, горкой. Дом в управлении ответственного и надёжного Жилищного Кооператива-31.	

Таблица 8.40 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 8 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 380 000	2 100 000	2 200 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	19,30	30,70	31,00	30,20
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	77 524	67 742	72 848
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**66 671**	**58 258**	**62 649**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 165Б	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 165	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 221
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	19,30	30,70	31,00	30,20
Корректировка	%		2%	2%	2%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	улучшенная	хорошая	улучшенная
Корректировка	%	-	-4 000,00	0,00	-4 000,00
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	4 этаж из 5	3 этаж из 5	5 этаж из 5
Корректировка	%	-	0%	0%	5%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность	-	основные городские	основные городские	основные городские	основные городские

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
коммунальными системами		инженерные системы, слаботочные устр-ва	инженерные системы, слаботочные устр-ва	инженерные системы, слаботочные устр-ва	инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	2,00%	2,00%	7,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	64 004	59 423	63 034
Общая валовая коррекция	%	-	16,00%	16,00%	21,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,349	0,349	0,302
Коэффициент вариации		3,88%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**62 112**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**1 199 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.41 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №9 .

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	1 800 000	**30,0**	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 13	хорошая	кирпичные	3	4	ПРОДАЕТСЯ квартира в ПРИОРИТЕТНОМ месте г. Иркутска, Правобережный район, /площадь Дикабристов/. Дом - кирпич 100%. В квартире недавно сделан косметический ремонт. Стеклопакеты. Вход на кухню через комнату. Теплая , уютная квартира. Балкона нет. Необходиимая инфраструктура в шаговой жомтупности.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136319/
2	2 000 000	**30,5**	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 2	хорошая	кирпичные	1	5	городской округ Иркутск, Правобережный округ, улица Иосифа Уткина 2, 1 комн., общ. пл. 30.5 кв.м., жил.пл. 19 кв.м., комнаты 19, кухня 6 кв.м., 1/5 этаж, окна двор, санузел совмещенный, нет, частичная отделка, Уважаемые покупатели! Продается отличная квартира в самом сердце города Иркутск. Большая светлая квартира, в шаговой доступности вся инфраструктура: магазины, торговые центры, аптеки, детские сады, школы, высшие учебные заведения. Документы готовы к продаже.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/196362308/

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
3	1 900 000	**31,0**	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Напольная ул., 79	улучшенная	кирпичные	4	4	Продается отличная 1- квартира по адресу Напольная 79 (предместье Рабочее), на 4 этаже 4-этажного дома. Квартира общей площадью 31 кв.м., с/у совмещенный. В квартире выполнен ремонт: стены выровнены, поклеены качественные обои, установлены современные радиаторы, на полу линолеум, натяжные потолки со светодиодным освещением. В санузле стеновые панели и сантехника в хорошем состоянии . Тихий двор, парковка. Расположена квартира в хорошем микрорайоне города, рядом садик, школа 66, гимназия, поликлиника, много магазинов, аптек; До центра города 10-15 минут на маршрутке, трамвае.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/195875601/

Таблица 8.42 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 9 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 800 000	2 000 000	1 900 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	31,40	30,00	30,50	31,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	60 000	65 574	61 290
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**51 600**	**56 394**	**52 709**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 13	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 2	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Напольная ул., 79
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	31,40	30,00	30,50	31,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	хорошая	хорошая	улучшенная
Корректировка	%	-	0,00	0,00	-4 000,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	1 этаж из 4	3 этаж из 4	1 этаж из 5	4 этаж из 4
Корректировка	%	-	-5%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-5,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	49 020	56 394	48 709
Общая валовая коррекция	%	-	19,00%	14,00%	14,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,298	0,351	0,351
Коэффициент вариации		8,47%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**51 499**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**1 617 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.43 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 10.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	1 130 000	**19,0**	Иркутская область, Иркутск, мкр. Первомайский, 37а	хорошая	Панельные	1	5	1 этаж 5-этажного дома Статус продажи: Прямая продажа	https://irkutsk.russianrealty.ru/prodazha-kvartiry-372434549-1-komnatnaya-Irkutsk-mikrorayon-Pervomaysky/
2	1 900 000	**30,0**	Адрес: Иркутская область, Иркутск, мкр. Первомайский	хорошая	Панельные	2	5	Продам 1-комн квартиру, ул Первомайский микрорайон, д. 3 , 2/5 панельный , 31/18/6 м2 , с балконом, не угловая, с/у совмещенный, в нормальном состоянии, окна 1 пласт, 1 окно деревянное, с/у покраска и частично кафель, полы частично линолеум, документы готовы к продаже	https://irkutsk.russianrealty.ru/prodazha-kvartiry-372693944-1-komnatnaya-Irkutsk-mikrorayon-Pervomaysky/
3	2 150 000	**31,0**	Адрес: Иркутская область, Иркутск, мкр. Первомайский, 3а	улучшенная	Панельные	2	5	Первомайский 3а, 2/5, пан, 30кв, 2000 тр, балкон Продается однокомнатная квартира в хорошем состоянии. Квартира светлая и теплая. Планировка раздельная, сан/узел раздельный. Стены и потолки ровные. Была произведена замена проводки (медь), труб. Сантехника в хорошем состоянии. В ванной и туалете кафель. Установлены счетчики. Качественная входная дверь. Балкон застеклён.	https://irkutsk.russianrealty.ru/prodazha-kvartiry-375094635-1-komnatnaya-Irkutsk-mikrorayon-Pervomaysky/

Таблица 8.44 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 10 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 130 000	1 900 000	2 150 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	18,50	19,00	30,00	31,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	59 474	63 333	69 355
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**51 148**	**54 466**	**59 645**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	Иркутская область, Иркутск, мкр. Первомайский, 37а	Адрес: Иркутская область, Иркутск, мкр. Первомайский	Адрес: Иркутская область, Иркутск, мкр. Первомайский, 3а
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	18,50	19,00	30,00	31,00
Корректировка	%		0%	2%	2%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	хорошая	хорошая	улучшенная
Корректировка	%	-	0,00	0,00	-4 000,00
6.4. Материал стен здания	-	панельные	Панельные	Панельные	Панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	1 этаж из 5	2 этаж из 5	2 этаж из 5
Корректировка	%	-	5%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	5,00%	2,00%	2,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	53 705	55 555	56 838
Общая валовая коррекция	%	-	19,00%	16,00%	16,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,314	0,343	0,343
Коэффициент вариации		2,84%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости	**руб./кв.м**	**55 414**			

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)					
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**1 025 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.45 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №11.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 080 000	**33,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, 3	улучшенная	кирпичные	2	5	Недвижимость в экологически чистом, тихом, спокойном районе города. Выставляется на продажу 1-но комнатная квартира на втором этаже в 5-этажном кирпичном доме по адресу: улица 2 Железнодорожная дом 3, через дорогу живописная лесопарковая зона курорта Ангара . Общая площадь 33 кв.м., жилая 18 кв.м., отдельная кухня 7 кв.м., санузел совмещен. Хорошая шумоизоляция. Толстые стены - зимой тепло, а летом прохладно; квартира теплая, сухая. Балкона нет. Дом не газифицирован, плита электрическая! Территория двора благоустроенная, оборудована детской площадкой - дети будут под вашим присмотром. Окна выходят во двор - никакого постороннего шума от центральных дорог.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/191879339/
2	2 000 000	**30,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Гоголя, 42	улучшенная	кирпичные	1	4	Продам 1- комнатную квартиру на 1-м этаже 4-х этажного панельного дома, без балкона. Расположение дома удобное: дом не у дороги, до остановки общественного транспорта (Свердловский рынок, кинотеатр Чайка) 2 минуты. Квартира не студия. Комната и кухня раздельные. Требует косметического ремонта. На окнах стеклопакеты, решетки. Санузел кафель, совмещен	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199535794/
3	1 800 000	**30,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Костычева, 2	хорошая	кирпичные	4	4	СРОЧНО! Продаю 1к квартируина МНТК, типовой ремонт, с/у кафель. В шаровой доступности, Энергетический колледж, детский сад, остановка общественного транспорта, Сбербанк, Слата и др. Фото на правах рекламы	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/196891344/

Таблица 8.46 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 11 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 080 000	2 000 000	1 800 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,90	33,00	30,00	30,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	63 030	66 667	60 000
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без	За счет собственных средств или безналичный платеж, без	За счет собственных средств или безналичный платеж, без	За счет собственных средств или безналичный платеж, без

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		рассрочки оплаты	рассрочки оплаты	рассрочки оплаты	рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**54 206**	**57 334**	**51 600**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, 3	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Гоголя, 42	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Костычева, 2
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	34,90	33,00	30,00	30,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	улучшенная	улучшенная	хорошая
Корректировка	%	-	-4 000,00	-4 000,00	0,00
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	5 этаж из 5	2 этаж из 5	1 этаж из 4	4 этаж из 4
Корректировка	%	-	-5%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-5,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	47 496	53 334	51 600
Общая валовая коррекция	%	-	19,00%	14,00%	14,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,298	0,351	0,351
Коэффициент вариации		5,90%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**50 986**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**1 779 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.47 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 12.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 080 000	**33,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, 3	улучшенная	кирпичные	2	5	Недвижимость в экологически чистом, тихом, спокойном районе города. Выставляется на продажу 1-но комнатная квартира на втором этаже в 5-этажном кирпичном доме по адресу: улица 2 Железнодорожная дом 3, через дорогу живописная лесопарковая зона курорта Ангара . Общая площадь 33 кв.м., жилая 18 кв.м., отдельная кухня 7 кв.м., санузел совмещен. Хорошая шумоизоляция. Толстые стены - зимой тепло, а летом прохладно; квартира теплая, сухая. Балкона нет. Дом не газифицирован, плита электрическая! Территория двора благоустроенная, оборудована детской площадкой - дети будут под вашим присмотром. Окна выходят во двор - никакого постороннего шума от центральных дорог.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/191879339/
2	2 000 000	**30,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Гоголя, 42	хорошая	кирпичные	1	4	Продам 1- комнатную квартиру на 1-м этаже 4-х этажного панельного дома, без балкона. Расположение дома удобное: дом не у дороги, до остановки общественного транспорта (Свердловский рынок, кинотеатр Чайка) 2 минуты. Квартира не студия. Комната и кухня раздельные. Требует косметического ремонта. На окнах стеклопакеты, решетки. Санузел кафель, совмещен. В собственности, документы готовы к продаже. Любая форма расчета, помощь в оформлении ипотеки.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199535794/
3	1 800 000	**30,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Костычева, 2	хорошая	кирпичные	4	4	СРОЧНО! Продаю 1к квартируина МНТК, типовой ремонт, с/у кафель. В шаровой доступности, Энергетический колледж, детский сад, остановка общественного транспорта, Сбербанк, Слата и др. Фото на правах рекламы Просмотры по согласованию! Звоните! Являемся партнерами всех ведущих банков страны. Помощь в оформлении ипотеки (любого банка на выбор), а также страхование жизни и здоровья. Эксклюзивное предложение по снижению процентных ставок при оформлении у нас в офисе. Процентные ставки от 8%. Консультации абсолютно бесплатно!	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/196891344/

Таблица 8.48 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 12 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 080 000	2 000 000	1 800 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	32,20	33,00	30,00	30,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	63 030	66 667	60 000
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи	Особые условия продажи	Особые условия продажи	Особые условия продажи

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		не зарегистр.	не зарегистр.	не зарегистр.	не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**54 206**	**57 334**	**51 600**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, 3	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Гоголя, 42	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Костычева, 2
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	32,20	33,00	30,00	30,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	улучшенная	улучшенная	хорошая
Корректировка	%	-	-4 000,00	-4 000,00	0,00
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	**кирпичные**	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 4	2 этаж из 5	1 этаж из 4	**4 этаж из 4**
Корректировка	%	-	0%	5%	5%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.2. Наличие лифта	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	5,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 206	56 201	54 180
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	19,00%	19,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,365	0,317	0,317
Коэффициент вариации		5,70%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**53 316**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**1 717 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.49 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №13.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 000 000	**30,0**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 39	хорошая	кирпичные	2	5	Продаю 1-комнатную квартиру, ул. Красноярская, д. 39, 2 этаж 5-этажного кирпичного дома, общая площадь - 31 мкв, жилой -18, кухня- 6 мкв, обычное состояние!! Балкон!! С/у совмещен. Один собственник, один человек прописан. Цена 2000т.р.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136172/
2	1 500 000	**28,0**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. 30-й Иркутской Дивизии, 23	улучшенная	кирпичные	1	5	Продаю 1-комнатную квартиру, ул. 30 Дивизии, д. 23, 28 мкв - общей площади, 1 этаж 5-тиэтажного кирпичного дома, обычный хороший ремонт, с/у совмещен, стеклопакеты, кафель в с/узле, остановка транспорта и вся инфраструктура рядом, цена 1500т.р.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136300/
3	2 000 000	**31,0**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 168А	хорошая	кирпичные	3	4	Продается однокомнатная квартира (остановка Волжская), Байкальская 168а. Площадь 31 кв.м, 3/4 этаж кирпичного дома. Рядом все есть баргузин,диагностический центр,поликлиники и магазины, верхняя набережная (превосходное место для прогулок всей семьей по берегу реки Ангары), удобная транспортная развязка.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198622270/

Таблица 8.50 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 13 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 000 000	1 500 000	2 000 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,30	30,00	28,00	31,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	66 667	53 571	64 516
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**57 334**	**46 071**	**55 484**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 39	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. 30-й Иркутской Дивизии, 23	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 168А
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	34,30	30,00	28,00	31,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	улучшенная	хорошая	хорошая
Корректировка	%	-	-4 000,00	0,00	0,00
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	1 этаж из 5	2 этаж из 5	1 этаж из 5	3 этаж из 4
Корректировка	%	-	-5%	0%	-5%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.2. Наличие лифта	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-5,00%	0,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 467	46 071	52 710
Общая валовая коррекция	%	-	19,00%	14,00%	19,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,317	0,365	0,317
Коэффициент вариации		6,79%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**49 523**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**1 699 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.51 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №14.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 000 000	30,0	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 39	хорошая	кирпичные	2	5	Продаю 1-комнатную квартиру, ул. Красноярская, д. 39, 2 этаж 5-этажного кирпичного дома, общая площадь - 31 мкв, жилой -18, кухня- 6 мкв, обычное состояние!! Балкон!! С/у совмещен. Один собственник, один человек прописан. Цена 2000т.р.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136172/
2	1 500 000	28,0	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. 30-й Иркутской Дивизии, 23	улучшенная	кирпичные	1	5	Продаю 1-комнатную квартиру, ул. 30 Дивизии, д. 23, 28 мкв - общей площади, 1 этаж 5-тиэтажного кирпичного дома, обычный хороший ремонт, с/у совмещен, стеклопакеты, кафель в с/узле, остановка транспорта и вся инфраструктура рядом, цена	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136300/

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
								1500т.р.	
3	2 000 000	31,0	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 168А	хорошая	кирпичные	3	4	Продается однокомнатная квартира (остановка Волжская), Байкальская 168а. Площадь 31 кв.м, 3/4 этаж кирпичного дома. Рядом все есть баргузин,диагностический центр,поликлиники и магазины, верхняя набережная (превосходное место для прогулок всей семьей по берегу реки Ангары), удобная транспортная развязка. Дом расположен во дворе, поэтому вас не будут беспокоить шумные улицы.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198622270/

Таблица 8.52 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 14 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 000 000	1 500 000	2 000 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	31,50	30,00	28,00	31,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	66 667	53 571	64 516
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**57 334**	**46 071**	**55 484**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 39	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. 30-й Иркутской Дивизии, 23	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 168А
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	31,50	30,00	28,00	31,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	улучшенная	хорошая	хорошая
Корректировка	%	-	-4 000,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	2 этаж из 5	1 этаж из 5	3 этаж из 4
Корректировка	%	-	0%	5%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	5,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	53 334	48 375	55 484
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	19,00%	14,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,338	0,298	0,351
Коэффициент вариации		6,96%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**51 918**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**1 635 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.53 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 15.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	1 900 000	**34,0**	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Василия Ледовского, 7	хорошая	кирпичные	4	5	Чистая, уютная, тёплая, светлая, не угловая квартира в кирпичном доме (114 серия). Балкон 6 метров застеклен евроокнами. Чистый подъезд. В шаговой доступности детский сад, школа 7,67, взрослая и детская поликлиника, ж.д. вокзал, магазины, остановка Школьная.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199526058/
2	1 580 000	**30,0**	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Василия Ледовского, 1	хорошая	кирпичные	5	5	городской округ Иркутск, Ленинский округ, улица Василия Ледовского 1, 1 комн., общ. пл. 30 кв.м., жил.пл. 17 кв.м., комнаты 17, кухня 7 кв.м., 5/5 этаж, окна двор, санузел раздельный, балкон, Однокомнатная квартира в начале Ново-Ленино, 30 кв.м, жилая 17 кв, с\у раздельный, кухня 7 кв, балкон, окна выходят во двор на детскую площадку.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198179132/
3	2 100 000	**36,0**	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Розы Люксембург, 7Б	хорошая	кирпичные	2	5	Продам квартиру 1-к квартира 36 м на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома Розы Люксембург 7Б Остановка Норильская , 114 серия, улучшенная планировка, Хорошее место расположения, рядом школы, детсады, детская	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/193197601/

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
								поликлиника, спортивные секции, магазины, остановки транспорта, окна выходят во двор, дом теплый.	

Таблица 8.54 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 15 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 900 000	1 580 000	2 100 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,20	34,00	30,00	36,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	55 882	52 667	58 333
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**48 059**	**45 294**	**50 166**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Василия Ледовского, 7	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Василия Ледовского, 1	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Розы Люксембург, 7Б
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	34,20	34,00	30,00	36,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	4 этаж из 5	4 этаж из 5	5 этаж из 5	2 этаж из 5
Корректировка	%	-	0%	5%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	5,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	48 059	47 559	50 166
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	19,00%	14,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,351	0,298	0,286
Коэффициент вариации		2,85%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**45 389**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**1 552 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.55 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №16.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 870 000	**43,0**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 312	улучшенная	панельные	5	5	От Собственника!! В связи с переездом продаю 2-х комнатную квартиру в м-р Солнечной.Остановка гор.мол.завод. По документам договор - купли апрель 2017 года. Один взрослый собственник.Полная стоимость в договоре при продаже. В квартире перепланировка. Кухня перенесена в маленькую комнату. Получается полу.студия 16 кв. гостиная 17 кв. с.у раздельный , прихожая 5.7 кв.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/195934105/
2	3 200 000	**47,0**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 258	улучшенная	панельные	1	5	Продается двухкомнатная квартирав мкр Солнечном. Планировка вагон. Кухня отдельная, сан узел разделен. Имеется застекленный балкон. Состояние - заезжай и живи! Все вопросы - по телефону. Помощь с ипотекой, мат капиталом.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199615000/
3	3 090 000	**44,0**	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 276	улучшенная	панельные	1	5	2-х комнатная квартира, по адресу: улица Байкальская дом 276. Самым весомым плюсом является расположение дома микрорайон Солнечный, район с развитой инфраструктурой, зелеными зонами и хорошей экологией. Квартира находится на 1 (высокий) этаже, 5-ти этажного панельного дома, не угловая, ОЧЕНЬ ТЕПЛАЯ и сухая. Дом в хорошем техническом состоянии (1 год ремонту). Множество полезного пространства : общая площадь 44 кв.м (без учёта балкона), жилая 28 кв.м. Удобная планировка все комнаты раздельные, что даёт возможность каждому члену семьи заниматься любимым делом не мешая при этом остальным. С/узел раздельный. Большой коридор с местом под гардеробную. Балкон застеклён. В квартире сделан капитальный ремонт, не требуется никаких вложений! Заменено всё: электрика, сантехника, трубы медь, радиаторы. Стены и потолки выровнены. На полу залита стяжка, выложен качественный ламинат в комнатах, в коридоре и на кухне - керамогранит. Сан/узел в кафеле, новый санфаянс.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199781812/

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
								После ремонта никто не проживал! Хорошая шумоизоляция, благодаря качественным стеклопакетам на окнах. Дом не газифицирован, плита электрическая!!!	

Таблица 8.56 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 16 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 870 000	3 200 000	3 090 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	47,00	43,00	47,00	44,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	66 744	68 085	70 227
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**57 400**	**58 553**	**60 395**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 312	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 258	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 276
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	47,00	43,00	47,00	44,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка	%	-	-4 000,00	-4 000,00	-4 000,00
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	5 этаж из 5	5 этаж из 5	1 этаж из 5	1 этаж из 5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	53 400	54 553	56 395
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	14,00%	14,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,338	0,333
Коэффициент вариации		2,76%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому		

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
			значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**55 001**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**2 585 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.57 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 17.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 470 000	**42,3**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Лермонтова, 317	улучшенная	кирпичные	1	4	городской округ Иркутск, Свердловский округ, улица Лермонтова 317, 2 комн., общ. пл. 42.3 кв.м., жил.пл. 28 кв.м., комнаты 18.4/9.6, кухня 5.8 кв.м., 1/4 этаж, окна двор, нет, Продам 2х комнатную квартиру ул. Лермонтова, 317, район Академгородка. Общая площадь 42,3кв.м. квартира не угловая, кирпичный дом, окна выходят во двор, красивый, ухоженный дворик, детская площадка, комнаты смежные, санузел совмещенный, есть гардеробная, в квартире заменены радиаторы, электрика,	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198608002/
2	2 650 000	**41,0**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Лермонтова, 98	улучшенная	кирпичные	4	4	Предлагается к продаже 2-х комнатная квартира на 4/4 этаже, комнаты раздельные, с/у совмещен, без балкона. Квартира подготовлена к продаже, без мебели, ожидает новых хозяев. Дом кирпичный, надежный с хорошей звукоизоляцией.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198762691/
3	2 550 000	**42,1**	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Гоголя, 42А	улучшенная	кирпичные	1	4	Отличная 2-х комнатная квартира на ул. Гоголя, 42а, на 1-ом этаже 4-х этажного кирпичного дома. Общая площадь квартиры 42,1 кв.м.: - две смежные комнаты: 9,6 и 18,8 кв.м.; - кухня 5,9 кв.м.; - совмещенный санузел; - темная комната; В квартире новый современный ремонт: - новая электропроводка; - потолки натяжные; - санузел и фартук в кухне отделаны кафелем; - новый линолеум; - трубы медные и новые радиаторы. Чистый подъезд дома, оборудованная детская площадка. По близости расположены: лицей 36, школа 63, детский сад 110, Свердловский рынок, остановка общественного транспорта в паре минут от дома и другие социально-полезные объекты.Один собственник, обременений нет, документы готовы к сделке.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197073300/

Таблица 8.58 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 17 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 470 000	2 650 000	2 550 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	44,10	42,30	41,00	42,10
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	58 392	64 634	60 570
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**50 217**	**55 585**	**52 090**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Лермонтова, 317	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Лермонтова, 98	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Гоголя, 42А
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	44,10	42,30	41,00	42,10
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка	%	-	-4 000,00	-4 000,00	-4 000,00
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	4 этаж из 4	1 этаж из 4	4 этаж из 4	1 этаж из 4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	46 217	51 585	48 090
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	14,00%	14,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		5,60%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**48 582**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**2 142 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.59 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №18.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	5 150 000	71,8	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Советская ул., 176к203	улучшенная	кирпичные	1	6	городской округ Иркутск, Октябрьский округ, Советская улица 176к203, 3 комн., общ. пл. 71.8 кв.м., жил.пл. 47.2 кв.м., комнаты 20.7/11.3/15.2, кухня 10.4 кв.м., 1/6 этаж, окна улица/двор, санузел раздельный, лоджия, хороший ремонт, К Продаже отличная 3-х комнатная квартира в Октябрьском районе! Квартира в генеральском доме. 1 этаж на уровне 2-го По 2 квартиры на площадке Утепленная лоджия, 6м2 удобна для отдыха, под окном разбит шикарный цветник, радует глаз и вьющиеся растения скрывают летом от зноя и яркого солнца. Общая площадь с лоджией составляет 75,2м2. Жилая площадь квартиры 47,2м2. Кухня 10,4м2, очень уютная, со вкусом обусторена, подарок для покупателя! САНУЗЕЛ раздельный, ВАННАЯ комната выполнена кафелем 2,8 кв.м., туалет 2 2, кв.м (санфаянс, раковина). Окна выходят на обе стороны дома, квартира солнечная.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/196754212/
2	5 200 000	90,0	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Пискунова, 54	улучшенная	кирпичные	2	5	Продам квартиру раздельной планировки по ул. Пискунова 54. Две квартиры на площадке. Окна на три стороны дома. Дом из кирпича. Большая кухня-студия и три раздельные комнаты. В кухне и коридоре на полу плитка, в комнатах паркет. Полы с подогревом. Раздельный санузел. Обременений нет. Ипотеку рассмотрим.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/190588843/
3	6 300 000	89,5	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ядринцева, 1/4	улучшенная	кирпичные	4	5	3-комнатная квартира на ул. Ядринцева, 1/4. 4-й этаж 5-этажного дома 2005 года постройки.Площадь 81 кв.м плюс застеклённая лоджия, планировка раздельная, кухня отдельная, санузел раздельный.Квартира в хорошем жилом состоянии, с ремонтом. Окна ПВХ, пол паркет, натяжные потолки, санузел в кафеле.Покупателям остаётся кухонный гарнитур. Остановка 23 школа 10 минут до центра.Школа 23, детский сад 44, 127.В шаговой доступности магазины, супермаркеты, аптеки, кафе, спортивные площадки, ипподром, скверы. В собственности более трёх лет.Все документы к сделке готовы.Подходит любая форма расчёта: ипотека, материнский капитал, любые жилищные сертификаты.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/196523629/

Таблица 8.60 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 18 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	5 150 000	5 200 000	6 300 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	85,60	71,80	90,00	89,50
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	71 727	57 778	70 391
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**61 685**	**49 689**	**60 536**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Советская ул., 176к203	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Пискунова, 54	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ядринцева, 1/4
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	85,60	71,80	90,00	89,50
Корректировка	%		-3%	1%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Корректировка	%	-	0,00	0,00	0,00
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	3 этаж из 6	1 этаж из 6	2 этаж из 5	4 этаж из 5
Корректировка	%	-	5%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	2,00%	1,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	62 919	50 186	60 536
Общая валовая коррекция	%	-	22,00%	15,00%	14,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,284	0,353	0,363
Коэффициент вариации		11,70%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**57 559**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**4 927 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.61 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 19.

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	1 670 000	**31,0**	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, Полярная ул., 104	хорошая	кирпичные	1	4	продаю однокомнатную квартиру хорошее месторасположение, все рядом, состояние после косметического ремонта, окна пвх, на окнах решетки	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199802670/
2	1 700 000	**31,5**	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Василия Ледовского, 20	хорошая	кирпичные	2	4	Продается однокомнатная квартира в Новоленино, рядом с остановкой Школьная. Дом удален от основной дороги, стоит в глубине двора, окруженный зеленью, большой ухоженный двор с современной детской площадкой и всегда свободной парковкой. Рядом расположена вся инфраструктура: школа, детский сад, баня, Сбербанк, магазины, остановки общественного транспорта. Квартира теплая, светлая, установлены пластиковые окна.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198643180/
3	1 970 000	**40,7**	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, Березовый микрорайон, 84	улучшенная	кирпичные	2	3	1-комнатная квартира в микрорайоне Берёзовый, 83. 2-й этаж 3-этажного кирпичного дома.Площадь 40,7 кв.м, санузел совмещённый, застеклённый балкон.Квартира в хорошем состоянии, с ремонтом: пол линолеум, санузел в кафеле. Берёзовая роща, тихий двор, в каждом дворе детские площадки.Рядом новая школа 69, детские сады 185, 188, 79, 48.Магазины, супермаркеты, гипермаркет METRO.Остановка 8-й микрорайон . Один взрослый собственник. В собственности более трёх лет.Все документы к сделке готовы.Подходит любая форма расчёта: ипотека, материнский капитал, любые жилищные сертификаты.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197521715/

Таблица 8.62 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 19 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 670 000	1 700 000	1 970 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	30,60	31,00	31,50	40,70
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	53 871	53 968	48 403
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
сделки					
Корректировка	%	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**46 329**	**46 412**	**41 627**
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, Полярная ул., 104	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Василия Ледовского, 20	Иркутская область, Иркутск, Ленинский, Березовый микрорайон, 84
5.1. Престижность района	-				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	*кв.м.*	30,60	31,00	31,50	40,70
Корректировка	%		0%	0%	2%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Класс внутренней отделки и ее состояние	-	хорошая	хорошая	хорошая	улучшенная
Корректировка	%	-	0,00	0,00	-4 000,00
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	3 этаж из 4	1 этаж из 4	2 этаж из 4	2 этаж из 3
Корректировка	%	-	5%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	5,00%	0,00%	2,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	48 645	46 412	38 460
Общая валовая коррекция	%	-	19,00%	14,00%	16,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,306	0,346	0,337
Коэффициент вариации		12,03%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	**руб./кв.м**	**43 905**			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	**руб.**	**1 343 000**			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Справедливая стоимость объектов оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

Таблица 8.63 - Результаты оценки на основе применения сравнительного подхода [8]

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	578 883
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	801 655
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	624 000
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	6 205 104
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	2 903 358
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	2 169 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	2 413 000,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	1 427 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	2 446 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	1 199 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	1 617 000,00
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	1 025 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	1 779 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39	32,20	1 717 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43	34,30	1 699 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	1 635 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	1 552 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	2 585 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	2 142 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	4 927 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	1 343 000,00
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	65 924 250,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	18 281 139,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	20 139 031,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	945 020,00

Источник: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС».

[8] Согласно статей 146 и 149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них НДС не облагаются. Соответственно, стоимости объектов с №3 по №19 включительно (перечисление номеров объектов по порядку с шагом, равным 1) не включают НДС.

Определение справедливой стоимости объектов оценки на основе доходного подхода

Методология доходного подхода

Оценка справедливой стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки справедливой стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки справедливой стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям.*

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки справедливой стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки справедливой стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемые объекты недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка справедливой стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке справедливой стоимости с использованием

доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Таблица 8.64

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	справедливая годовая арендная плата (справедливая аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду:
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где: *A* – справедливая ставка арендной платы без учета НДС (годовая);
S – площадь, сдаваемая в аренду.

В результате исследования рынка аренды складских площадей в гор. Ангарск были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектом оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 8.65 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №20.

№№	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Источник информации
1	300	413	Иркутская область, Ангарск, 215-й квартал, 8	1	Простая отделка	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/191242032/
2	386	300	Иркутская область, Ангарск, ул. Матросова, 41	2	Простая отделка	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/199503066/
3	500,0	280	Иркутская область, Ангарск, 13-й микрорайон, 26	1	Простая отделка	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/182231859/
4	320	300	Иркутская область, Ангарск, р-н Квартал, 219 квартал, д.13	1	Простая отделка	ПСН	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_808261286

Таблица 8.66 - Расчет рыночной ставки арендной платы по объекту оценки по объекту оценки №20

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.		300,00	100,00	253,50	100,00
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м/мес	-	413	300	280	300
1. Качество прав						
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**382**	**277**	**259**	**277**
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская область, Ангарск, 215-й квартал, 8	Иркутская область, Ангарск, ул. Матросова, 41	Иркутская область, Ангарск, 13-й микрорайон, 26	Иркутская область, Ангарск, р-н Квартал, 219 квартал, д.13
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.3. Качество и интенсивность транспортного и пешеходного трафика (экспертный метод)	-					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая продаже	*кв.м.*	**100,00**	**300,00**	**100,00**	**253,50**	**100,00**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%		**7%**	**0%**	**7%**	**0%**
6.2. Техническое состояние помещения	-	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Общий вход (отдельный отсутствует)	Общий вход (отдельный отсутствует)	Общий вход (отдельный отсутствует)	Общий вход (отдельный отсутствует)	Общий вход (отдельный отсутствует)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.7. Класс здания		B	C	C	C	C
Корректировка			0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8.2. Наличие системы скрытого видеонаблюдения, банкомат,круглосуточный депозитарий, кассовые кабины	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	7,00%	0,00%	7,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	409	277	277	277
Общая валовая коррекция	%	-	14,60%	7,60%	14,60%	7,60%
Коэффициенты весомости	-	-	0,224	0,276	0,224	0,276
Коэффициент вариации		21,29%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж)	**руб./кв.м/мес**	**307**				
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), без НДС	**руб./кв.м/мес**	**260**				
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1	**руб./кв.м/год**	**3 120**				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
этаж), без НДС						

Описание вводимых корректировок

1. Качество прав
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)
Обременения не зарегистрированы, следовательно, величина поправки равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

1.2. Вид сделки

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора передаваемых прав). Право пользования на условиях аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Права на оцениваемые объекты и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

2. Условия финансирования

Поскольку в расчетах используется справедливая информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

3. Особые условия
Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

4.Условия рынка
4.1. Изменение цен во времени
Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

4.2. Отличие цены предложения от цены сделки

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка.

Согласно «Справочника расчетных данных СРД №22», 2018 г, скидка на торг для торговых объектов, расположенных в средних по величине населения городах в среднем составляет 7,6%. Данные представлены ниже.

Таблица 8.67 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Средние по сред-ним городам в мае 2018 г.	6,58	10,33	7,60	11,58	7,2	11,08	8,80	11,91	12,50

Источник информации: «Справочника расчетных данных СРД №22», 2018 г.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на среднем уровне значения (-7,6%).

5. Местоположение
5.1. Престижность района
Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
Объекты-аналоги и объект оценки расположены в сопоставимых по престижности районах города, в связи с чем, введение корректировки не требуется.

5.2. Окружение объекта
Объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые характеристики локального местоположения. Оцениваемый объект недвижимости и все объекты-аналоги прилегают к основным транспортным магистралям города, а также имеют удобный выезд на главные магистрали. Все объекты-аналоги имеют удовлетворительную транспортную доступность. Ввиду отсутствия различий, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики
6.1. Площадь, подлежащая продаже
Объекты-аналоги представляют собой объекты, площадь которых имеет отличия от оцениваемого объекта.
Как правило, ставка арендной платы 1 кв.м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.
Ставка аренды для объекта оценки опредялась при допущении, что объект может быть предоставлен в аренду частями (отделами, павильонами), поскольку такой вариант аренды объекта является типичным для торговых объектов большой площади (в т.ч. для торговых центров и крытых рынков) наиболее эффективным использованием и даст максимальную из прочих вариантов коммерческую выгоду собственнику объекта.

Таблица 8.68 -Корректировки на площадь

Арендная ставка									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

Корректировка вводится для аналогов № 1,3 в размере 7%.

6.2. Техническое состояние помещения
Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. Объекты-аналоги и объект оценки имеют сопоставимый класс и состояние помещений, в связи с чем, введение корректировки не требуется.

6.3. Тип объекта
Для расчётов были использованы встроенные помещения. Аналоги №1-4 также встроенные помещения, корректировка не требуется.

Таблица 8.69 – Корректировки на тип объекта

удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Источник: _ Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

6.4. Занимаемые этажи (Корректировка на этаж)

Для определения корректировки на этаж Оценщик использует следующий источник информации:

Таблица 8.70 – Корректировки на этаж

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,89	0,73	0,85
	цоколь	1,12	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1

Источник: _ Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

7. Экономические характеристики

7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования

Корректировка не требуется, так как объект оценки и объекты-аналоги не отличаются по данному параметру.

8. Сервис и дополнительные характеристики

8.1. Обеспеченность коммунальными системами

Объект оценки и аналоги обладают сопоставимым набором коммуникаций. Введение корректировок не требуется.

Поскольку в таблице 8.67 произведен рассчет ставки аренды для первого этажа, определим с помощью данных таблицы выше, ставку аренды для подвала и второго этажа:

Таблица 8.71 – Расчет ставки аренды (объект оценки №20) для 2 этажа и подвала

Параметр	Ед. изм.	Коэффициент отношения удельной ставки аренды к ставке аренды помещений на 1 этаже*	Значение параметра
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), без НДС	руб./кв.м/год	*1*	3 120
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (2 этаж), без НДС	руб./кв.м/год	*0,85*	2 652
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (подвал), без НДС	руб./кв.м/год	*0,73*	2 278

Таблица 8.72 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №21

№№	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Источник информации
1	196	700	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, бул. Гагарина, 68Б	1	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/158130528/
2	264	600	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Российская ул., 17	1	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/195205521/
3	140,0	650	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Горького, 32	1	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/188548939/
4	48	650	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Франк-Каменецкого, 28/5	1	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/196361966/

Таблица 8.73 - Расчет рыночной ставки арендной платы по объекту оценки по объекту оценки №21.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения арендной ставки	руб.	?				
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	389,30	196,0	264,0	140,0	48,0
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м	-	700	600	650	650
1. Качество прав						
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**647**	**554**	**601**	**601**
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, бул. Гагарина, 68Б	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Российская ул., 17	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Горького, 32	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Франк-Каменецкого, 28/5
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая продаже	*кв.м.*	**389,30**	**196,00**	**264,00**	**140,00**	**48,00**
Корректировка	%		**-9%**	**0%**	**-9%**	**-15%**
6.2. Техническое состояние помещения	-	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	**1**	**1**	**ЦОК**	**1**	**1**
Корректировка	%	-	0%	22%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	-9,00%	22,00%	-9,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	589	676	547	511
Общая валовая коррекция	%	-	9,00%	22,00%	9,00%	15,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,279	0,200	0,279	0,242
Коэффициент вариации		12,23%				
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	**руб./кв.м/мес**	**576**				
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	**руб./кв.м/мес**	**488**				
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	**руб./кв.м/мес**	**5 856**				

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 8.74 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №22

№№	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Источник информации
1	196	700	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, бул. Гагарина, 68Б	1	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/158130528/
2	264	600	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Российская ул., 17	1	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/195205521/
3	140,0	650	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Горького, 32	1	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/188548939/
4	48	650	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Франк-Каменецкого, 28/5	1	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/196361966/

Таблица 8.75 - Расчет рыночной ставки арендной платы по объекту оценки по объекту оценки №22.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения арендной ставки	руб.	?				
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	577,00	196,0	264,0	140,0	48,0
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м	-	700	600	650	650
1. Качество прав						
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,6%	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**647**	**554**	**601**	**601**
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, бул. Гагарина, 68Б	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Российская ул., 17	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Горького, 32	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Франк-Каменецкого, 28/5
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая продаже	*кв.м.*	**577,00**	**196,00**	**264,00**	**140,00**	**48,00**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%		**-15%**	**-6%**	**-15%**	**-20%**
6.2. Техническое состояние помещения	-	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	**ЦОК**	**1**	**1**	**1**	**1**
Корректировка	%	-	-18%	-18%	-18%	-18%
6.6. Высота помещения	-	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	-33,00%	-24,00%	-33,00%	-38,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	433	421	403	373
Общая валовая коррекция	%	-	33,00%	24,00%	33,00%	38,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,247	0,271	0,247	0,234
Коэффициент вариации		6,40%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	**руб./кв.м/мес**	**408**				
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	**руб./кв.м/мес**	**346**				
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	**руб./кв.м/мес**	**4 152**				

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 8.76 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №23.

№№	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Источник информации
1	22	750	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ширямова, 10Б	2	Простая отделка	Офис	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/196362166/
2	33	818	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Лапина, 43А	1	Простая отделка	Офис	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/196361980/
3	55	750	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 280а	2	Простая отделка	Офис	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/171704836/

Таблица 8.77 - Расчет рыночной ставки арендной платы по объекту оценки по объекту оценки №23.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения арендной ставки	руб.	?	9 000	9 819	9 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	16,70	21,40	33,00	54,50
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м/мес	-	750	818	750
1. Качество прав					
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019	Январь 2019
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,6%	-7,6%	-7,6%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		**693**	**756**	**693**
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ширямова, 10Б	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Лапина, 43А	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 280а
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Площадь, подлежащая продаже	*кв.м.*	**16,70**	**21,40**	**33,00**	**54,50**
Корректировка	%		**0%**	**0%**	**0%**
6.2. Техническое состояние помещения	-	Нормальное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется общий вход	Имеется общий вход	Имеется общий вход	Имеется общий вход
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	**2**	**2**	**1**	**2**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	-14%	0%
6.6. Высота помещения	-	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	-14,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	693	650	693
Общая валовая коррекция	%	-	7,60%	21,60%	7,60%
Коэффициенты весомости	-	-	0,397	0,207	0,397
Коэффициент вариации		3,66%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	**руб./кв.м/мес**	**685**			
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	**руб./кв.м/мес**	**581**			
Рыночная стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	**руб./кв.м/год**	**6 972**			

Источник: расчеты Оценщика.

Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход может быть определен как разница между действительным валовым доходом и операционными издержками арендодателя по использованию данного здания.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

Эффективный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Чистый операционный доход равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Соответственно, расходы, связанные с деятельностью на объекте недвижимости, условно делятся на постоянные и переменные. К постоянным расходам относятся траты, независящие от результатов деятельности компании: плата за пользование земельным участком (налог или арендные платежи), налог на имущество, расходы на страхование и замещение и др. К

переменным же расходам относятся коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, обеспечение безопасности, расходы на управление, рекламу и т.д. — все то, что непосредственно зависит от степени эксплуатации объекта и уровня предоставляемых услуг.

Эксплуатационные расходы зависят от многих факторов, таких как стоимость коммунальных услуг, тип инженерных систем, уровень обслуживания объекта. Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

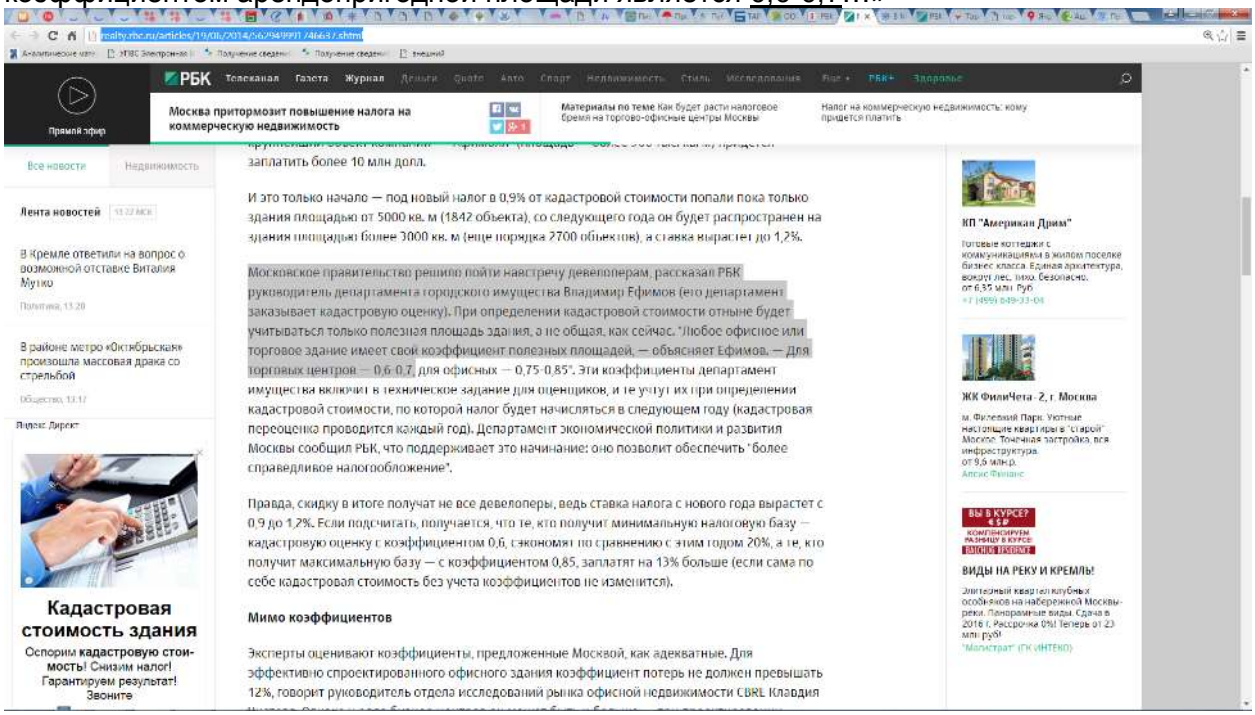
Эксплуатационные расходы включают:

- ✓ коммунальные расходы;
- ✓ затраты на техническое обслуживание здания (инженерных систем и оборудования);
- ✓ затраты на охрану здания;
- ✓ затраты на уборку внутренних помещений общего пользования и прилегающей территории;
- ✓ затраты на специальные санитарные мероприятия (борьба с грызунами, например);
- ✓ затраты на вывоз мусора;
- ✓ затраты на текущий мелкий ремонт;
- ✓ оплату услуг управляющей компании.

Соотношение общей и арендопригодной площади (GLA / GBA)[9] для торгового помещения

Проанализировав ряд информационных источников Оценщик определил среднее соотношение общей и арендопригодной площади (GLA / GBA), именуемое также коэффициентом арендопригодной площади.

Источник : «…В классическом торговом центре, где присутствуют как якорные арендаторы (супермаркеты, гипермаркеты), так и арендаторы торговой галереи, стандартным коэффициентом арендопригодной площади является 0,6-0,7…»



Источник: _http://realty.rbc.ru/articles/19/06/2014/562949991746637.shtml

[9] GBA (Gross Building Area) - общая площадь торгового центра; GLA (Gross Leasable Area) – общая арендопригодная площадь торгового центра.

Таким образом, учитывая вышеукзанный источник и имеющуюся экспликацию помещений - в дальнейших расчетах оценщик принимает допущение о том, соотношение общей и арендопригодной площади (GLA / GBA) для объекта оценки № 20 составляет 0,7 (70%). Учет соотношения общей и арендопригодной площади, как правило, важен при расчете стоимости крупных торговых объектов (в т.ч. торговых центров), поскольку в аренду такие объекты коммерчески целесообразнее сдавать небольшими частями (блоками, отделами, павильонами).

В отношении остальный объектов коммерческого назначения: объектов оценки №№21,22,23 - соотношение общей и арендопригодной площади в расчетах не используется и не учитывается, поскольку они имеют сравнительно небольшую по сравнению с ТЦ площадь, и такие объекты коммерчески целесообразнее сдавать целиком, а не частями.

Операционные и эксплуатационные расходы

Операционные и эксплуатационные расходы для офисно-торговых объектов недвижимости были приняты в размере 17,8% на основании следующего источника:

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017.. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

Коэффициент недозагрузки (недоиспользования).

Данный коэффициент был принят Оценщиком в размере 11,5 % на основании данных приведенных в следующей таблице:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	11,0%	12,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,3%	11,7%	12,8%
3. Высококлассная торговая недвижимость	10,6%	10,1%	11,2%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017г.

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки представлен в таблицах ниже:

Таблица 8.78 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №20.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	3 767,10
Арендопригодная площадь, кв. м.	2 637,04
Арендопригодная площадь (1 этаж), кв. м.	1 725,78
Арендная ставка (1 этаж), руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	3 120
Арендопригодная площадь (2 этаж), кв. м.	439,60
Арендная ставка (2 этаж), руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	2 652
Арендопригодная площадь (подвал), кв. м.	471,66
Арендная ставка (подвал), руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	2 278

Параметр	Значение
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	7 624 694
Коэффициент недоиспользования, %	11,50%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	876 840
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	6 747 854
Операционные расходы, % от ПВД	17,80%
Операционные расходы, руб.	1 357 196
Чистый операционный доход, руб.	***5 390 658***

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.79 - Соотношение общей и арендопригодной площади объекта оценки №20

Параметр	Значение
Общая площадь объекта оценки, кв. м	**3 767,10**
Арендопригодная площадь объекта оценки, кв. м.	**2 637,04**
Арендопригодная площадь объекта оценки, %	**70,00%**
Общая площадь 1 этажа, кв. м	2 465,40
Арендопригодная площадь (1 этаж), кв. м.	1 725,78
Общая площадь 2 этажа, кв. м	628,00
Арендопригодная площадь (2 этаж), кв. м.	439,60
Общая площадь подвала, кв. м	673,80
Арендопригодная площадь (подвал), кв. м.	471,66

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.80 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №21.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	389,30
Арендопригодная площадь, кв. м.	389,30
Арендная ставка, руб./кв.м/год (без учета НДС, включая операционные расходы)	5 856
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	2 279 740,80
Коэффициент недоиспользования, %	11,50%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	262 170,19
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	2 017 571
Операционные расходы, % от ПВД	17,80%
Операционные расходы, руб.	405 794
Чистый операционный доход, руб.	***1 611 777***

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.81 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №22.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	577,00
Арендопригодная площадь, кв. м.	577,00
Арендная ставка, руб./кв.м/год (без учета НДС, включая операционные расходы)	4 152
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	2 395 704,00
Коэффициент недоиспользования, %	11,50%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	275 505,96
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход, руб.	2 120 198
Операционные расходы, % от ПВД	17,80%
Операционные расходы, руб.	426 435
Чистый операционный доход, руб.	***1 693 763***

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.82 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №23.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	16,70
Арендопригодная площадь, кв. м.	16,70
Арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	6 972
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	116 432,40
Коэффициент недоиспользования, %	11,50%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	13 389,73
Дополнительные доходы, руб.	0

Параметр	Значение
Действительный валовой доход, руб.	103 043
Операционные расходы, % от ПВД	17,80%
Операционные расходы, руб.	20 725
Чистый операционный доход, руб.	***82 318***

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Расчет общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + Y_{of,}$$

где: Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели **кумулятивного** построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки справедливой стоимости инвестиций в недвижимость **норма дохода на капитал** определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm,}$$

где r- ставка дисконтирования;

Y_{rf} - безрисковая ставка;

Y_r - премия за риск инвестирования в недвижимость;

Y_L - премия за риск ликвидности;

Y_{fm}- премия за риск инвестиционного менеджмента.

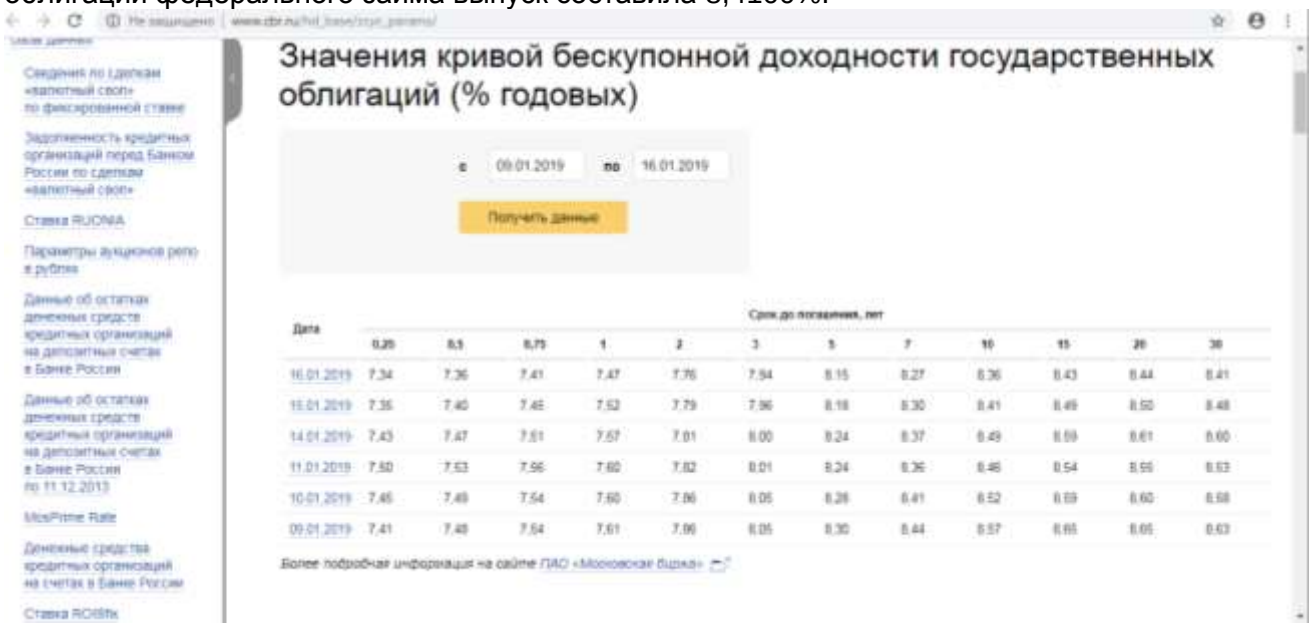
Безрисковая ставка *(risk free rate)* - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) с датой начала погашения 31.03.2030 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (http://www.finmarket.ru)

Для целей данного Отчета, для рублевого денежного потока, в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению

облигаций федерального займа. На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск составила 8,4100%.



При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая ставка приниматься реальной.

Безрисковая ставка принятая на уровне эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа в размере 8,4100% является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

Номинальная ставка процента - это текущая справедливая ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера
:

$$1 + Y_{rfnom} = (1 + Y_{rfreal}) \times (1 + I),$$

где Y_{rfreal} *реальная безрисковая ставка;*
Y_{rfnom} - *номинальная безрисковая ставка;*
I - *общий уровень инфляция.*

По данным источника https://ria.ru/economy/20171009/1506437837.html уровень средний уровень инфляции в период 2018-2020 г. составит 4%.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Y_{rfreal} = (Y_{rfnom} - I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

8,4100% - 4,00% = 4,4100%.

Реальная безрисковая ставка в рамках данного Отчета принята равной 4,4100%.

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на справедливую стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (r_p) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода) , тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийный сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости.

Управление объектом в любом случае включает:

- ✓ привлечение пользователей;
- ✓ оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- ✓ обеспечение осуществления платежей;
- ✓ организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за несправедливой стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Расчет премии за риск представлен в таблице ниже:

Таблица 8.83 - Факторы риска, влияющие на объект недвижимости (для объектов в г.Иркутск)

Вид и наименование риска		0,0064	0,0128	0,0184	0,0252	0,032	0,0384	0,0448	0,0512	0,0576	0,064
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	Статичный	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный		1								
Риск физического износа и устаревания	Статичный		1								
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный		1								
Риск изменения инфраструктуры	Статичный	1									
Неэффективный менеджмент	Статичный		1								
Налоговые риски	Динамичный	1									
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Статичный	1									
Количество наблюдений		4	5	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2,6%	6,4%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							11,90%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							**1,19%**				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематичекие риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управлени											**7,01%**

Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/65.html

Таблица 8.84 - Факторы риска, влияющие на объект недвижимости (для объектов в г.Ангарск)

Вид и наименование риска		0,0064	0,0128	0,0184	0,0252	0,032	0,0384	0,0448	0,0512	0,0576	0,064
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	*Динамичный*			1							
Изменение федерального или местного законодательства	*Статичный*	1									
Увеличение числа конкурирующих объектов	*Динамичный*		1								
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	*Статичный*		1								
Риск физического износа и устаревания	*Статичный*		1								
Риск неполучения арендных платежей	*Динамичный*		1								
Риск изменения инфраструктуры	*Статичный*	1									
Неэффективный менеджмент	*Статичный*		1								
Налоговые риски	*Динамичный*	1									
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	*Статичный*	1									
Количество наблюдений		4	5	1	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		2,6%	6,4%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Вид и наименование риска		0,0064	0,0128	0,0184	0,0252	0,032	0,0384	0,0448	0,0512	0,0576	0,064
Сумма взвешенного итога							11,9%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							**1,19%**				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематичекие риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управлени											**7,01%**

Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/65.html

Премия за риск инвестирования в недвижимость для г.Иркутск принята на уровне 1,19%, для г.Ангарск принята на уровне 1,19%

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к справедливой.

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где: Y_L - премия за риск ликвидности;
Y_{rf} - безрисковая ставка;
L - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);
Q - количество месяцев в году.

Объекты оценки №№20,21,22,23 имеют средний срок экспозиции 5 месяцев. Реальная безрисковая ставка составляет 4,4100% .

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

4,4100 x 5/12 = 1,8375%

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 1,8375% для объектов №№20,21,22,23.

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению справедливой стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание справедливой стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

- *увеличение справедливой стоимости* отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- *максимизация доходов* собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;
- *повышения качества и объемов предоставления услуг* арендаторам, покупателям;
- *обеспечение эффективного взаимодействия* с органами государственной и муниципальной власти;
- *поддержка положительного имиджа* в целевых социальных группах.

Чем специализированее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Оценщик счел возможным определить на основе индивидуальной экспертной

оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Таблица 8.85 - Расчет премии за специфический риск

Степень риска	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloite. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса; март 2005.

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при степени риска принятия неэффективного управленческого решения «ниже среднего» находится в диапазоне (3-4)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята Оценщиком на уровне 3,5%.

С учетом вышеизложенного премия за риск инвестиционного менеджмента на дату проведения оценки составляет 3,5%.

Расчет нормы дохода на капитал для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в таблице ниже:

Таблица 8.86 - Расчет нормы дохода на капитал

Наименование	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	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Примечание
	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №20	
Номинальная безрисковая ставка	8,4100%	8,4100%	8,4100%	8,4100%	Безрисковая ставка (с учетом инфляции), соответствует эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа "Выпуск: Россия-2018", сложившейся на дату проведения оценки. Источник: _http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=59606
Величина инфляции в средн.срочном прогнозе	4,0000%	4,0000%	4,0000%	4,0000%	Средняя величина ставки инфляции на период 2018-2020гг
Реальная безрисковая ставка	4,4100%	4,4100%	4,4100%	4,4100%	Согласно формулы Фишера
Премия за риск инвестирования в недвижимость	1,1900%	1,1900%	1,1900%	1,1900%	Расчетная величина
Риск инвестиционного менеджмента	3,5000%	3,5000%	3,5000%	3,5000%	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».
Премия за риск ликвидности	1,8375%	1,8375%	1,8375%	1,8375%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости, подобных оцениваемому, на рынке коммерческой недвижимости
Норма дохода на капитал	**10,9375%**	**10,9375%**	**10,9375%**	**10,9375%**	

Источник: расчеты Оценщика

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала *(recapture rate)*- ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала:

- ✓ прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- ✓ возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);
- ✓ возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

При этом возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. ***Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни.*** Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумма поддержание объекта. Норма возврата капитала *(SFF)* по методу Ринга определяется из соотношения:

Аккумулирование взносов по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента Y_{on} при использовании метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$Y_{of} = SFF(T_{\text{ос}}, Y_{on} \ \to 0) = \frac{1}{T_{\text{ос}}},$$

где: T_{OC} – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала.

Полное название метода Инвуда — метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

Возмещение инвестиций в данном методе обеспечивается как за счет дохода, приносимого недвижимостью в процессе эксплуатации, так и за счет реинвестирования возвращаемых сумм по основной для недвижимости ставке дохода:

$$Y_{of} = SFF(T_{\text{ос}}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T\text{ос}} - 1}.$$

Применение метода Инвуда целесообразно для объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь, при условии, что рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату.

Метод Хоскольда предполагает реинвестирование возмещаемых из ежегодного дохода от недвижимости первоначальных вложений, однако в этом случае используется безрисковая ставка доходности.

Применение данного метода целесообразно в том случае, если объект не исчерпал свою экономическую жизнь, но ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям.

Применятся в случаях, когда, по мнению Оценщика, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется.

Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника.

В условиях постоянно растущих арендных ставок наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

При оставшемся на дату сроке экономической жизни, при условии, что в течение оставшегося срока экономической жизни объект оценки будут приносить постоянный чистый операционный доход NOI_o, при условии что часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции, а также при условии что по окончании срока эксплуатации объект полностью утрачивает свою стоимость, Оценщик счел целесообразным норму возврата капитала *определять на основе модели Инвуда:*

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

$$Y_{of} = SFF(T_{\text{ос}}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T\text{ос}} - 1}$$

Расчет нормы возврата капитала представлен в таблице ниже.

В рамках настоящего отчета при оценке справедливой стоимости объекта оценки используется **метод Инвуда**, так как ожидается, что объект оценки будет приносить постоянные равновеликие доходы. Расчет производится по формуле:

$$R_{возвр}=R_{on}/((1+R_{on})^{k}-1),$$

где
$R_{возвр}$ — норма возврата капитала;
R_{on} — норма дохода на капитал;
k — срок экономической жизни, установлен исходя из группы капитальности здания (ВСН 58-88).

Таблица 8.87 - Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

Наименование	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №20	Примечание
	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	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	
Норма дохода на капитал	**10,9375%**	**10,9375%**	**10,9375%**	**10,9375%**	
дата постройки	*1971*	*2009*	*2011*	*1979*	
нормативный срок службы	*150*	*150*	*150*	*125*	для нежилых - согласно группы капитальности; для жилых :_http://www.project.bulgaria-burgas.ru/time-live_home.htm
срок остаточн.экономической жизни объекта оценки	*102*	*140*	*142*	*85*	Расчетная величина, согласно капитальности здания
Норма возврата капитала	0,0276%	0,0005%	0,0004%	0,1612%	Расчитана методом Инвуда
Коэффициент капитализации (округленно)	**10,9651%**	**10,9380%**	**10,9379%**	**11,0987%**	

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Полученное значение коэффициента капитализации соответствует данным анализа рынка.

Расчет справедливой стоимости объектов в рамках доходного подхода представлен ниже в таблице.

Таблица 8.88 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №20 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	**5 390 658**
Коэффициент капитализации	**11,0987%**
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	**57 312 806**
Сумма НДС	8 742 631
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	48 570 175

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.89 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №21 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	**1 611 777**
Коэффициент капитализации	**10,9651%**
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	**17 345 002**
Сумма НДС	2 645 848
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	14 699 154

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.90 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №22 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	**1 693 763**
Коэффициент капитализации	**10,9380%**
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	**18 272 448**
Сумма НДС	2 787 323
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	15 485 125

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.91 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №23 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	**82 318**
Коэффициент капитализации	**10,9379%**
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	**888 061**
Сумма НДС	135 467
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	752 594

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Справедливая стоимость объектов оценки на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом округления, составляет:

Таблица 8.92 - Результаты оценки на основе применения доходного подхода

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	57 312 806,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	17 345 002,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	18 272 448,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	888 061,00

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

9. Заключение о справедливой стоимости

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

9.1 Согласование результатов оценки

Согласование результата оценки *- получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки*

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принять во внимание, но присвоить ему минимальную весомость.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта(ов) на основе доходного подхода.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».. Метод Анализа Иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

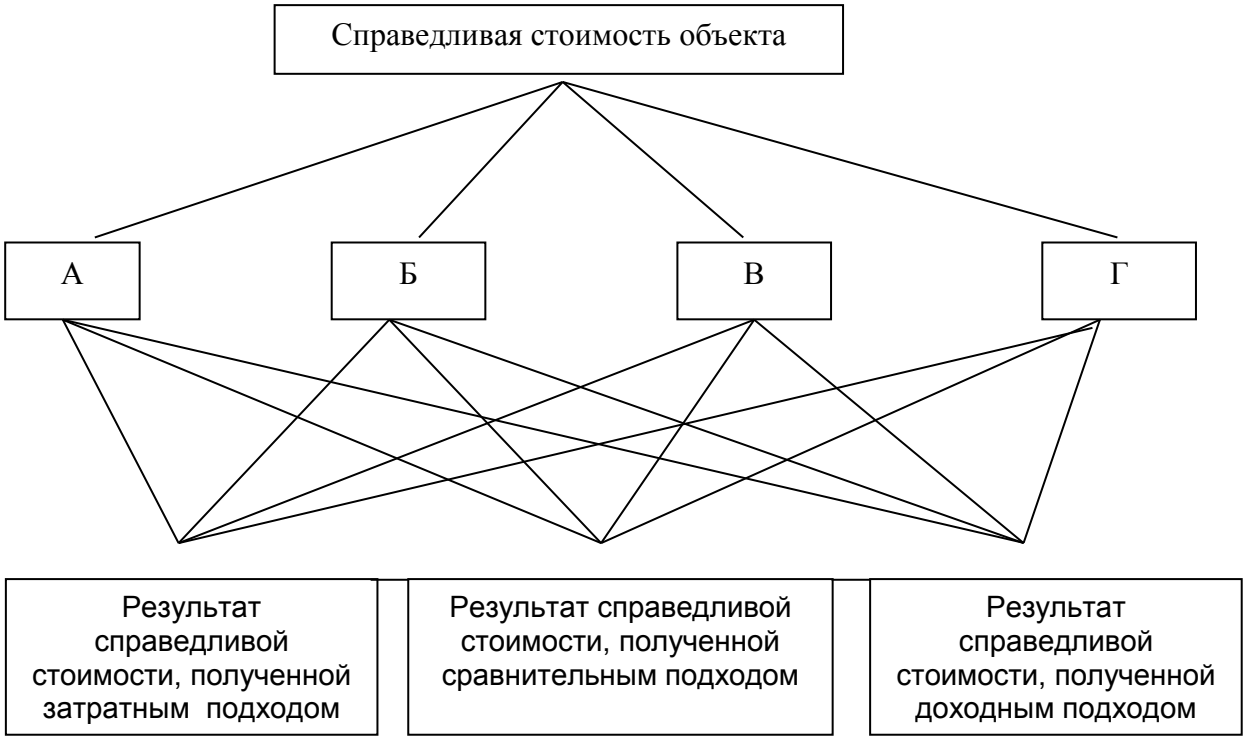
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень – цель – оценка справедливой стоимости здания;
2. промежуточный уровень – критерии согласования;
3. нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
- «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Схема анализа иерархий



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Таблица 9.1 - Шкала отношений важности критериев оценки

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим

Важность	Определение	Комментарий
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора C_i с фактором C_j по шкале относительной важности факторов получено $a(i,j) = b$, то при сравнении фактора C_j с фактором C_i получаем $a(j,i) = 1/b$.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимущества каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью 3×3, т. к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

Относительная величина каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть $C_1 \ldots C_N$ - множество из N элементов дерева иерархии. $a_1 \ldots a_N$ – оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

Тогда обратно симметричные матрица парных сравнений данных элементов по шкале относительной важности будет иметь следующий вид

Таблица 9.2 - Матрица парных сравнений

	C_1	...	Ci	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...	...	.....	...	...	...
C_j	W_J/W_1	...	W_J/W_I	...	W_J/W_N
...	...	...	…	...	…
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_I	...	1

2. Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

$$k_j = (\prod_i^N W_j \Big/ W_i)^{1/N},$$

где – W_j/W_i число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j– коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

3. Полученные коэффициенты весомости нормируются:

$$k_{j\text{н}} = \frac{k_j}{\sum_j^N k_j}.$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

Таблица 9.3

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 =((1*(W_1/W_2)*...*(W_{1N}/W_{1N}))^{1/N}$	$K_{1H}= K_1 \Big/ \sum_i K_i$
C_2	W_2/W_1					
...	...		1		...	...
C_N	W_N/W_1	W_N/W_2	...	1	$K_N=((W_N/W_1)*(W_N/W_2)*1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N \Big/ \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводят оценку компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Таблица 9.4 - Оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

	А	Б	В	Г	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
А	1	$W_A/W_Б$	W_A/W_B	$W_A/W_Г$	$K_A=((1*(W_A/W_Б)*(W_A/W_B)*(W_A/W_Г))^{1/4}$	k_{AH}
Б	$W_Б/W_A$	1	$W_Б/W_B$	$W_Б/W_Г$	$K_Б=((W_Б/W_A)*(1)*(W_Б/W_B)*(W_Б/W_Г))^{1/4}$	$k_{БH}$
В	W_B/W_A	$W_B/W_Б$	1	$W_B/W_Г$	$K_B=((W_B/W_A)*(W_B/W_Б)*(1)*(W_B/W_Г))^{1/4}$	K_{BH}
Г	$W_Г/W_A$	$W_Г/W_Б$	$W_Г/W_B$	1	$K_Г=((W_Г/W_A)*(W_Г/W_Б)*(W_Г/W_B)*(1))^{1/4}$	$k_{ГH}$
Сумма						**1.0**
Отношение согласования ОС = ОС1						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Таблица 9.5 - Какой из критериев важнее?

	элемент матрицы						Вес
	А	**Б**	**В**	**Г**			критериев
А	1	5	7	1/3	(1*7*1/5*5)^1/4 =	1,8481	**0,4420**
Б	1/5	1	5	1/7	(1/7 * 1 * 5 * 1) ^ 1/4 =	0,6148	**0,1470**
В	1/7	1/3	1	1/7	(5*1/5*1*1/3)^1/4=	0,2872	**0,0687**
Г	3	1/5	7	1	(1/5 * 1* 3 * 1) ^ 1/4 =	1,4316	**0,3423**
Сумма						**4,1817**	1,0000

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max}, которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений оценщика. Чем ближе L_{max} к N, тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности *(ИС),* который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса *(СИ). СИ* является индексом согласованности для сгенерированной случайной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) *СИ* для матриц размером от 1 до 15:

Таблица 9.6

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение *ИС* к среднему значению *СИ* для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности *(ОС):*

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина *ОС* должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается *ОС* до 20%, но не более, иначе суждения оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если *ОС* выходит за эти пределы, то оценщику следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что *ИС = 0,08;*

$$С = \frac{0,08}{0,9} = 8,89\%,$$ что удовлетворяет необходимым требованиям.

Затем проводится оценка компонента вектора коэффициентов весомости результатов оценки справедливой стоимости, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Таблица 9.7 – Согласование по критериям (применяется сравнительный и доходный подход)

1. **Согласование по критерию "А" (намерения инвестора и продавца)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	0	1/3	1/3	0,0000	**0,0000**
С	3	1	1	1,4422	**0,5000**
Д	3	1	1	1,4422	**0,5000**
	Сумма			2,8844	1,0000

2. **Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	0	1/3	1/3	0,0000	**0,0000**
С	3	1	1	1,4422	**0,5000**
Д	3	1	1	1,4422	**0,5000**
	Сумма			2,8844	1,0000

3. **Согласование по критерию "В" (способность учитывать коньюктурные колебания рынка)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	0	1/3	1/3	0,0000	**0,0000**
С	3	1	3	2,0801	**0,6753**

Д	3	1/3	1	1,0000	**0,3247**
	Сумма			3,0801	1,0000

4. **Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	**С**	**Д**		
З	0	1/3	1/3	0,0000	**0,0000**
С	3	1	1	1,4422	**0,5000**
Д	3	1	1	1,4422	**0,5000**
	3			2,8844	1,0000

Применяемые сокращения:

С - сравнительный подход;

З – затратный подход.

Д – доходный подход.

Осуществим иерархический синтез в целях определения вектора весовых коэффициентов альтернатив относительно выделенных критериев.

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки справедливой стоимости объектов оценки:

Таблица 9.8 - Итоговое значение весов каждого метода (применяется сравнительный и доходный подход)

Итоговое значение весов каждого метода

	А	**Б**	**В**	**Г**	Вес
	0,4419	**0,1470**	**0,0687**	**0,3423**	метода
З	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	**0,00**
С	0,5000	0,5000	0,6753	0,5000	**0,51**
Д	0,5000	0,5000	0,3247	0,5000	**0,49**
	Сумма				1,00

Таблица 9.9 – Согласование по критериям (применяется сравнительный и затратный подход)

1. **Согласование по критерию "А" (намерения инвестора и продавца)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	**С**	**Д**		
З	1	1	1/3	0,6934	**0,4095**
С	1	1	1	1,0000	**0,5905**
Д	3	1	0	0,0000	**0,0000**
	Сумма			1,6934	1,0000

2. **Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	**С**	**Д**		
З	1	1/2	1/3	0,5503	**0,3040**
С	2	1	1	1,2599	**0,6960**
Д	3	1	0	0,0000	**0,0000**
	Сумма			1,8102	1,0000

3. **Согласование по критерию "В" (способность учитывать коньюктурные колебания рынка)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	**С**	**Д**		
З	1	1/2	1/3	0,5503	**0,2325**
С	2	1	3	1,8171	**0,7675**
Д	3	1/3	0	0,0000	**0,0000**
	Сумма			2,3674	1,0000

4. **Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)**

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	**С**	**Д**		
З	1	1	1/3	0,6934	**0,4095**
С	1	1	1	1,0000	**0,5905**

Д	3	1	0	0,0000	**0,0000**
	3			1,6934	1,0000

Таблица 9.10 - Итоговое значение весов каждого метода (применяется сравнительный и затратный подход)

Итоговое значение весов каждого метода

	А	Б	В	Г	Вес метода
	0,4420	**0,1470**	**0,0687**	**0,3423**	
З	0,4095	0,3040	0,2325	0,4095	**0,38**
С	0,5905	0,6960	0,7675	0,5905	**0,62**
Д	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	**0,00**
	Сумма				1,00

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости права требования на объект оценки по формуле:

$$\mathbf{С}=(\mathbf{ЗС} \times k_з) + (\mathbf{СС} \times k_с) + (\mathbf{ДС} \times k_д)$$

где

ЗС - стоимость права требования на объект оценки, полученная методом затратного подхода;

СС - стоимость права требования на объект оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость права требования на объект оценки, полученная методом доходного подхода;

$k_з$, $k_с$,$k_д$, – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование справедливой стоимости объектов оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 9.11 - Согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Согласованное значение справедливой стоимости (с учетом НДС и округлением), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	712 000	*0,38*	578 883	*0,62*	*Подход не применялся*	-	629 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	986 000	*0,38*	801 655	*0,62*	*Подход не применялся*	-	872 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	624 000	-	624 000	-	*Подход не применялся*	-	624 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	7 632 000	*0,38*	6 205 104	*0,62*	*Подход не применялся*	-	6 747 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 571 000	*0,38*	2 903 358	*0,62*	*Подход не применялся*	-	3 157 000,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Подход не применялся	-	2 169 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	2 169 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	*Подход не применялся*	-	2 413 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	2 413 000,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	*Подход не применялся*	-	1 427 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 427 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	*Подход не применялся*	-	2 446 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	2 446 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	*Подход не применялся*	-	1 199 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 199 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	*Подход не применялся*	-	1 617 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 617 000,00

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Согласованное значение справедливой стоимости (с учетом НДС и округлением), руб.
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	*Подход не применялся*	-	1 025 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 025 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	*Подход не применялся*	-	1 779 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 779 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	*Подход не применялся*	-	1 717 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 717 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	*Подход не применялся*	-	1 699 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 699 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	*Подход не применялся*	-	1 635 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 635 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	*Подход не применялся*	-	1 552 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 552 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	*Подход не применялся*	-	2 585 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	2 585 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	*Подход не применялся*	-	2 142 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	2 142 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	*Подход не применялся*	-	4 927 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	4 927 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	*Подход не применялся*	-	1 343 000,00	1,00	*Подход не применялся*	-	1 343 000,00
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	*Подход не применялся*	-	65 924 250,00	0,51	57 312 806,00	0,49	61 705 000,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	*Подход не применялся*	-	18 281 139,00	0,51	17 345 002,00	0,49	17 822 000,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	*Подход не применялся*	-	20 139 031,00	0,51	18 272 448,00	0,49	19 224 000,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	*Подход не применялся*	-	945 020,00	0,51	888 061,00	0,49	917 000,00

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 18.01.2019 г. с учетом округления составляет:

Таблица 9.12 - Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки[10]

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	**629 000,00**	**533 050,85**
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	**872 000,00**	**738 983,05**
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	**624 000,00**	
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	**6 747 000,00**	**5 717 796,61**
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	**3 157 000,00**	**2 675 423,73**
	ИТОГО 1:			***12 029 000,00***	***10 289 254,24***
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	**2 169 000,00**	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	**2 413 000,00**	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	**1 427 000,00**	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	**2 446 000,00**	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	**1 199 000,00**	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	**1 617 000,00**	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	**1 025 000,00**	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	**1 779 000,00**	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	**1 717 000,00**	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	**1 699 000,00**	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	**1 635 000,00**	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	**1 552 000,00**	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	**2 585 000,00**	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	**2 142 000,00**	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	**4 927 000,00**	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	**1 343 000,00**	
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	**61 705 000,00**	**52 292 372,88**
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	**17 822 000,00**	**15 103 389,83**
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	**19 224 000,00**	**16 291 525,42**
23	помещение	Иркутская обл., г.Иркутск,	16,70	**917 000,00**	**777 118,64**

[10] Согласно статей 146 и 149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них НДС не облагаются. Соответственно, стоимости объектов с №3 по №19 включительно (перечисление номеров объектов по порядку с шагом, равным 1) не включают НДС.

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
	№15	ул.Александра Невского, д.58			
	ИТОГО 2:			***131 343 000,00***	***116 139 406,77***
	ВСЕГО (сумма строк ИТОГО 1 + ИТОГО 2)			***143 372 000,00***	***126 428 661,01***

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изменениями и дополнениями.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
8. Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
9. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
10. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
12. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
13. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).
14. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2.СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
2. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
3. Internet–ресурсы.

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

11. Приложения

Приложение №1

Используемая терминология

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

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

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

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

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

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00919
номер свидетельства

Плешкин
Андрей Михайлович

ИНН 770700313066
125047, г. Москва, ул. Фадеева, д.6. кв. 106
Паспорт: 4506 954095, 26.01.2004, выдан Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, код подразделения 772-114

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srorao.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Плешкина Андрея Михайловича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**
(Ф.И.О. оценщика)
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«28» октября 2014 года за регистрационным номером **№ 00484**

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: **НЕТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «23» мая 2017г.

Дата составления выписки «23» мая 2017 г.

Президент СРО РАО К. И. Овчинников

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90646/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва — 19 декабря 2018 г.

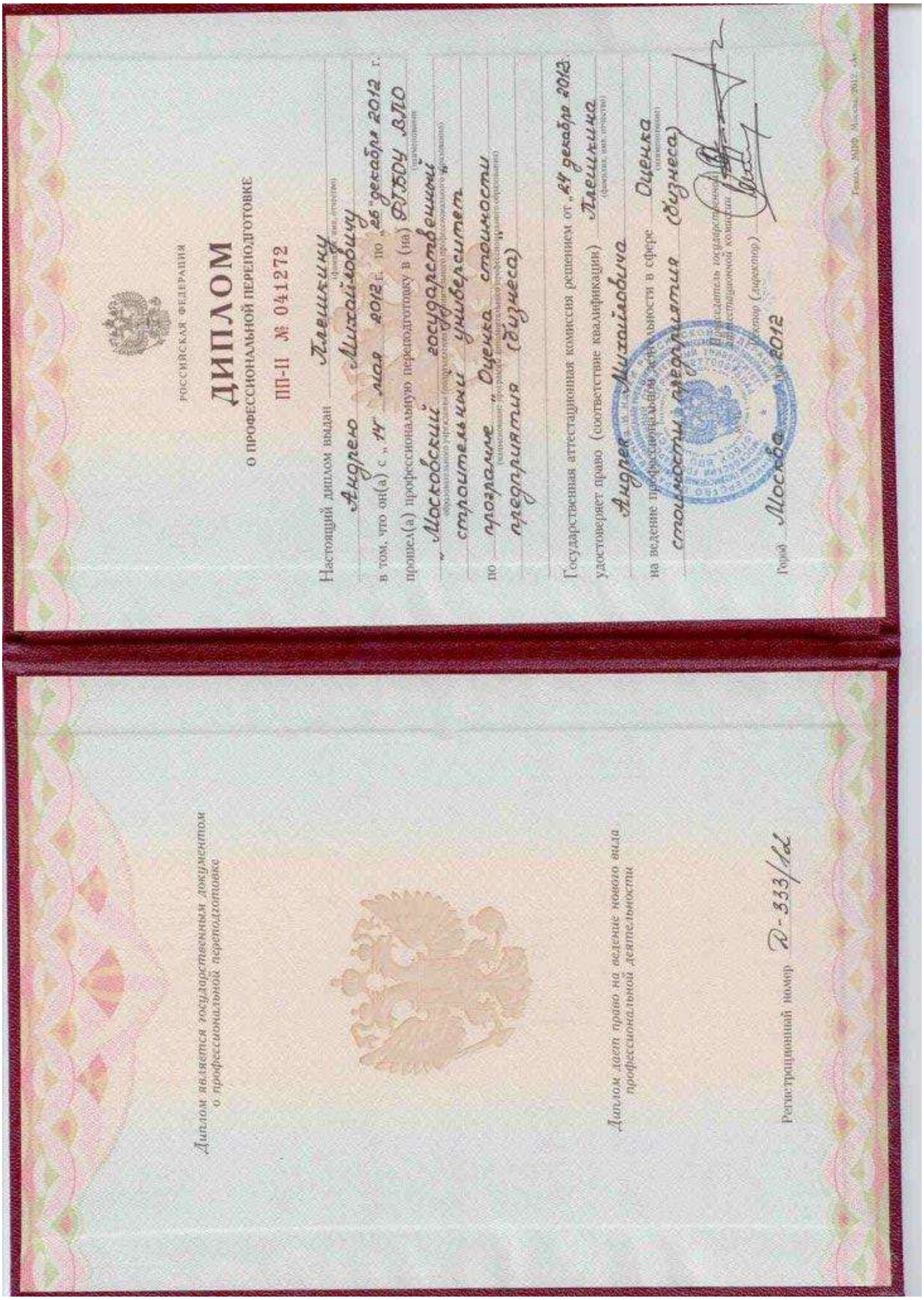
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию)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

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Плешкин Андрей Михайлович** Адрес регистрации или ИНН: 770700313066
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **10 500.00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Писарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64 , эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрий Вербич, тел.:8 (495)640-65-05 эл. почта: ae@ciep.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Плешкин Андрей Михайлович**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от "27" октября 2018 г.**

Договор (Первичный/Пролонгация) - Первичный



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Д-333/12

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Плешкину Андрею Михайловичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „14" мая 2012 г. по „25" декабря 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО „Московский государственный строительный университет"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „24" декабря 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Плешкина Андрея Михайловича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2012

Гознак, МПФ, Москва, 2012, «А»

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
ОБ АККРЕДИТАЦИИ

Удостоверяет, что

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
г. Москва
аккредитовано при РОО и включено в Реестр оценщиков и оценочных фирм РОО

№ 0112/77-1111/03
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
признается профессионально занимающимся предоставлением оценочных услуг, включается в систему делового сотрудничества РОО в соответствии с Положением об аккредитации РОО от 03.04. 98г.

Президент НП «Партнерство РОО»
И.Л.Артеменков

15 апреля 2015 г.

Действительно до 14.04.2018 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003994-1 «28» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Плешкину Андрею Михайловичу

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

от «28» февраля 2018 г. № 51

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» февраля 2021 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038-0003

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»

Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г.Москва, ул. Малая Семеновская д.9, стр.3.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма *(цифрами и прописью)*	**Лимит ответственности по одному страховому случаю** *(цифрами и прописью)*
1 500 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард пятьсот миллионов рублей 00 копеек)	**500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)**

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «01» января 2017 г.**	**по «31» декабря 2019 г.**
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	**с «01» января 2019 г.**	**по «31» декабря 2019 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).**

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 18 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Фактический адрес: 121087, г. Москва,

От имени Страховщика:

_____/Д.Г. Старостин/

М.П.

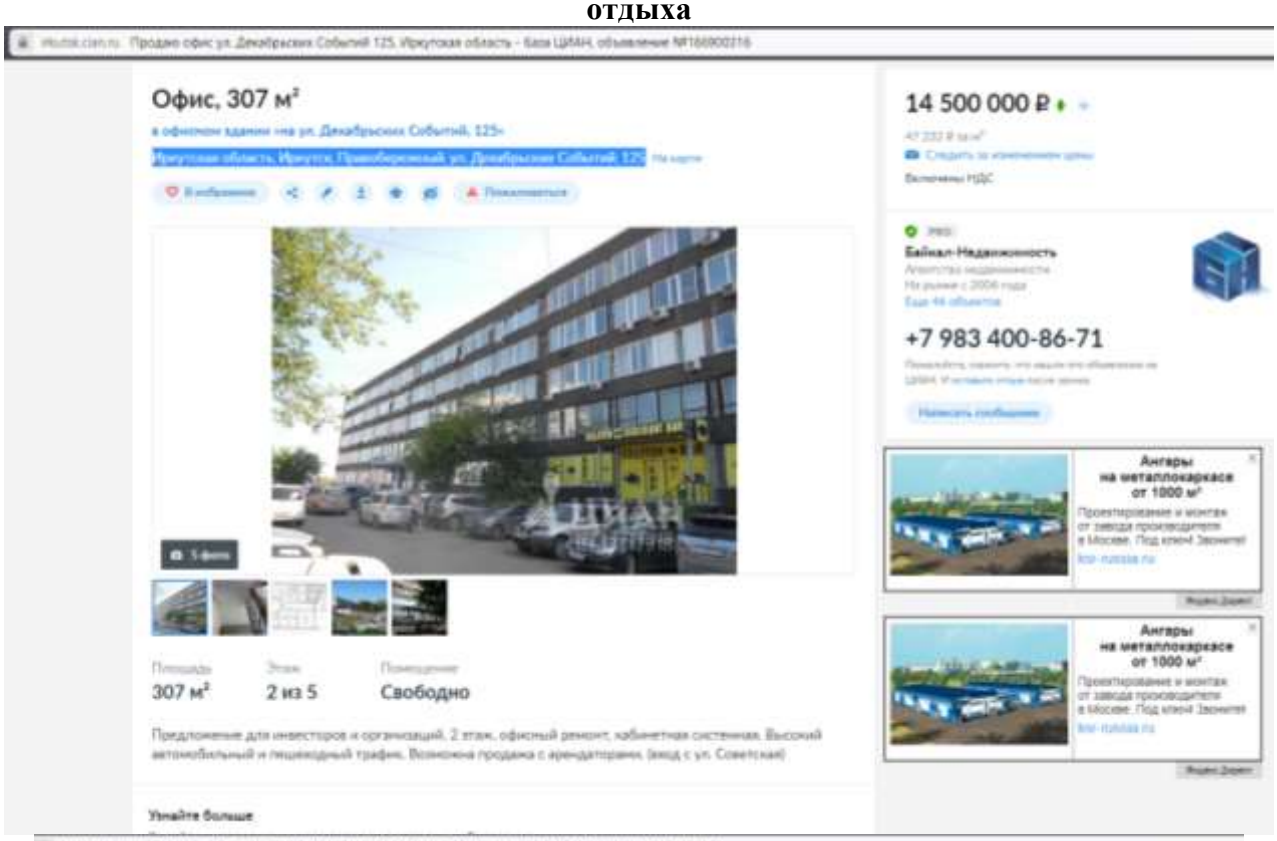
Места выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи: «25» декабря 2018 г.*

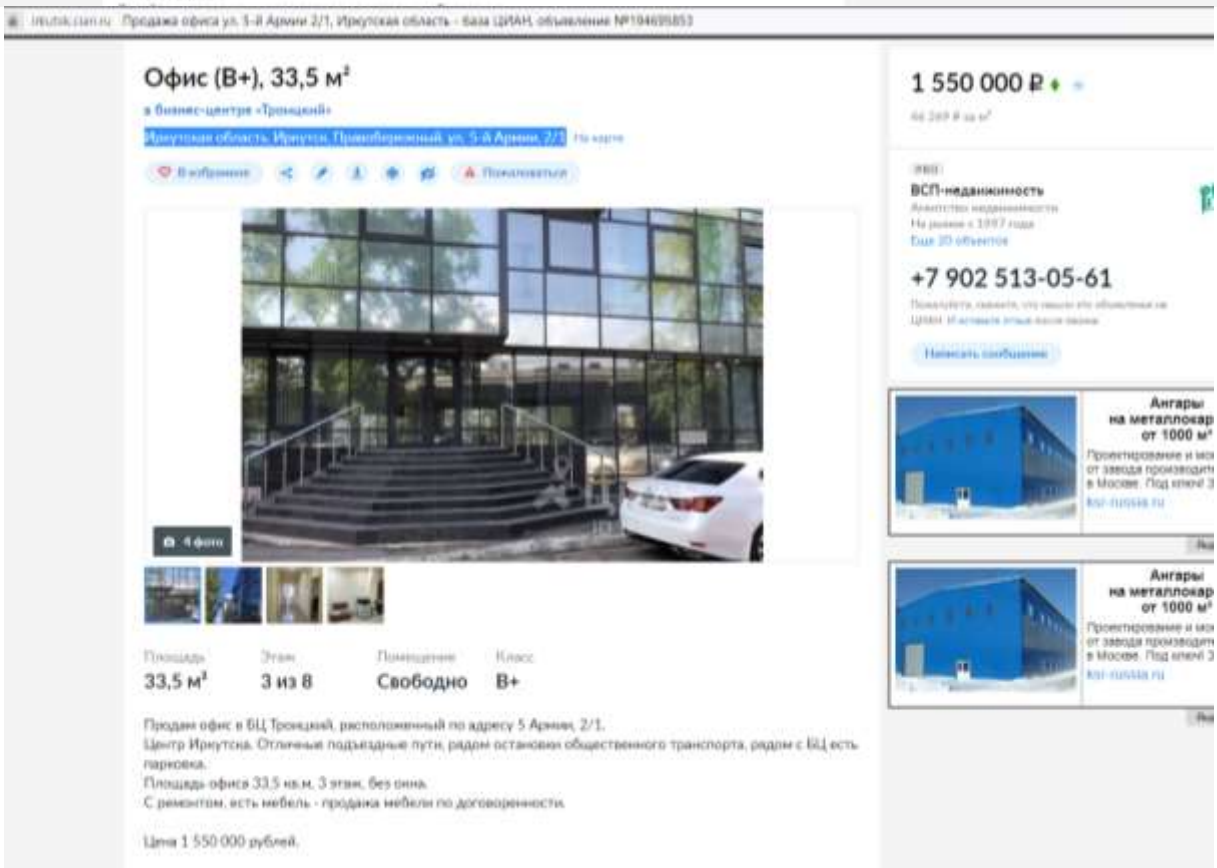
1

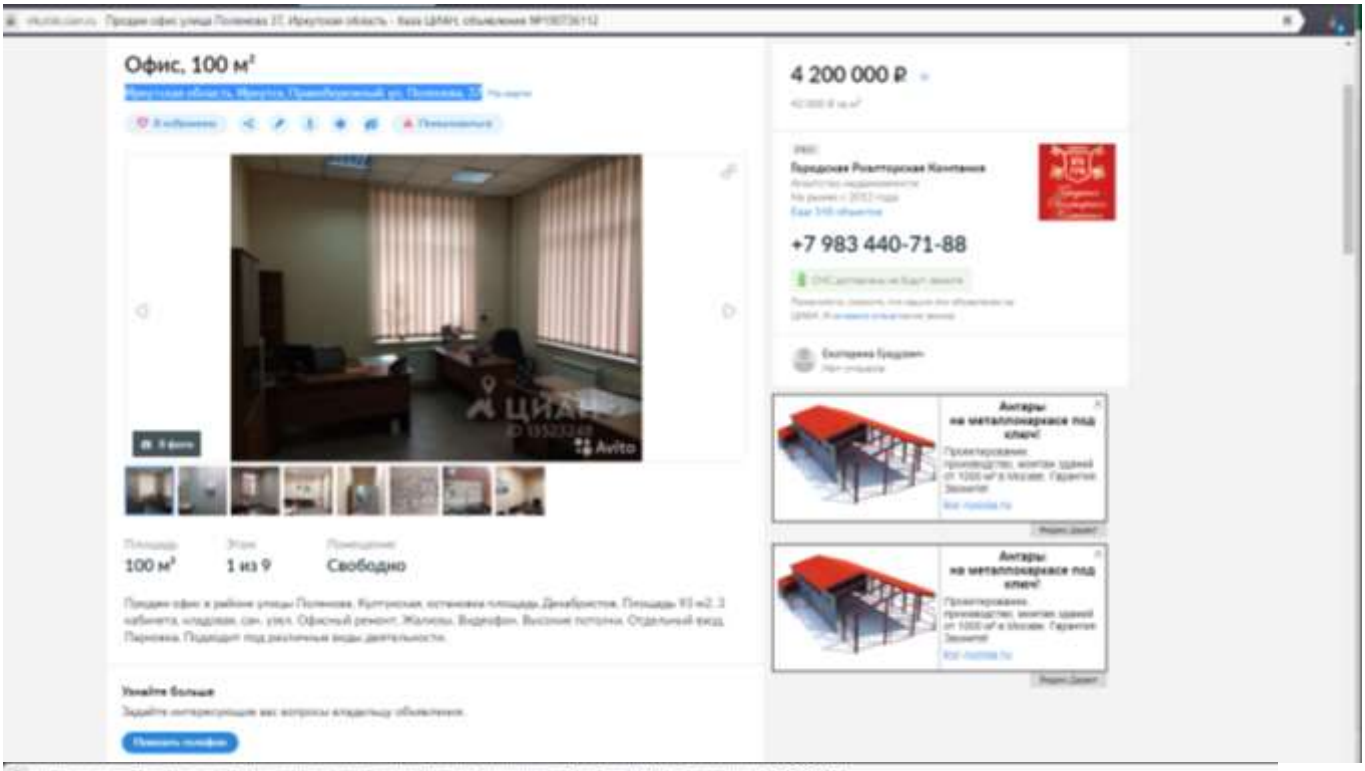
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

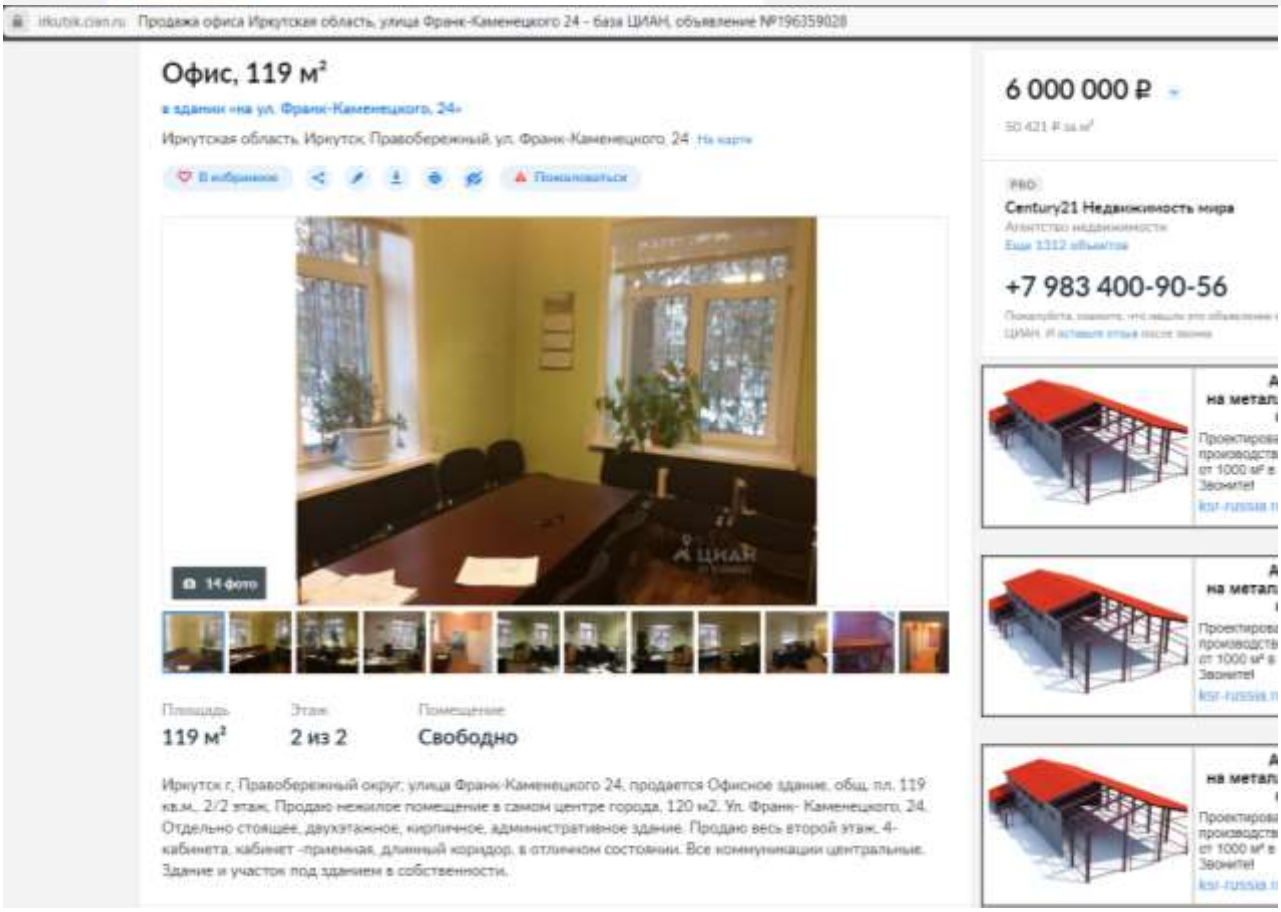
КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Объекты-аналоги, используемые в расчете справедливой стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов при оценке коммерческой недвижимости и базы отдыха






Офис, 100 м²
4 200 000 ₽
Городская Риэлторская Компания
+7 983 440-71-88
100 м²
1 из 9
Свободно


irkutsk.cian.ru Продажа офиса Иркутская область, улица Франк-Каменецкого 24 - база ЦИАН, объявление №196359028
Офис, 119 м²
6 000 000 ₽
Century21 Недвижимость мира
+7 983 400-90-56
119 м²
2 из 2
Свободно

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/166653765/

7 500 000 ₽

30 865 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Бизнес Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1995 года

Еще 37 объектов

+7 983 440-52-47

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Сэнд
от пр
Рассчитайт
минуты! Пр
дней. Подб
вариант!
metpanel.

Площадь	Этаж	Помещение
243 м²	1 из 3	Свободно

Продается административное помещение (офис) в деловом центре UNIVERSAL business в г. Ангарске, кв-л 257-й, д. 10. Первая линия по ул. Декабристов. Возле бизнес-центра большая вместительная парковка. Здание 2011 года постройки.

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/166653765/

Фотографии (18) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 243 м²

Площадь 243 м² Этаж 1 из 3 Помещение Свободно

Продается административное помещение (офис) в деловом центре UNIVERSAL business в г. Ангарске, кв-л 257-й, д. 10. Первая линия по ул. Декабристов. Возле бизнес-центра большая вместительная парковка.
Здание 2011 года постройки.
Общая площадь 243 кв.м., офис занимает 3 этажа и цоколь здания, имеет два отдельных входа, центральный и служебный. Своя парковка на 4 автомобиля.

Площади по этажам:
1 этаж: 59,7 кв.м., приемная, кабинет и с/у
2 эт. 60,6 кв.м., 2 кабинета
3 эт. 62,4 кв.м., 2 кабинета и с/у
цоколь 60 кв.м., столовая, серверная, подсобное помещение

Стадия готовности к использованию заходи и работай: выполнен качественный ремонт помещений, есть встроенная мебель, заведен оптоволоконный кабель от Ростелеком, полностью оборудованная локальная сеть, в каждом кабинете 8 точек доступа к интернет и 8 точек доступа к телефонии, установлены wifi роутеры.
Проведена приточная вентиляция в цоколь, на первый этаж и третий этаж. Установлены кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация со схемами эвакуации, защитные жалюзи. Пространство под лестницами задействовано под места хранения хозяйственно-бытовых предметов и подсобные помещения. Установлены стеклопакеты и качественные межкомнатные двери.

Конструктив:
пол керамическая плитка
стены стеновые панели, обои

7 500 000 ₽

30 865 ₽ за м²

PRO

Бизнес Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1995 года

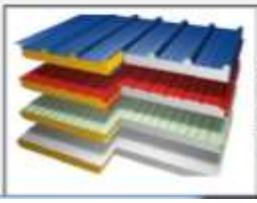
Еще 37 объектов

+7 983 440-52-47

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Сэн
от пр
Рассчитай
минуты! П
дней. Под
вариант!
metpanel

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/190482093/

Свободное назначение, 236,8 м²

Иркутская область, Ангарск, 10-й микрорайон, 47Б На карте

В избранное Пожаловаться

7 800 000 ₽

32 940 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

PRO

Бизнес Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 1995 года

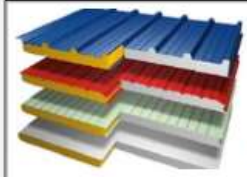
Еще 37 объектов

+7 983 440-52-47

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Сэнд
от про
Рассчитайте
минуты! Про
дней. Подбе
вариант!
metpanel.r

Фотографии (16) Описание На карте Контактные лицо Свободное назначени

Площадь	Этаж	Помещение
236,8 м²	1 из 5	Свободно

Назначение: магазин, банк, супермаркет

Продается 1 этажное пристроенное здание площадью 236.8 кв.м. по адресу: г. Ангарск, мкр. 10, д. 47б.

Конструктив здания:
2 отдельных входа
пол: керамическая плитка
потолок: армстронг
имеется с/у
установлены кондиционеры
оборудовано системой видеонаблюдения и сигнализации
материал строительства: газобетон
перекрытия: железобетонные
возле здания удобная парковка

В этом же здании расположены: продуктовый дискаунтер хлеб-соль, аптека, Русский фейерверк, рядом большой жилой массив. Через дорогу находится торговый дом Гефест, а в соседних домах салоны красоты, детский клуб Сибиряк, центр здоровья, стоматологический центр, языковая школа Лингва Сити, зоомагазин, мир бытовой техники, сервисный центр Apple, детская школа искусств 3, школа 40, детский сад, музыкальная школа Таланты, Мясной рай, нотариус, магазин спортивного питания, туристические компании, юридическая служба, ломбард 999 и многое другое.

Помещение подходит под размещение:
- отделение банка
- минимаркет

7 800 000 ₽

32 940 ₽ за м²

PRO

Бизнес Недвижимость

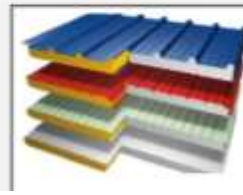
Агентство недвижимости

На рынке с 1995 года

Еще 37 объектов

+7 983 440-52-47

Написать сообщение



https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/173721758/

Здание, 552 м²

Иркутская область, Ангарск, 34-й квартал, 8 На карте

В избранное Пожаловаться

17 000 000 ₽

30 798 ₽ за м²

PRO

ПРЕМЬЕР realty

Агентство недвижимости

На рынке с 2000 года

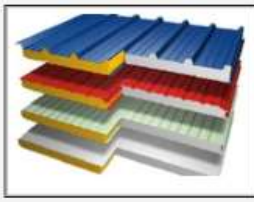
Еще 128 объектов

+7 983 440-38-12

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Сэ
от
Рассчит
минуты!
дней. По
вариант
metpan

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/173721758/

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо

Здание, 552 м²

Площадь
552 м²

Этажность
2 этажа

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ. Здание общей площадью 552,4 кв.м., здание склада общей площадью 74,9 кв.м. на земельном участке площадью 1792 кв.м. Назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания бывшего детского учреждения под предприятие общественного питания (есть возможность изменения разрешения земельного участка). Здание расположено в центре г. Ангарска, в тихой части города, первая линия. Состояние отделочных работ: требует ремонта, до недавнего времени использовалось под банкетный зал. Возможный вариант использования общепит, мед.услуги, квест. На территории есть отдельно стоящее здание под склад 70м2. , также есть подвал, балкон, 4 отдельных входа. При покупке оказывается помощь в оформлении участка под ИЖС.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	17 000 000 ₽
Ставка	30 798 ₽ за м²
Налог	НДС включен

17 000 000 ₽

30 798 ₽ за м²

PRO

ПРЕМЬЕР realty

Агентство недвижимости

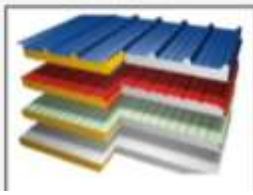
На рынке с 2000 года

Еще 128 объектов

+7 983 440-38-12

СМС доставлены не будут, звоните

Написать сообщение

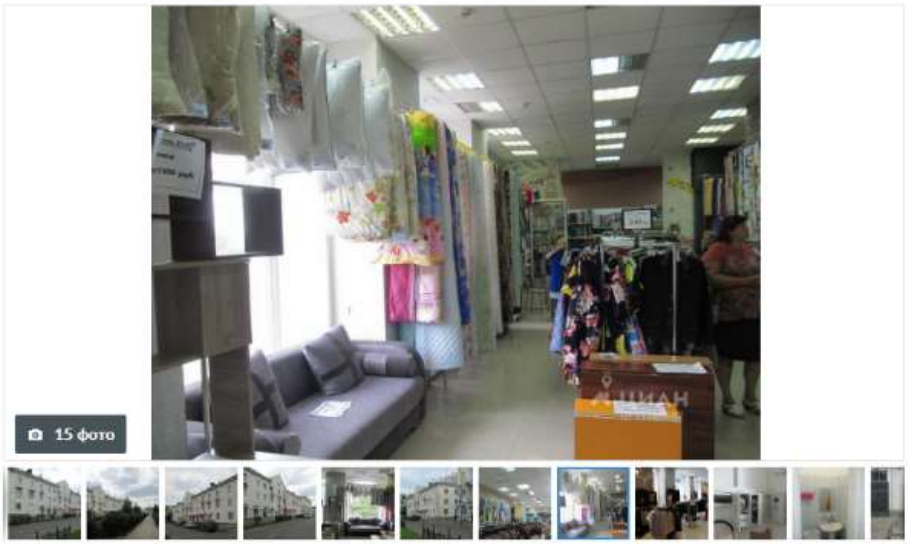


https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/196361458/

Свободное назначение, 322,3 м²

Иркутская область, Ангарск, 75-й квартал, 3 На карте

В избранное Пожаловаться



9 900 000 ₽

30 717 ₽ за м²

PRO

Century21 Недвижимость мира

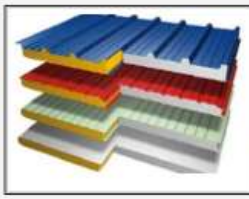
Агентство недвижимости

Еще 1309 объектов

+7 983 401-00-59

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление в ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Сэндв
от про
Рассчитайте
минуты! Про
дней. Подбе
вариант!
metpanel.ru

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/196361458/

Фотографии (15) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 322

Ангарское Городское Муниципальное Образование, 75-й квартал, 75-й квартал 3, продается Нежилое помещение, общ. пл. 322.3 кв.м., 1/3 этаж, Уважаемые предприниматели! Предлагаю Вам купить коммерческое помещение с отдельным входом, расположенное в центре города Ангарска, Иркутской области. Находится на первой линии, по адресу: г. Ангарск, Квартал 75, дом 3 (ул. Ленина, 31). Есть несколько объективных причин выбрать именно это объект:

1.Помещение расположено в историческом центре города, на первой линии, с огромными витринными окнами

2. Общая площадь 322.3м2, в том числе первый этаж 184.7м2, цоколь 137.6м2

3.Оборудовано двумя отдельными входами с обеих сторон здания и дополнительным люком для разгрузки товара

4.Дом кирпичный, 1957 года постройки, Сталинка, с высокими потолками (4,3м)

5.Данное помещение изначально было спроектировано специально для коммерческого использования

6.Состояние хорошее, в торговом зале сделан ремонт, санузел в кафеле (в цоколе есть второй санузел)

7.Помещение оборудовано приточно-вытяжной вентиляцией, охранно-пожарной сигнализацией, на окнах установлены защитные жалюзи

8.Вдоль здания и во дворе достаточно парковочных мест

9.Инфраструктура района позволяет получить большой пешеходный и автомобильный трафик: остановка транспорта "Площадь Ленина", в соседних домах расположены сетевые магазины "Zara", "Wildberries", "Карапуз", "Продалит", Почта банк, Дальневосточный банк, Газпромбанк, аптека "Фармэконом" и другие крупные организации. По этой же улице промышленный торговый центр и Железнодорожный вокзал

10.В настоящий момент помещение сдается в аренду и имеет достаточно высокую проходимость

11.Помещение в собственности более трех лет, один собственник, все документы готовы

Хотите выгодно вложить деньги, расширить торговую сеть, или начать бизнес с нуля, звоните!

9 900 000 ₽

30 717 ₽ за м²

PRO

Century21 Недвижимость мира

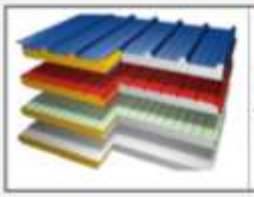
Агентство недвижимости

Еще 1309 объектов

+7 983 401-00-59

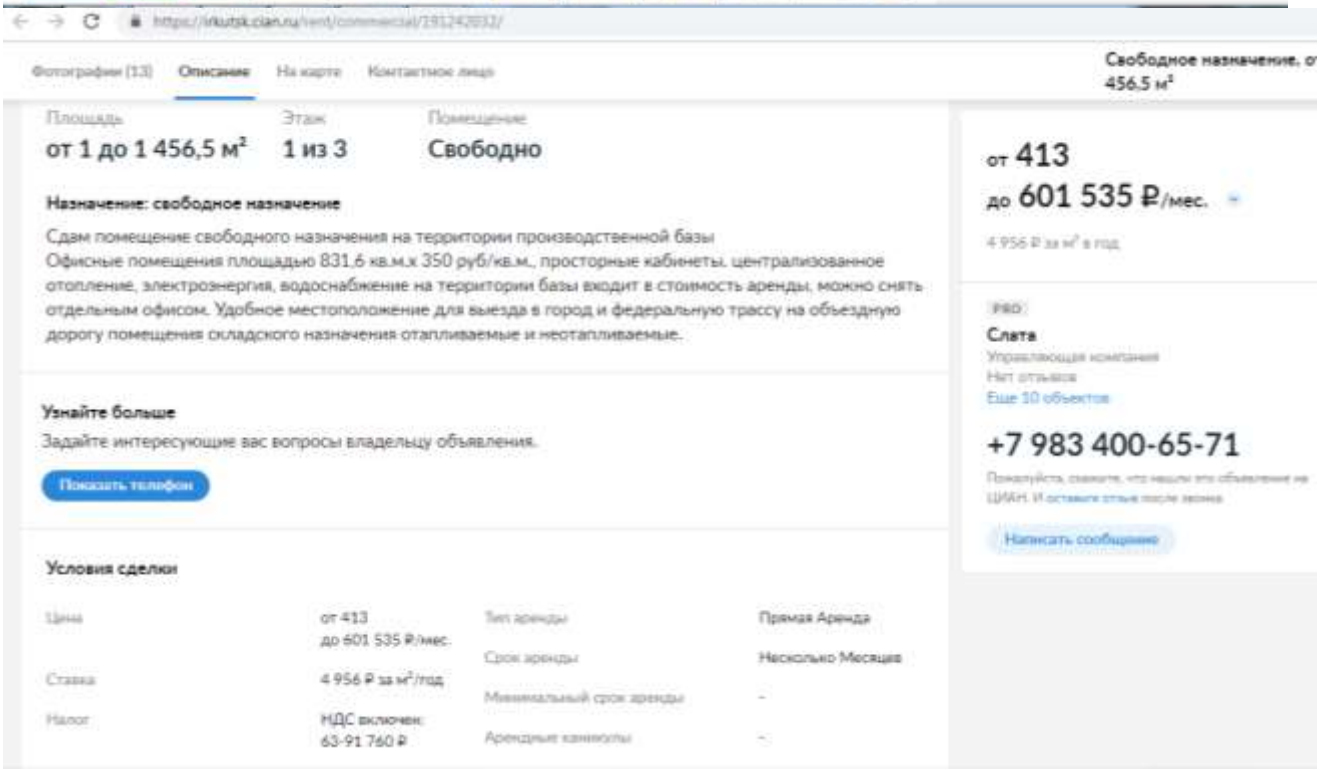
СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Сэндвич п
от произво
Рассчитайте стои
минуты! Производ
дней. Подберем п
вариант!
metpanel.ru

Свободное назначение, от 1 до 1 456,5 м²
в складе «215-й квартал, 8»
Иркутская область, Ангарск, 215-й квартал, 8
На карте
В избранное
Пожаловаться
13 фото
ЦИАН
ID 17462685
Avito
от 413
до 601 535 ₽/мес.
4 956 ₽ за м² в год
PRO
Слата
Управляющая компания
Нет отзывов
Еще 10 объектов
+7 983 400-65-71
Написать сообщение


Фотографии (13)
Описание
На карте
Контактное лицо
Свободное назначение, от 456,5 м²
Площадь
от 1 до 1 456,5 м²
Этаж
1 из 3
Помещение
Свободно
Назначение: свободное назначение
Сдам помещение свободного назначения на территории производственной базы
Офисные помещения площадью 831,6 кв.м.х 350 руб/кв.м., просторные кабинеты, централизованное отопление, электроэнергия, водоснабжение на территории базы входит в стоимость аренды, можно снять отдельным офисом. Удобное местоположение для выезда в город и федеральную трассу на объездную дорогу помещения складского назначения отапливаемые и неотапливаемые.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
от 413
до 601 535 ₽/мес.
Ставка
4 956 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен:
63 91 760 ₽
Тип аренды
Прямая Аренда
Срок аренды
Несколько Месяцев
Минимальный срок аренды
-
Арендные каникулы
-
от 413
до 601 535 ₽/мес.
4 956 ₽ за м² в год
PRO
Слата
Управляющая компания
Нет отзывов
Еще 10 объектов
+7 983 400-65-71
Написать сообщение

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/199503066/

Свободное назначение, от 1 до 100 м²

Иркутская область, Ангарск, ул. Матросова, 41 На карте

В избранное Пожаловаться

от 300
до 30 000 ₽/мес.
3 600 ₽ за м² в год

Антон Валерьевич
Еще 2 объекта
+7 902 512-75-71
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Площадь	Этаж	Помещение
от 1 до 100 м²	1 из 3	Свободно

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, от 100 м²

Назначение: коммерция

Сдам помещение свободного назначения на первом этаже. Площадь 100м2. Все коммуникации.Варианты разделения.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

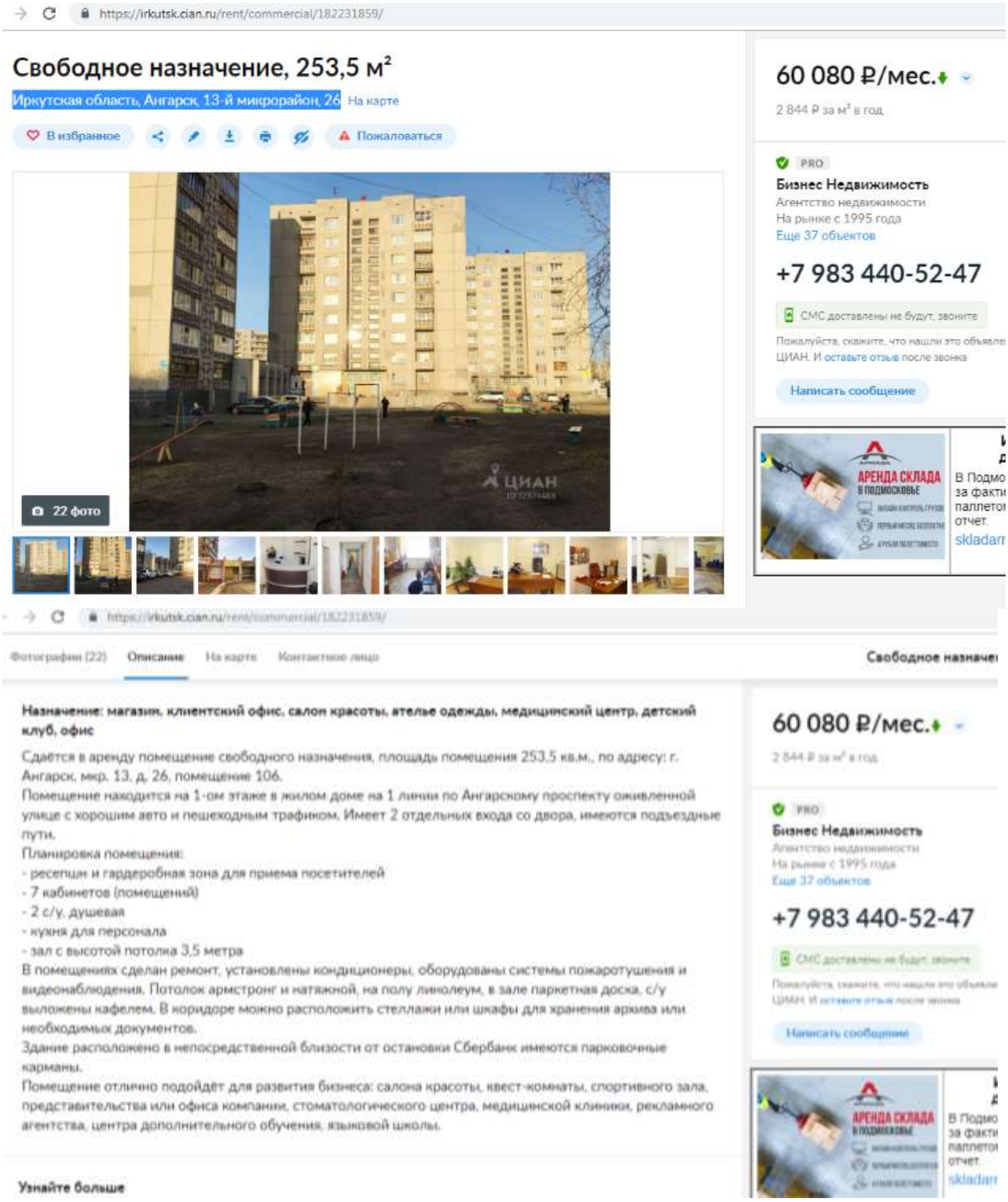
Показать телефон

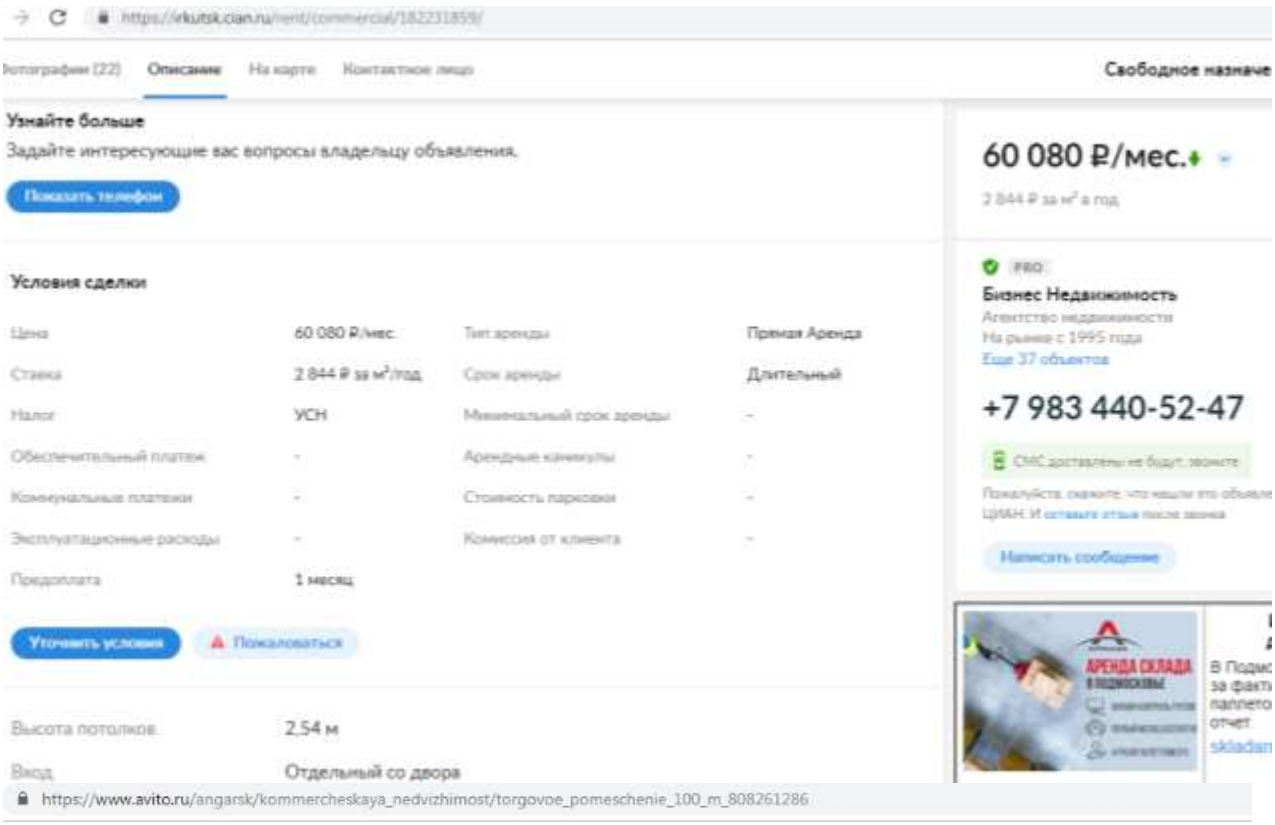
Условия сделки

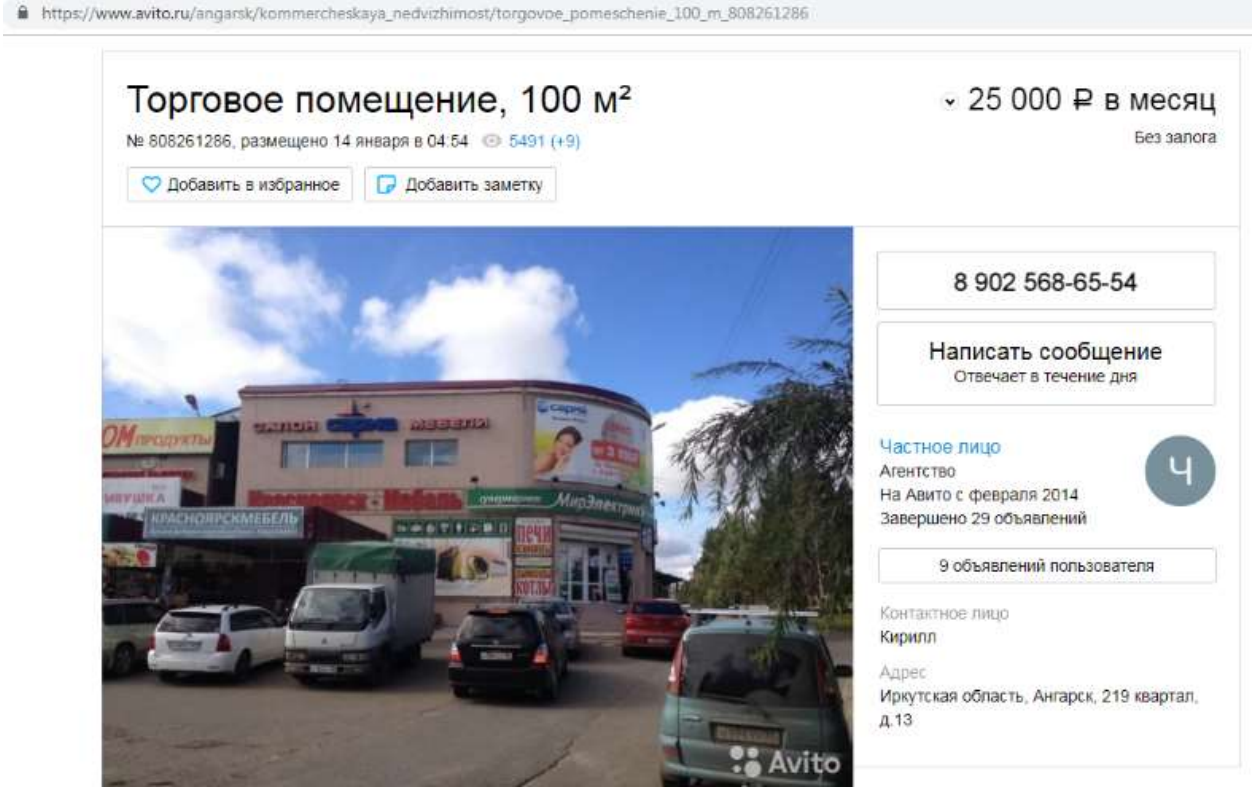
Цена	от 300 до 30 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	3 600 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

от 300
до 30 000 ₽/мес.
3 600 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии

Антон Валерьевич
Еще 2 объекта
+7 902 512-75-71
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение


https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/182231859/
Свободное назначение, 253,5 м²
Иркутская область, Ангарск, 13-й микрорайон, 26 На карте
В избранное
Пожаловаться
22 фото
ЦИАН
60 080 ₽/мес.
2 844 ₽ за м² в год
PRO
Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Еще 37 объектов
+7 983 440-52-47
СМС доставлены не будут, звоните
Написать сообщение
АРЕНДА СКЛАДА
В ПОДМОСКОВЬЕ
Фотографии (22)
Описание
На карте
Контактное лицо
Свободное назначе
Назначение: магазин, клиентский офис, салон красоты, ателье одежды, медицинский центр, детский клуб, офис
Сдается в аренду помещение свободного назначения, площадь помещения 253,5 кв.м., по адресу: г. Ангарск, мкр. 13, д. 26, помещение 106.
Помещение находится на 1-ом этаже в жилом доме на 1 линии по Ангарскому проспекту оживленной улице с хорошим авто и пешеходным трафиком. Имеет 2 отдельных входа со двора, имеются подъездные пути.
Планировка помещения:
- ресепшн и гардеробная зона для приема посетителей
- 7 кабинетов (помещений)
- 2 с/у, душевая
- кухня для персонала
- зал с высотой потолка 3,5 метра
В помещениях сделан ремонт, установлены кондиционеры, оборудованы системы пожаротушения и видеонаблюдения. Потолок армстронг и натяжной, на полу линолеум, в зале паркетная доска, с/у выложены кафелем. В коридоре можно расположить стеллажи или шкафы для хранения архива или необходимых документов.
Здание расположено в непосредственной близости от остановки Сбербанк имеются парковочные карманы.
Помещение отлично подойдет для развития бизнеса: салона красоты, квест-комнаты, спортивного зала, представительства или офиса компании, стоматологического центра, медицинской клиники, рекламного агентства, центра дополнительного обучения, языковой школы.
Узнайте больше


Описание
На карте
Контактное лицо
Свободное назначе
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
60 080 ₽/мес.
Условия сделки
Цена
60 080 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая Аренда
Ставка
Срок аренды
Длительный
Налог
УСН
Обеспечительный платеж
Арендные каникулы
Коммунальные платежи
Стоимость парковки
Эксплуатационные расходы
Комиссия от клиента
Предоплата
1 месяц
Уточнить условия
Пожаловаться
Высота потолков
2.54 м
Вход
Отдельный со двора
Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Еще 37 объектов
+7 983 440-52-47
Написать сообщение
АРЕНДА СКЛАДА


https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_808261286
Торговое помещение, 100 м²
№ 808261286, размещено 14 января в 04:54
5491 (+9)
Добавить в избранное
Добавить заметку
25 000 ₽ в месяц
Без залога
8 902 568-65-54
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Частное лицо
Агентство
На Авито с февраля 2014
Завершено 29 объявлений
Ч
9 объявлений пользователя
Контактное лицо
Кирилл
Адрес
Иркутская область, Ангарск, 219 квартал, д.13
КРАСНОЯРСКМЕБЕЛЬ
Avito

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_808261286

Торговое помещение, 100 м² 25 000 ₽ в месяц

Кирилл 8 902 568-65-54 Написать сообщение

Площадь: 100 м²

Адрес: Иркутская область, Ангарск, р-н Квартал, 219 квартал, д.13

Посмотреть карту

Сдаю торговые помещения в ТЦ "Магистральный" площадью от 40-250 м.кв.
Второй этаж, свободная планировка. Произведен ремонт в мае 2016 года,
Подвесные потолки, освещение, керамогранит, центральное отопление и
водоснабжение. Предоставляем арендные каникулы.
Помещение на прямую от собственника, без комиссии.
Цена 300 руб./м.кв. торг

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_137.5_kv.m_1218652989

Универсальное помещение, 137.5 кв.м

7 500 000 ₽

№ 1218652989, размещено вчера в 04:50 3869 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 902 515-56-69

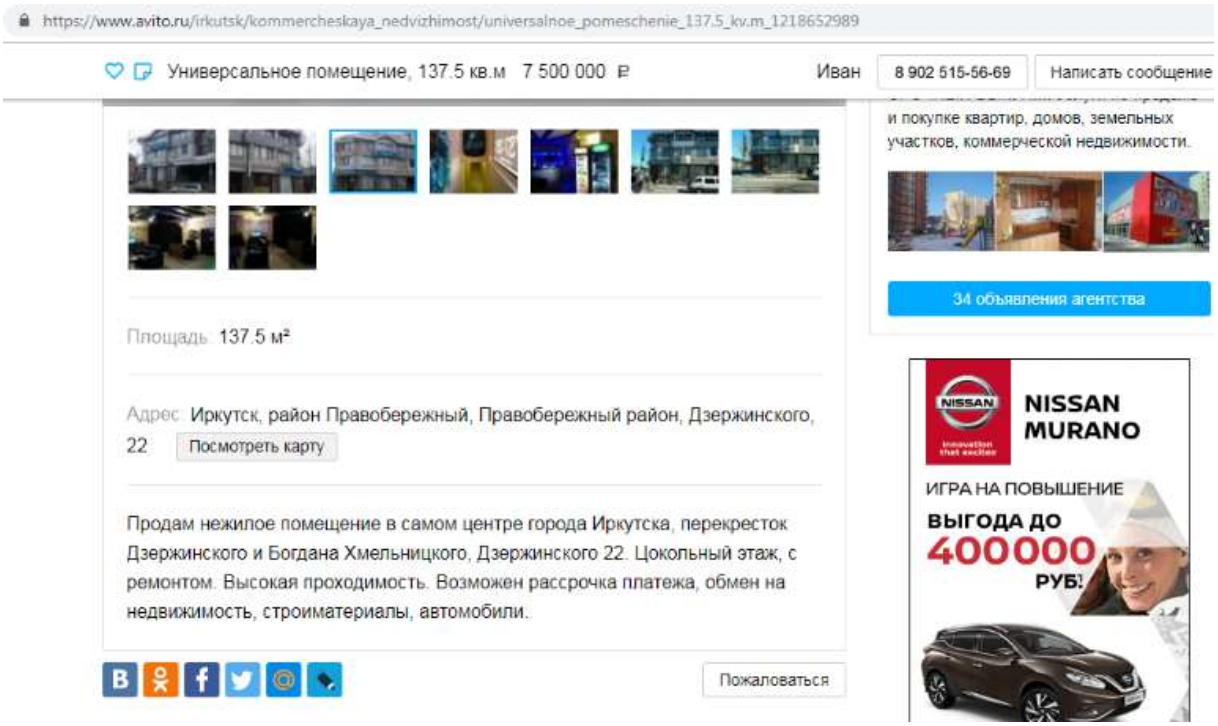
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

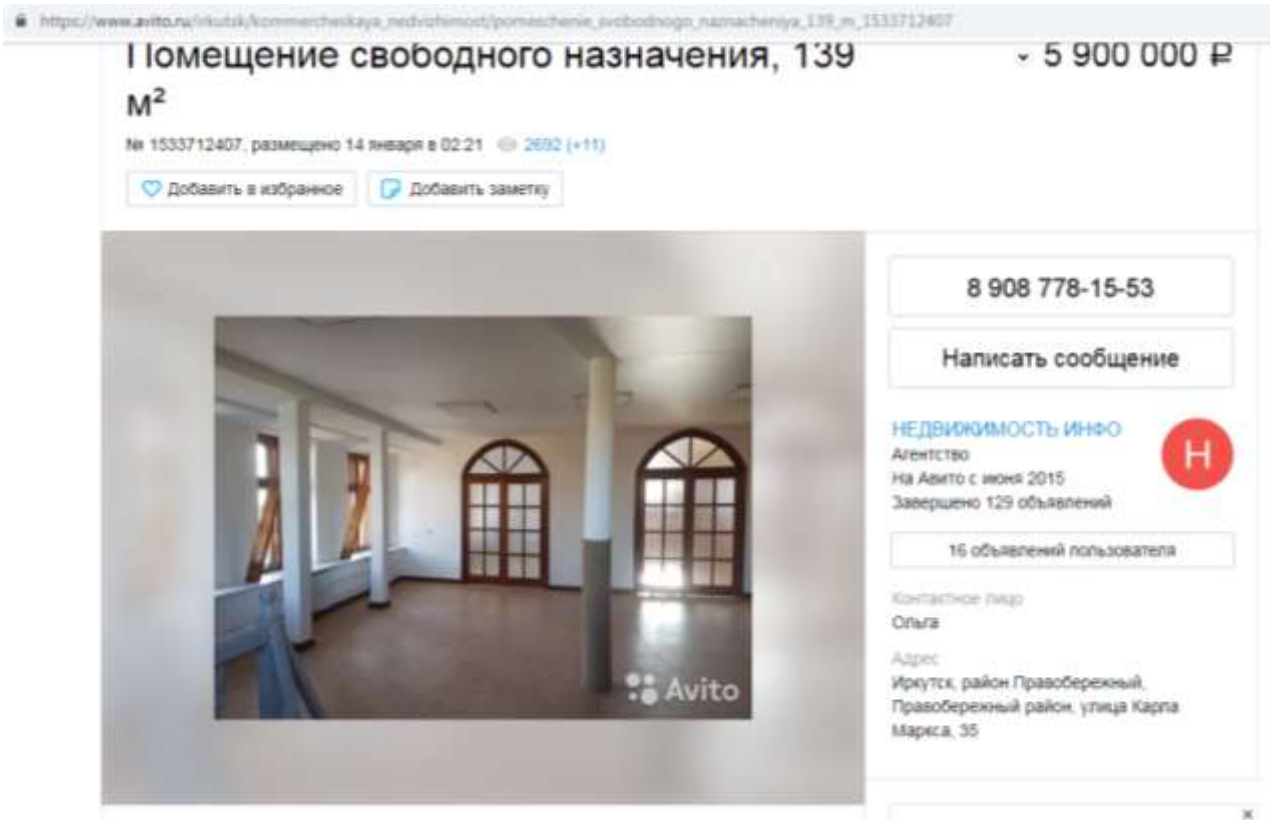
Агентство недвижимости «РИМ»
Агентство
На Авито с апреля 2014

Контактное лицо
Иван

Адрес
Иркутск, район Правобережный,
Правобережный район, Дзержинского, 22

Агентство недвижимости «РИМ»
СРОЧНЫЙ ВЫКУП!!! Услуги по продаже
и покупке квартир, домов, земельных


https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_137.5_kv.m_1218652989
Универсальное помещение, 137.5 кв.м 7 500 000 ₽
Иван
8 902 515-56-69
Написать сообщение
и покупке квартир, домов, земельных участков, коммерческой недвижимости.
34 объявления агентства
Площадь 137.5 м²
Адрес Иркутск, район Правобережный, Правобережный район, Дзержинского, 22
Посмотреть карту
Продам нежилое помещение в самом центре города Иркутска, перекресток Дзержинского и Богдана Хмельницкого, Дзержинского 22. Цокольный этаж, с ремонтом. Высокая проходимость. Возможен рассрочка платежа, обмен на недвижимость, строиматериалы, автомобили.
Пожаловаться
NISSAN
NISSAN MURANO
ИГРА НА ПОВЫШЕНИЕ
ВЫГОДА ДО
400000
РУБ!


Помещение свободного назначения, 139 м²
5 900 000 ₽
№ 1533712407, размещено 14 января в 02:21
Добавить в избранное
Добавить заметку
8 908 778-15-53
Написать сообщение
НЕДВИЖИМОСТЬ ИНФО
Агентство
На Авито с июня 2015
Завершено 129 объявлений
16 объявлений пользователя
Ольга
Иркутск, район Правобережный, Правобережный район, улица Карла Маркса, 35
Avito

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_370kv.m_416338732

Торговое помещение, 370кв.м

18 500 000 ₽

№ 416338732, размещено 8 января в 07:38 8227 (+10)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 902 566-69-15

олег
Агентство
На Авито с февраля 2012
Завершено 40 объявлений

7 объявлений пользователя

Адрес
Иркутская область, Иркутск, Тимирязева 6

* Предложение действительно для автомобилей Renault 2018 года выпуска.
** Подарок предоставляется при покупке нового автомобиля Renault Duster или Renault Kaptur 2018 года производства при заказе в онлайн-шоурум Renault. Стоимость подарка, участвующего в акции, компенсируется соразмерным снижением цены на автомобиль. В подарок входит комплект зимних шин. Количество автомобилей ограничено. Подробности об акции, о сроках и условиях ее проведения, а также дилерах, участвующих в акции, уточняйте

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139_m_1533712407

Помещение свободного назначения, 139 м² 5 900 000 ₽ Ольга 8 908 778-15-53 Написать сообщение

Площадь: 139 м²

Адрес: Иркутск, район Правобережный, Правобережный район, улица Карла Маркса, 35 Посмотреть карту

Продаю помещение ул.Карла Маркса, дом 35 (р-н маг.Мелодия,мед.центр Юнилабс)139 кв м. Помещение полностью благоустроенное, оборудовано отдельным входом.Расположено на 1-2-3 этажах трех этажного кирпичного дома.
Имеется отличный балкон.
Помещение очень теплое, сделан офисный ремонт.4 комнаты+сан узел+прихожая.Есть арендаторы.Во дворе здания имеется парковка.Вторая линия.Место оживленное, рядом много офисных помещений.Отличное место для ведения собственного бизнеса или сдачи в аренду! Подходит ипотека.Все виды расчетов...

Яндекс.Директ

Аренда помещений

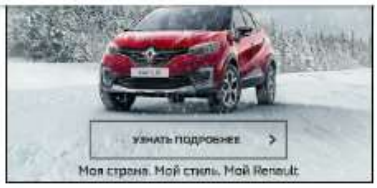
От 1 до 69 000 м². Более 3 000 объектов в базе по выгодным условиям.
Без комиссии!

finderent.ru ›

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_370kv.m_416338732

Торговое помещение, 370кв.м 18 500 000 ₽

олег 8 902 566-69-15



Площадь: 380 м²

Адрес: Иркутск, р-н Правобережный, Тимирязева 6 Посмотреть карту

Первая линия. 50т.кв.м. Цокольное помещение с большими окнами с 4 входными дверями . Центральный вход выходит на центральный фасад на уровне 1 этажа (на фото крайняя правая дверь) на ул . Тимирязева в 10м от остановки общественного транспорта. Помещение одним залом без перегородок. 13м на 30м. Высота потолка 3.5м Эл.мощность 75 кв.т . Большая охраняемая парковка. Здание и земля под зданием в собственности на физ.лице. Возможен бартер.

Интернет-магазин электросамокатов
Огромный выбор электросамокатов от 10900р. Поможем выбрать. Доставка в день заказа
electrojack.ru ›

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1479.2_m_1471303258

Торговое помещение, 1479.2 м² - 62 600 000 ₽

№ 1471303258, размещено сегодня в 12:09 1125 (+28)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 968 530-21-77

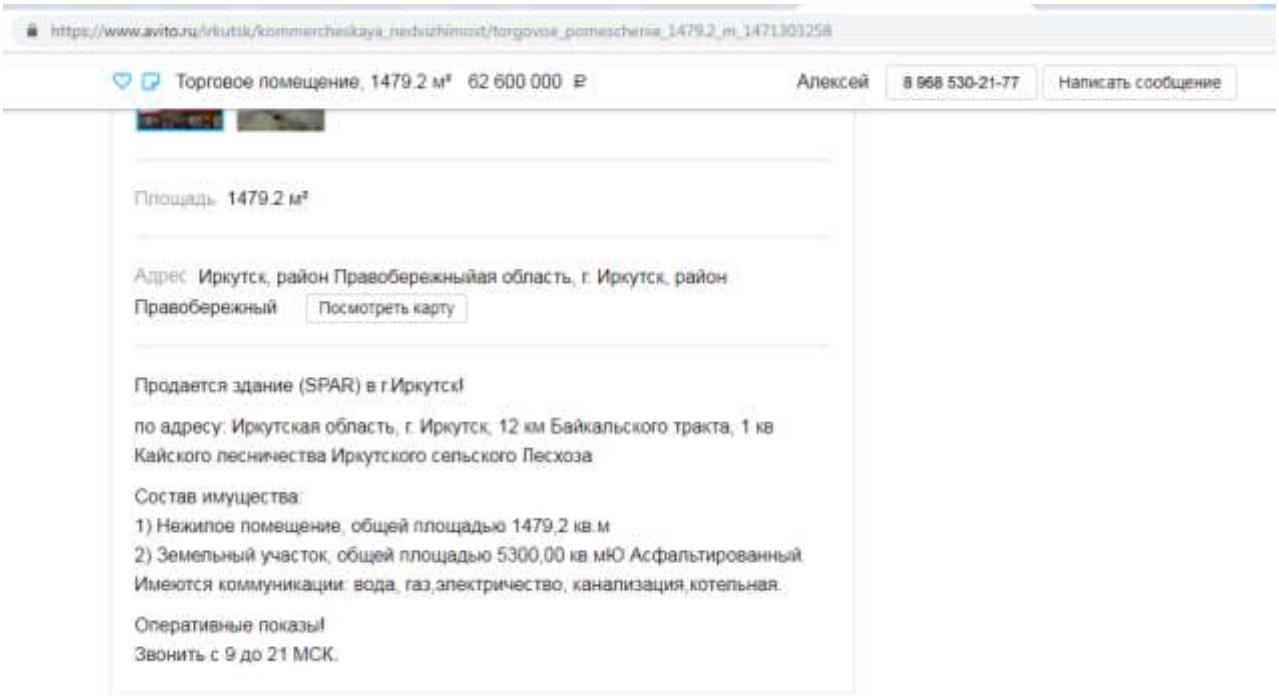
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

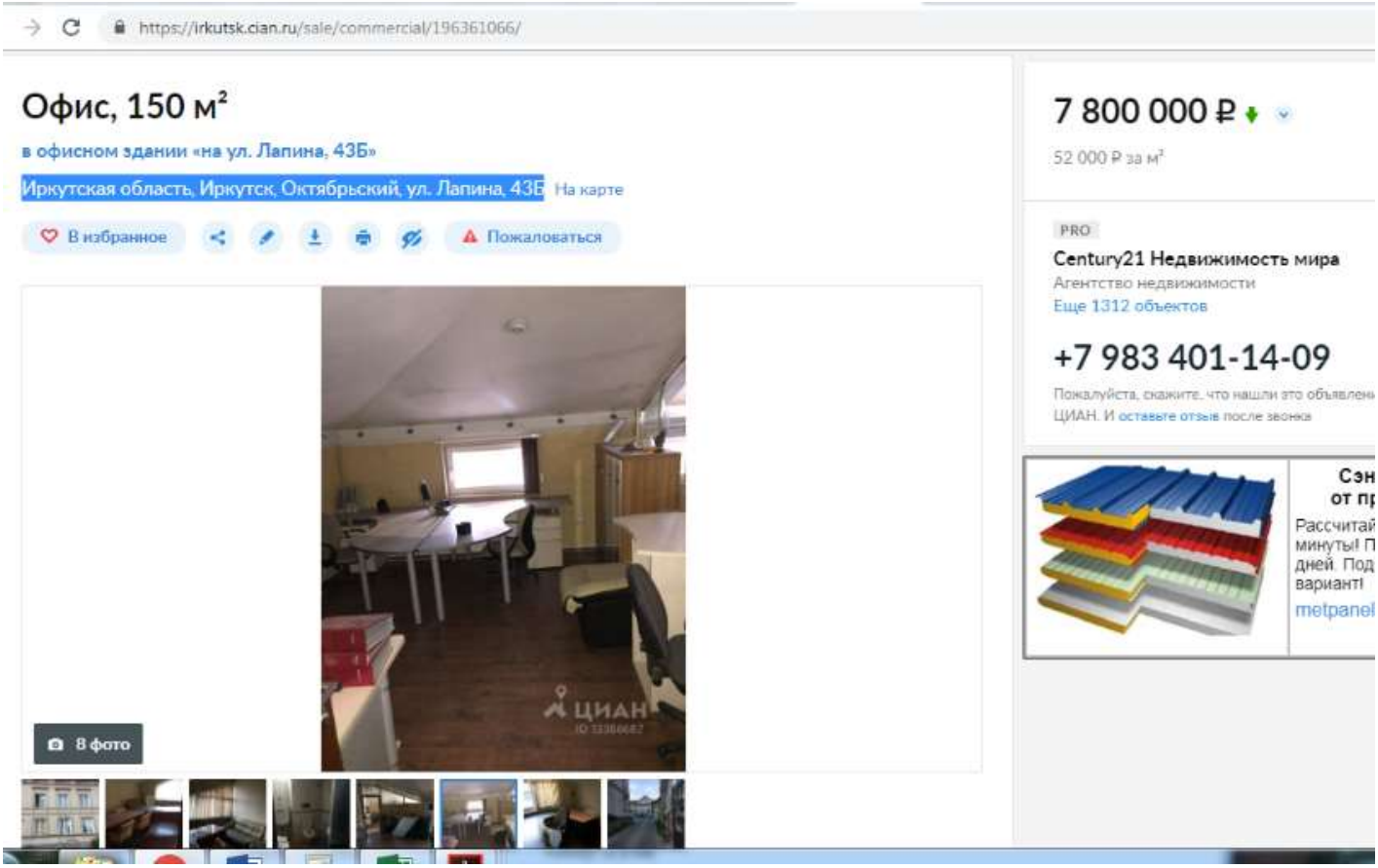
АР МИР
Агентство
На Авито с ноября 2017
Завершено 147 объявлений

34 объявления пользователя

Контактное лицо
Алексей

Адрес
Иркутск, район Правобережный, область, г Иркутск, район Правобережный


https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_1479.2_m_1471303258
Торговое помещение, 1479.2 м² 62 600 000 ₽
Алексей
8 968 530-21-77
Написать сообщение
Площадь: 1479.2 м²
Адрес: Иркутск, район Правобережныйая область, г. Иркутск, район Правобережный
Посмотреть карту
Продается здание (SPAR) в г.Иркутск!
по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, 12 км Байкальского тракта, 1 кв Кайского лесничества Иркутского сельского Лесхоза
Состав имущества:
1) Нежилое помещение, общей площадью 1479,2 кв.м
2) Земельный участок, общей площадью 5300,00 кв.мЮ Асфальтированный.
Имеются коммуникации: вода, газ,электричество, канализация,котельная.
Оперативные показы!
Звонить с 9 до 21 МСК.


https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/196361066/
Офис, 150 м²
в офисном здании «на ул. Лапина, 43Б»
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Лапина, 43Б
На карте
В избранное
Пожаловаться
8 фото
ЦИАН
7 800 000 ₽
52 000 ₽ за м²
PRO
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1312 объектов
+7 983 401-14-09
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Сэн
от пр
Рассчитай
минуты! П
дней. Под
вариант!
metpanel

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/196361066/

Фотографии (8) Описание На карте Контактное лицо

Офис, 150 м²

150 м² 3 из 3 Свободно

городской округ Иркутск, Октябрьский округ, улица Лапина 43Б, продается Офис, общ. пл. 150 кв.м., 3/3 этаж, Продается офис, 150 кв.м., 3 этаж (мансарда), с ремонтом и мебелью. Центр города, за театральным кварталом, есть 2 парковочных места в закрытой стоянке, также рядом с зданием есть место для стоянки. Помещение разделено на 6 кабинетов, 2 санузла, ресепшн.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	7 800 000 ₽
Ставка	52 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 189 830 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

7 800 000 ₽

52 000 ₽ за м²

PRO

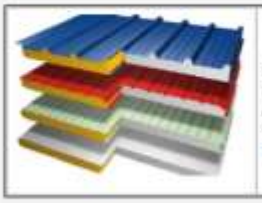
Century21 Недвижимость мира

Агентство недвижимости

Еще 1312 объектов

+7 983 401-14-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Сэ
от п
Рассчита
минуты!
дней. По
вариант!
metpane

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/196362156/

Офис, 24,2 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 33 На карте

В избранное Пожаловаться

9 фото

1 900 000 ₽

78 513 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

Century21 Недвижимость мира

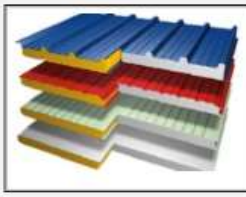
Агентство недвижимости

Еще 1312 объектов

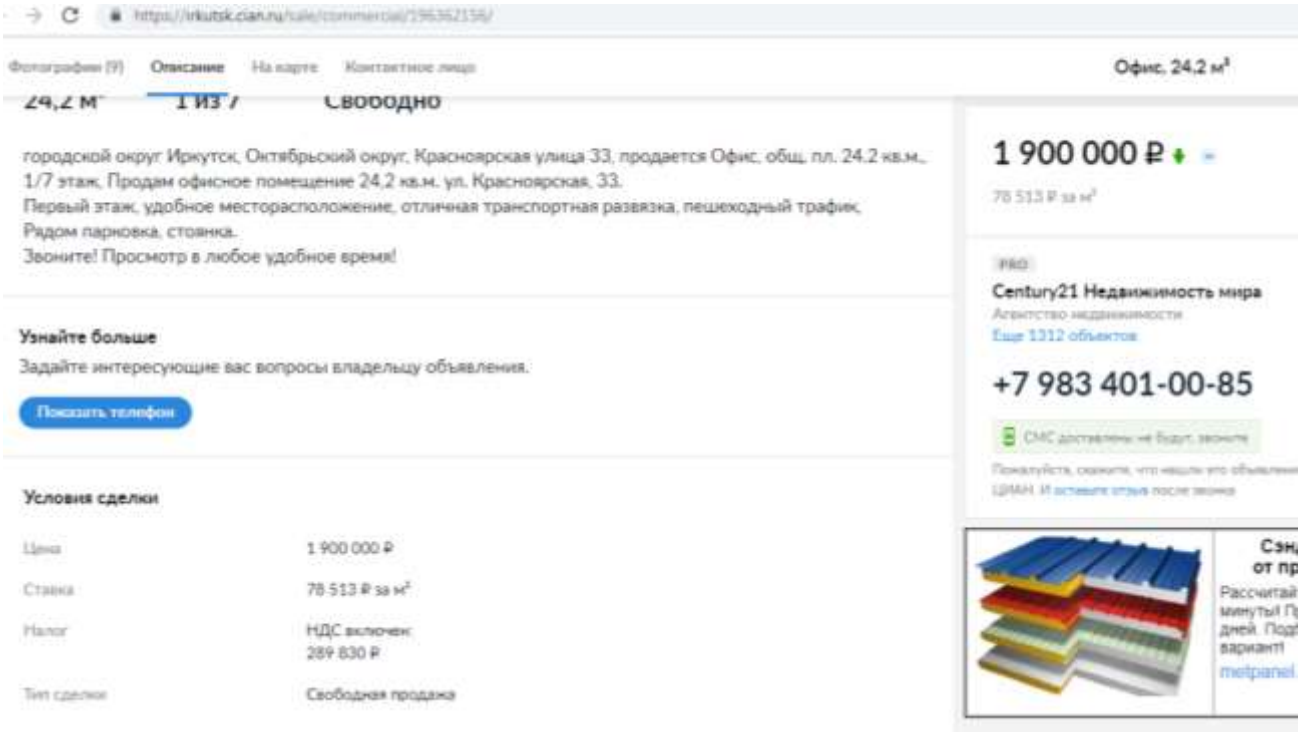
+7 983 401-00-85

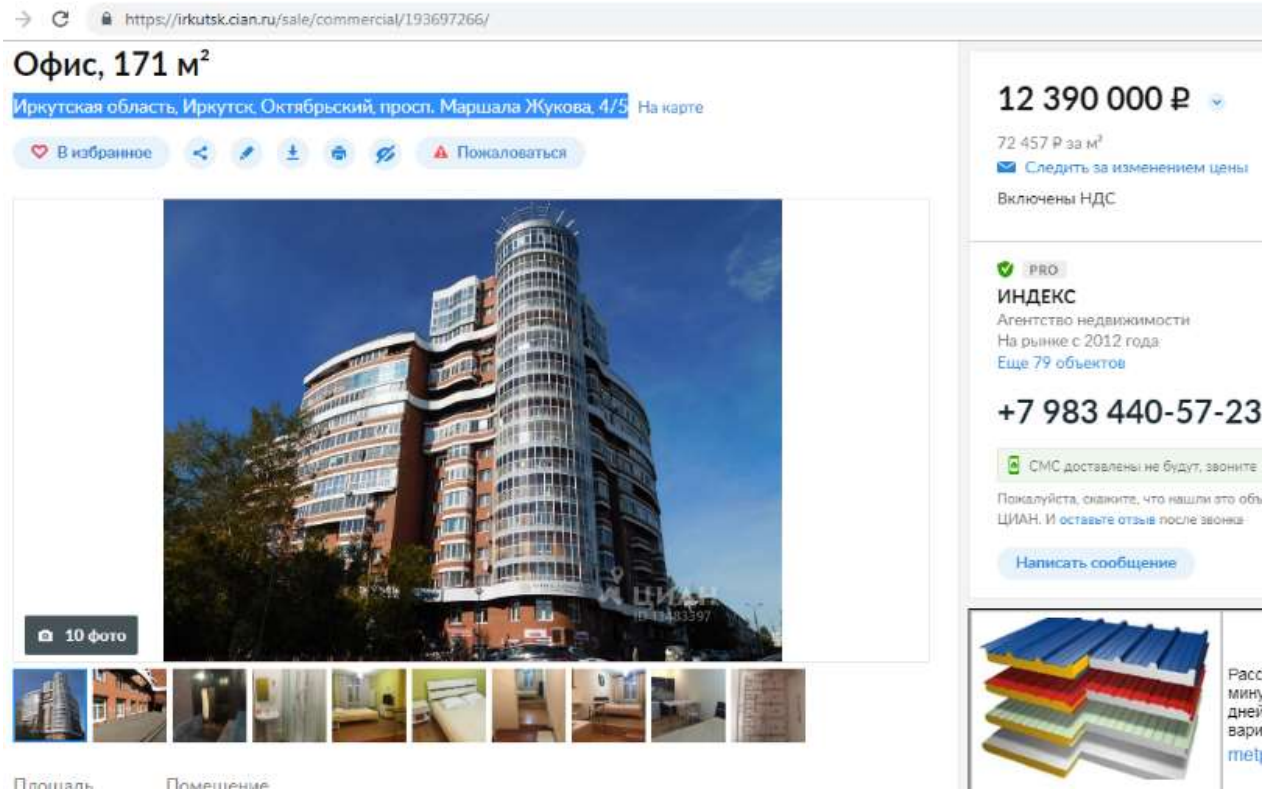
СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



Сэн
от пр
Рассчитай
минуты! П
дней. Под
вариант!
metpanel


Описание
Офис, 24,2 м²
городской округ Иркутск, Октябрьский округ, Красноярская улица 33, продается Офис, общ. пл. 24.2 кв.м., 1/7 этаж. Продам офисное помещение 24,2 кв.м. ул. Красноярская, 33.
Первый этаж, удобное месторасположение, отличная транспортная развязка, пешеходный трафик.
Рядом парковка, стоянка.
Звоните! Просмотр в любое удобное время!
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
1 900 000 ₽
Ставка
78 513 ₽ за м²
Налог
НДС включен
289 830 ₽
Тип сделки
Свободная продажа
1 900 000 ₽
78 513 ₽ за м²
PRO
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1312 объектов
+7 983 401-00-85


https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/193697266/
Офис, 171 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, просп. Маршала Жукова, 4/5
На карте
В избранное
Пожаловаться
10 фото
12 390 000 ₽
72 457 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
PRO
ИНДЕКС
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 79 объектов
+7 983 440-57-23
СМС доставлены не будут, звоните
Написать сообщение

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/193697266/

Фотографии (10) Описание На карте Контактные лица

Офис, 171 м²

Площадь
171 м²

Помещение
Свободно

ПРОДАЕТСЯ помещение под коммерческую деятельность. Идеально подходит под хостел, мини-гостиницу, частный детский сад и т.д. В помещении сделан ремонт, пожарная охрана, ТВ, интернет, видеонаблюдение , жалюзи. Все в собственности. Любая форма расчета.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	12 390 000 ₽
Ставка	72 457 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 1 890 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия Пожаловаться

12 390 000 ₽

72 457 ₽ за м²

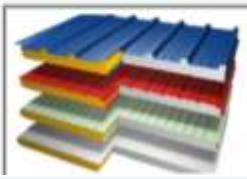
PRO
ИНДЕКС
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 79 объектов

+7 983 440-57-23

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Сэн
от пр
Рассчитай
минуты! П
дней. Подс
вариант!
metpanel

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/196362166/

Офис, 21,7 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ширямова, 10Б На карте

В избранное Пожаловаться

16 275 ₽/мес.

9 000 ₽ за м² в год

PRO
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1312 объектов

+7 983 400-90-45

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ГНС
НДС повы
SOKKIA н
купить до
gsi.ru

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/196362166/

Площадь	Этаж	Помещение
21,7 м²	2 из 4	Свободно

городской округ Иркутск, Октябрьский округ, улица Ширямова 10Б, сдается Офис, общ. пл. 21.7 кв.м., 2/4 этаж, Сдаются офисные помещения, на 2, 3, 4-м этажах, разной площади (от 12-и кв.м. 40 кв.м.) с хорошим ремонтом, имеется с/у, комфортное, каждое помещение оборудовано кондиционером, домофонной системой входа. Уборка входит в стоимость арендной платы. Район аэропорта, хороший автомобильный и пешеходный трафик. Остановки маршрутного транспорта в пешей доступности.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	16 275 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 2 474 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	-		

16 275 ₽/мес.

9 000 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, НД

PRO

Century21 Недвижимость мира

Агентство недвижимости

Еще 1312 объектов

+7 983 400-90-45

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл

ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/196361980/

Офис, 33 м²

в офисном здании «на ул. Лапина, 43А»

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Лапина, 43А На карте

В избранное Пожаловаться

Площадь	Этаж	Помещение
33 м²	1 из 2	Свободно

городской округ Иркутск, Октябрьский округ, улица Лапина 43А, сдается Офис, общ. пл. 33 кв.м., 1/2 этаж, Уважаемые предприниматели, к вашему вниманию офис в центре города, полностью меблированный, 2 кабинета, и свой с.у. В ежемесячную стоимость входят коммунальные платежи! Успевайте занять данное помещение для успешного бизнеса!

Узнайте больше

27 000 ₽/мес.

9 819 ₽ за м² в год

PRO

Century21 Недвижимость мира

Агентство недвижимости

Еще 1312 объектов

+7 983 400-45-14

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен

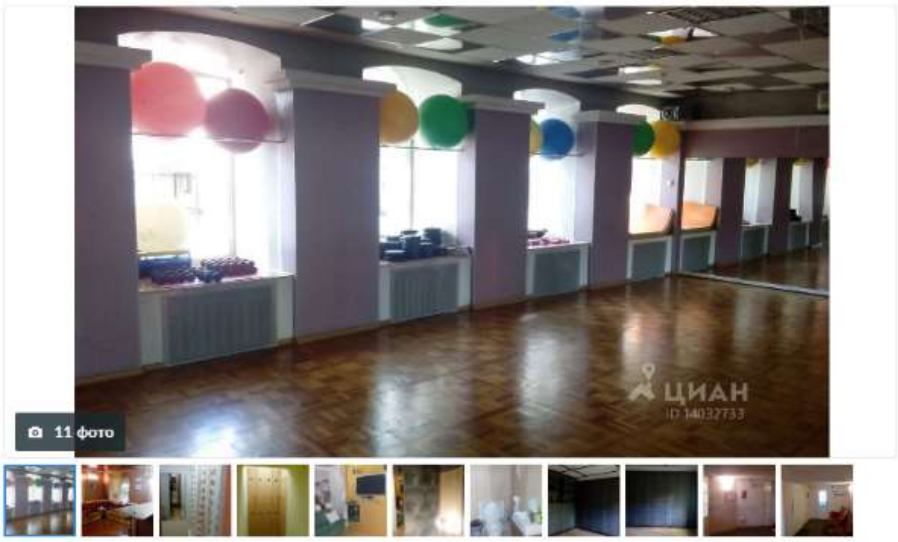
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/188549556/

Свободное назначение, 140 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Горького, 34 На карте

В избранное Пожаловаться



112 000 ₽/мес.

9 600 ₽ за м² в год

PRO
Слобода
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года

+7 902 176-35-54

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Виктор Казаринов
Нет отзывов

Фотографии (11) Описание На карте Контактное лицо Свободное назначение

кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, медицинский центр, хостел, общепит, интернет магазин, ресторан, студия танцев, ювелирный, торговая площадь

Предлагаем в аренду нежилое помещение свободного назначения 140 кв.м, расположенное в историческом и деловом центре города Иркутска по ул.Горького 34. 1-й этаж, отдельный выход на ул. Горького , хорошие возможности для размещения наружной рекламы. Удобная планировка: ресепшн при входе, зал 65 кв.м. при входе, все окна которого выходят на ул.Горького, есть возможность разгородить еще два зала по 40 и 30 кв.м. или сохранить имеющуюся планировку. Хорошее состояние, все коммуникации центральные! На сегодняшний день помещение используется под спорт зал. Помещение подойдет под общепит, клинику, торгово-выставочный зал, салон красоты, торговлю Есть возможность снять площади до 300 кв.м. за счет 2-го этажа!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	112 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	9 600 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 17 080 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-

112 000 ₽/мес.

9 600 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO
Слобода
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года

+7 902 176-35-54

Написать сообщение

Виктор Казаринов
Нет отзывов

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/196359675/

Свободное назначение, 97 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, бул. Гагарина, 40 На карте

В избранное | Пожаловаться

85 000 ₽/мес.

10 516 ₽ за м² в год

PRO

Century21 Недвижимость мира

Агентство недвижимости

Еще 1307 объектов

+7 983 401-14-09

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объяв
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

85 000 ₽/мес.

10 516 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, НДС

Площадь	Этаж	Помещение
97 м²	1 из 3	Свободно

Иркутск г, Правобережный округ, бульвар Гагарина 40, сдается Нежилое помещение, общ. пл. 97 кв.м., 1/3 этаж. Предлагаем вашему вниманию отличное помещение свободного назначения!!! 1 этаж, 6 панорамных окон, все выходят на бульвар Гагарина.
Только до конца декабря, предоставляется скидка 10% на первые три месяца.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

PRO

Century21 Недвижимость мира

Агентство недвижимости

Еще 1307 объектов

+7 983 401-14-09

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлени
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Условия сделки

Цена	85 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 516 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 12 966 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	-		

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/196361966/

Свободное назначение, 48 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Франк-Каменецкого, 28/5 На карте

В избранное Пожаловаться

31 200 ₽/мес.

7 800 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, НД

PRO

Century21 Недвижимость мира

Агентство недвижимости

Еще 1307 объектов

+7 983 400-90-45

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявле

ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Купить

Професс
с достав
рублей д
0%!

golden-s

Продавец: ООО «НПО Солнечная система». Адрес: Россия.

Площадь
48 м²

Этаж
1 из 16

Помещение
Свободно

городской округ Иркутск, Правобережный округ, улица Франк-Каменецкого 28/5, сдается Нежилое помещение, общ. пл. 48 кв.м., 1/16 этаж. Уважаемые арендаторы!!!
Сдается нежилое помещение 48 м2 на 1 этаже 16 этажного здания. Ул. Франк-Каменецкого 28/5- самый центр города, отлично развитая инфраструктура. Прекрасно подойдет под любой вид деятельности, ранее был магазин. Имеются подводы для водопровода.
Хорошее состояние, хороший ремонт, на полу линолеум. Помещение идеально подойдет под косметические кабинеты (маникюр\педикюр\наращивание ресниц\массаж\кабинет косметолога). Один собственник.
Сдается на длительный срок. Арендная плата+коммунальные и иные платежи.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	31 200 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда

31 200 ₽/мес.

7 800 ₽ за м² в год

PRO

Century21 Недвижимость мира

Агентство недвижимости

Еще 1307 объектов

+7 983 400-90-45

СМС доставлены не будут, звоните

ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ДО 31 ЯНВАРЯ
- 40.000 РУБ
НА ВСЕ

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/188548939/

Свободное назначение, от 140 до 300 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Горького, 32 На карте

В избранное Пожаловаться

9 фото

от 91 000
до 195 000 ₽/мес.

7 800 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

PRO
Слобода
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года

+7 902 176-35-54

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Виктор Казаринов
Нет отзывов

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/188548939/

Описание На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 300 м²

Предлагаем в аренду нежилое помещение свободного назначения 300 кв.м, расположенное в историческом и деловом центре города Иркутска по ул.Горького 34. 1-й этаж, отдельный выход на ул. Горького , хорошие возможности для размещения наружной рекламы. Удобная планировка: ресепшн при входе, зал 65 кв.м. при входе, все окна которого выходят на ул.Горького, есть возможность разгородить еще два зала по 40 и 30 кв.м. или сохранить имеющуюся планировку. Хорошее состояние, все коммуникации центральные! На сегодняшний день помещение используется под спорт зал. Помещение подойдет под общепит, клинику, торгово-выставочный зал, салон красоты, торговлю Есть возможность снять площади до 300 кв.м. за счет 2-го этажа!

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 91 000 до 195 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	7 800 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
		Минимальный срок аренды	-

от 91 000
до 195 000 ₽/мес.

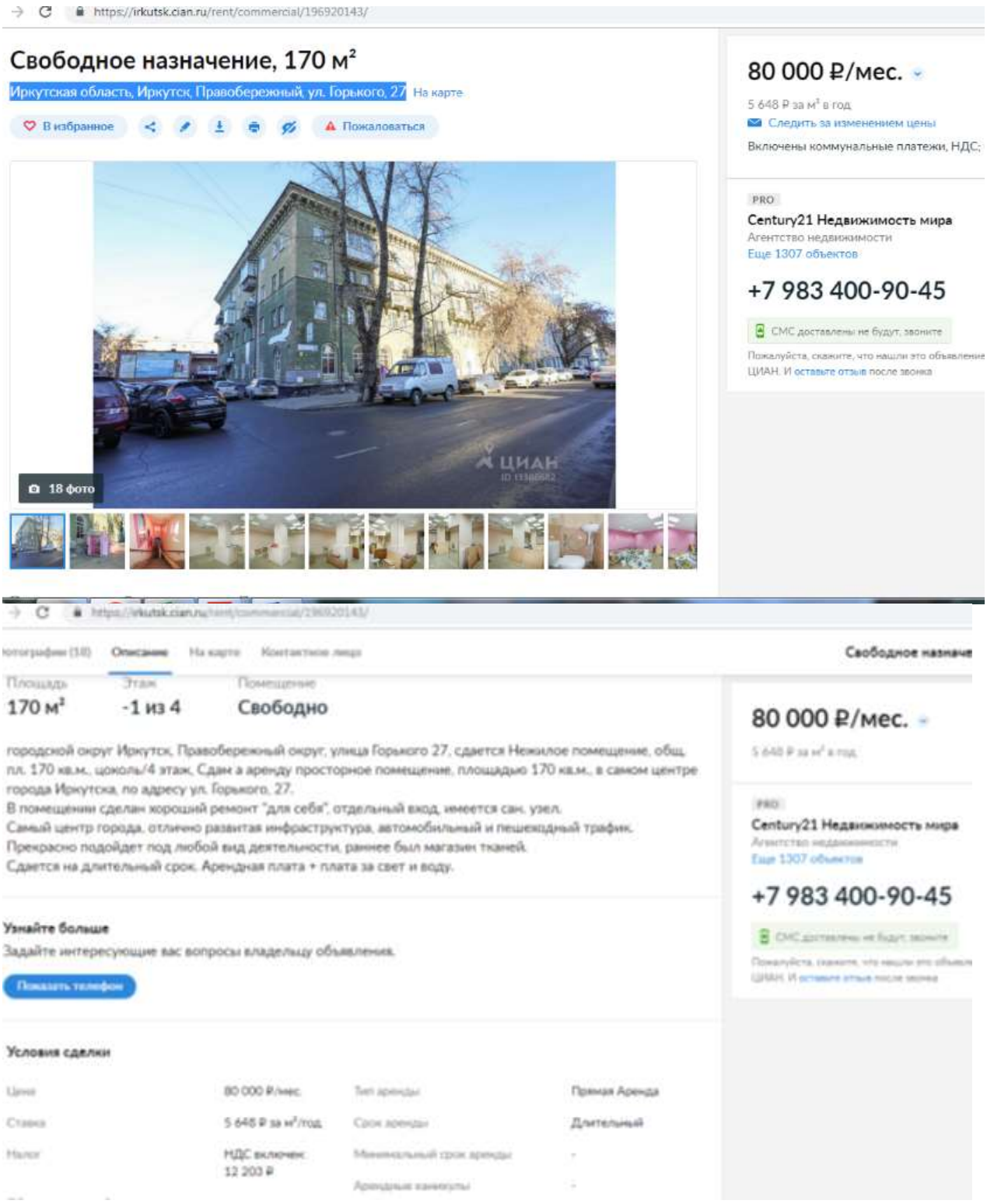
7 800 ₽ за м² в год

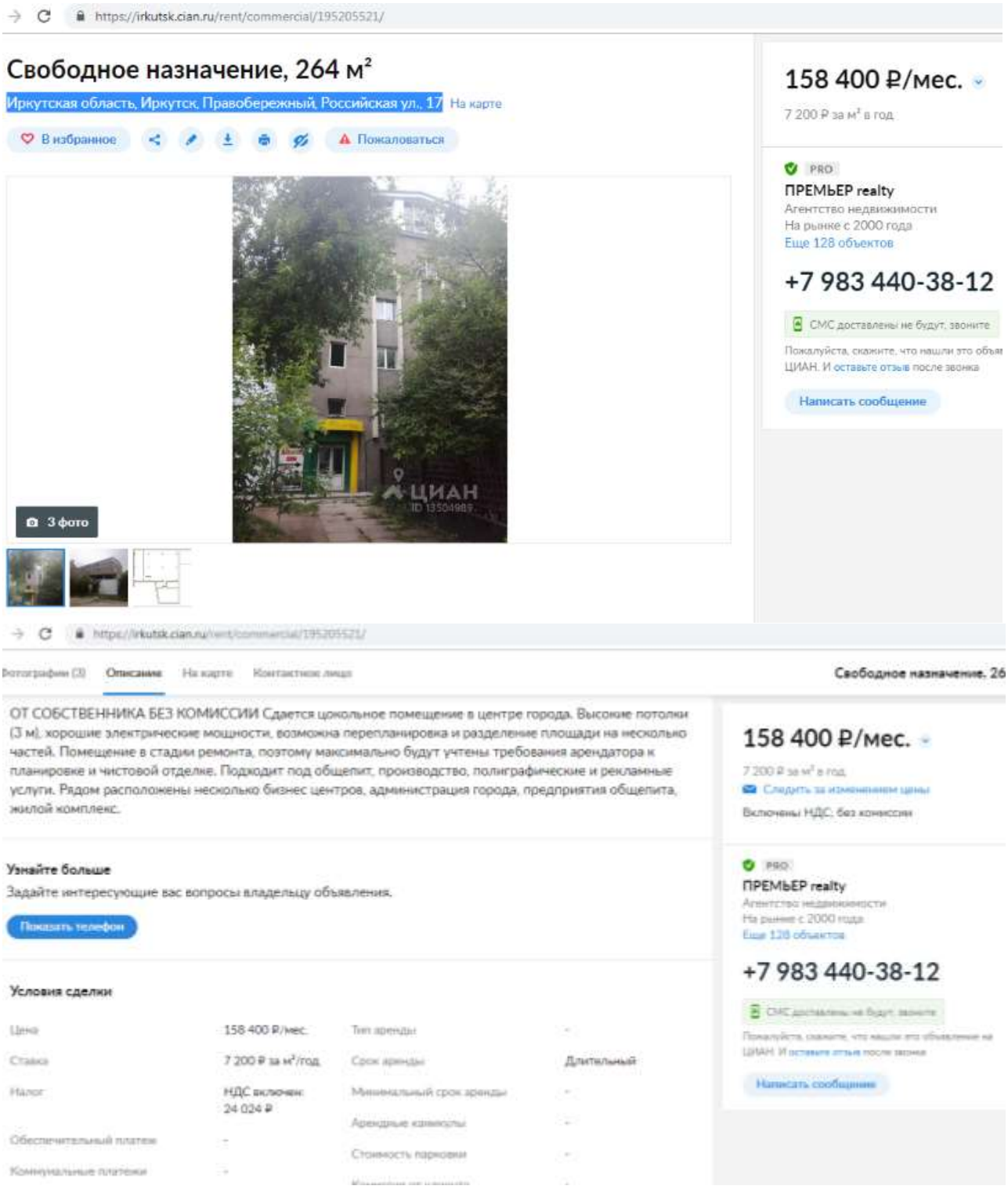
PRO
Слобода
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года

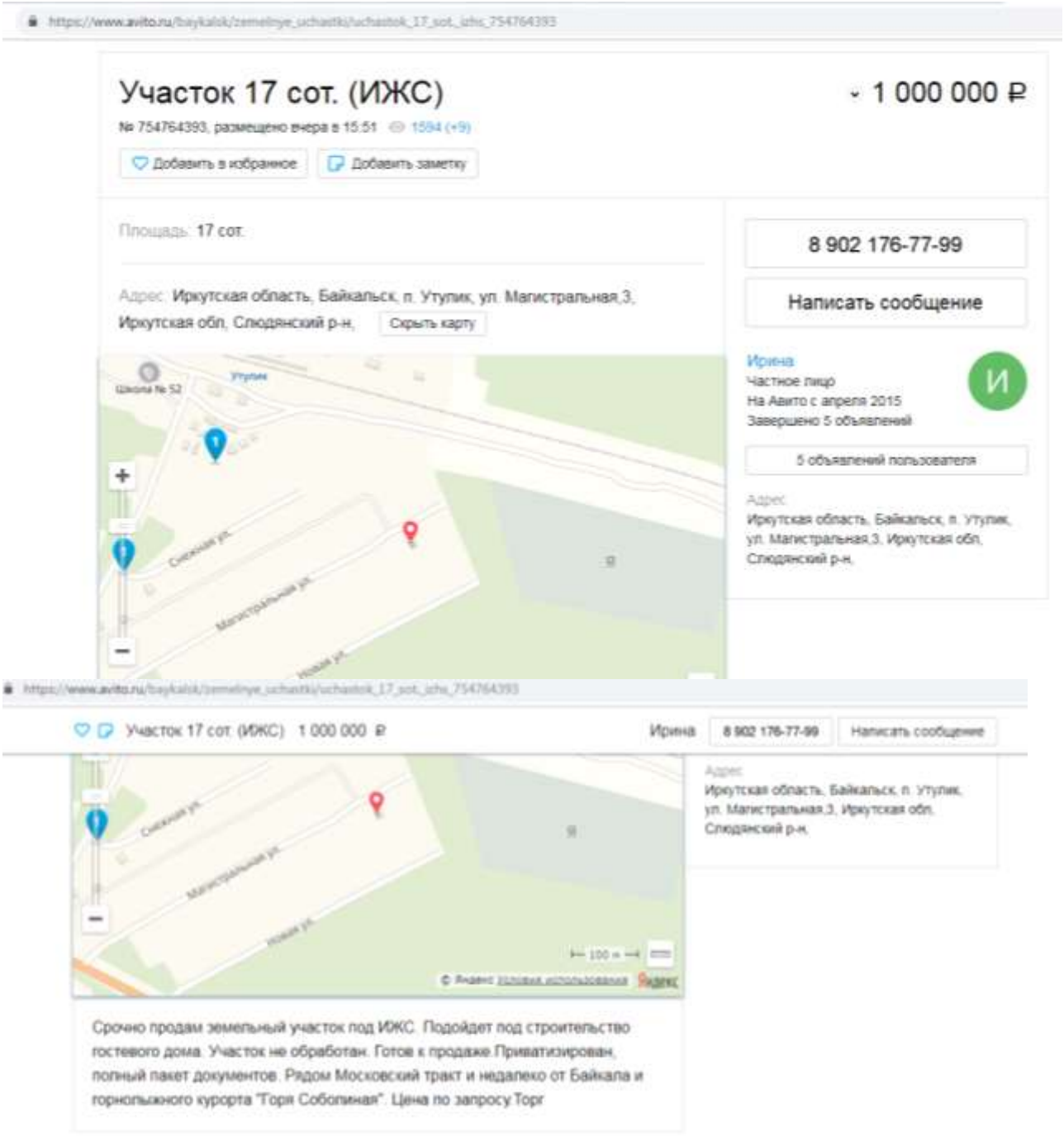
+7 902 176-35-54

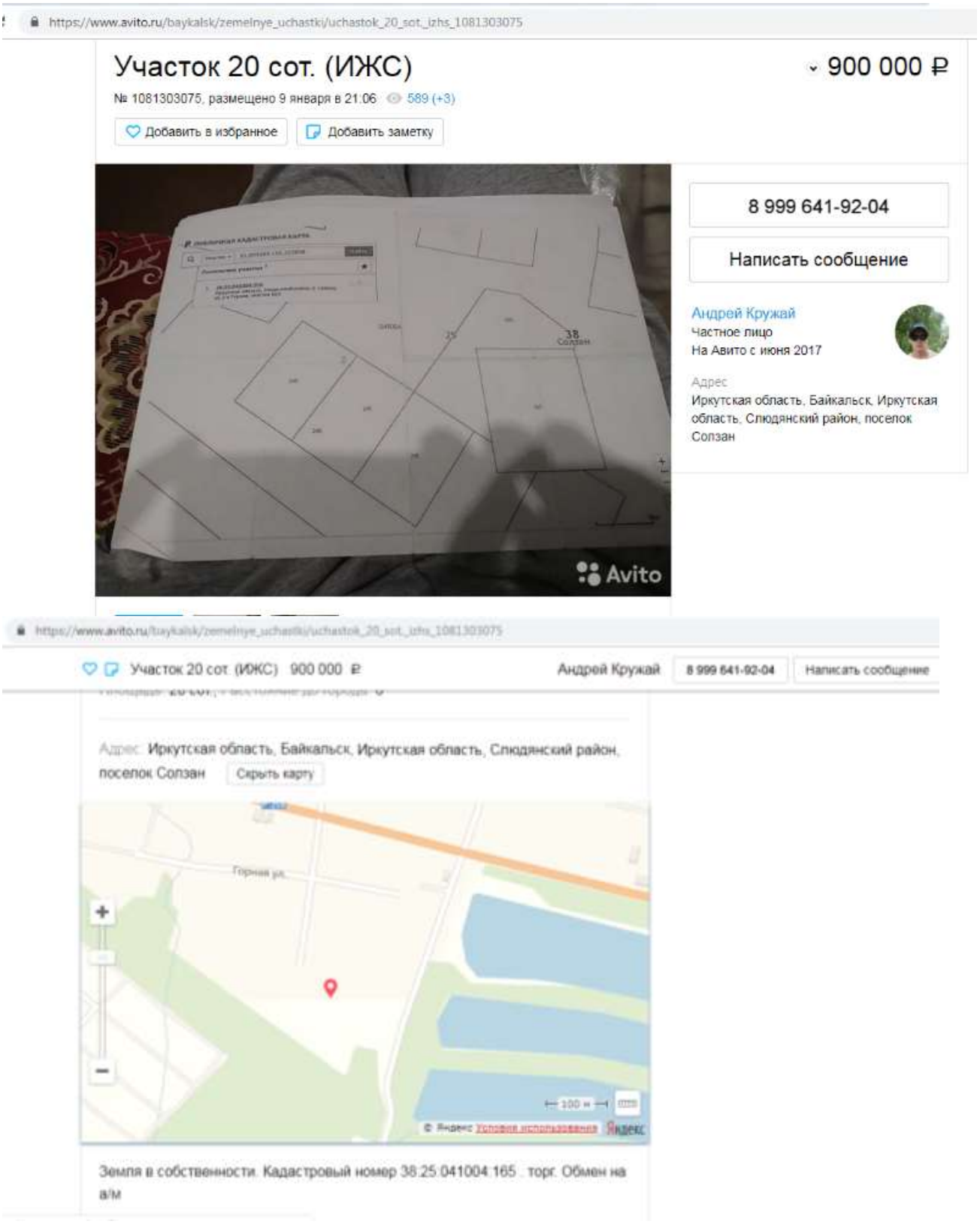
Написать сообщение

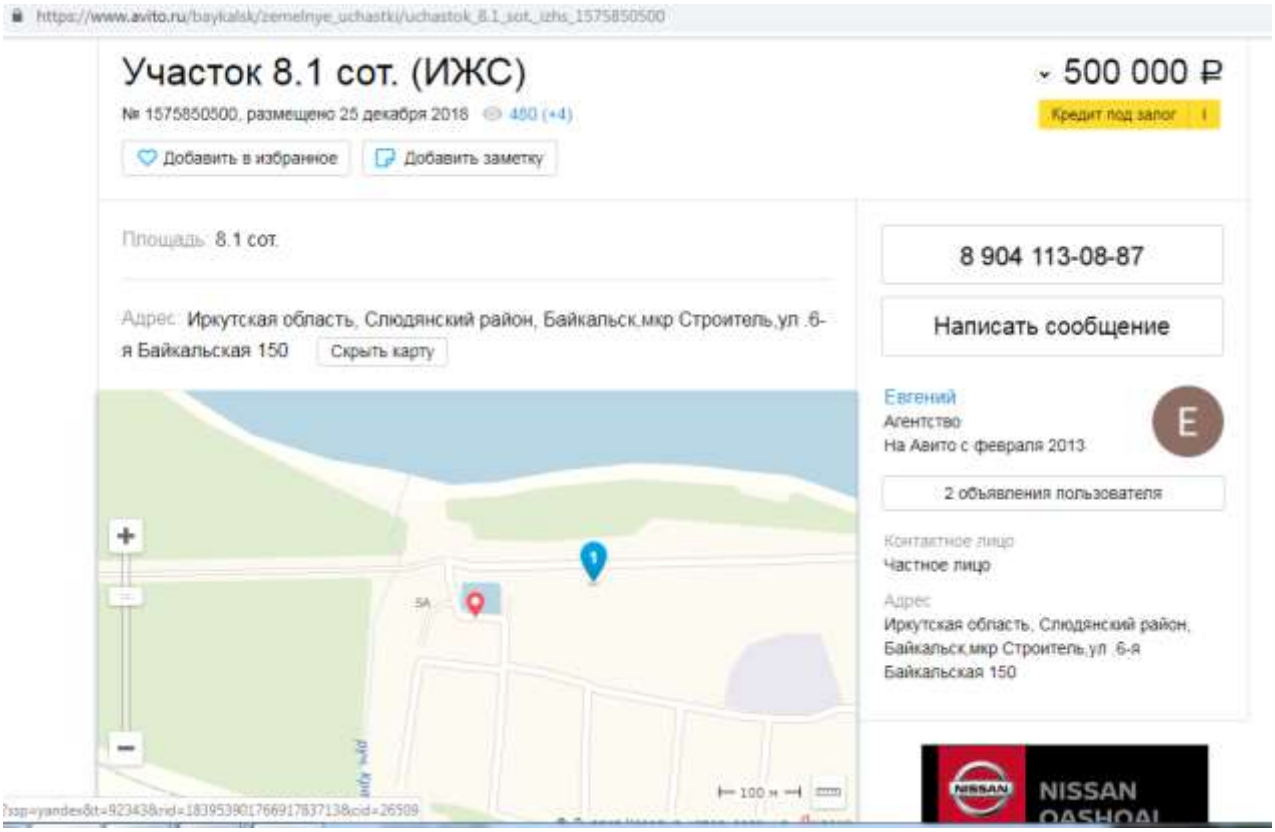
Виктор Казаринов
Нет отзывов

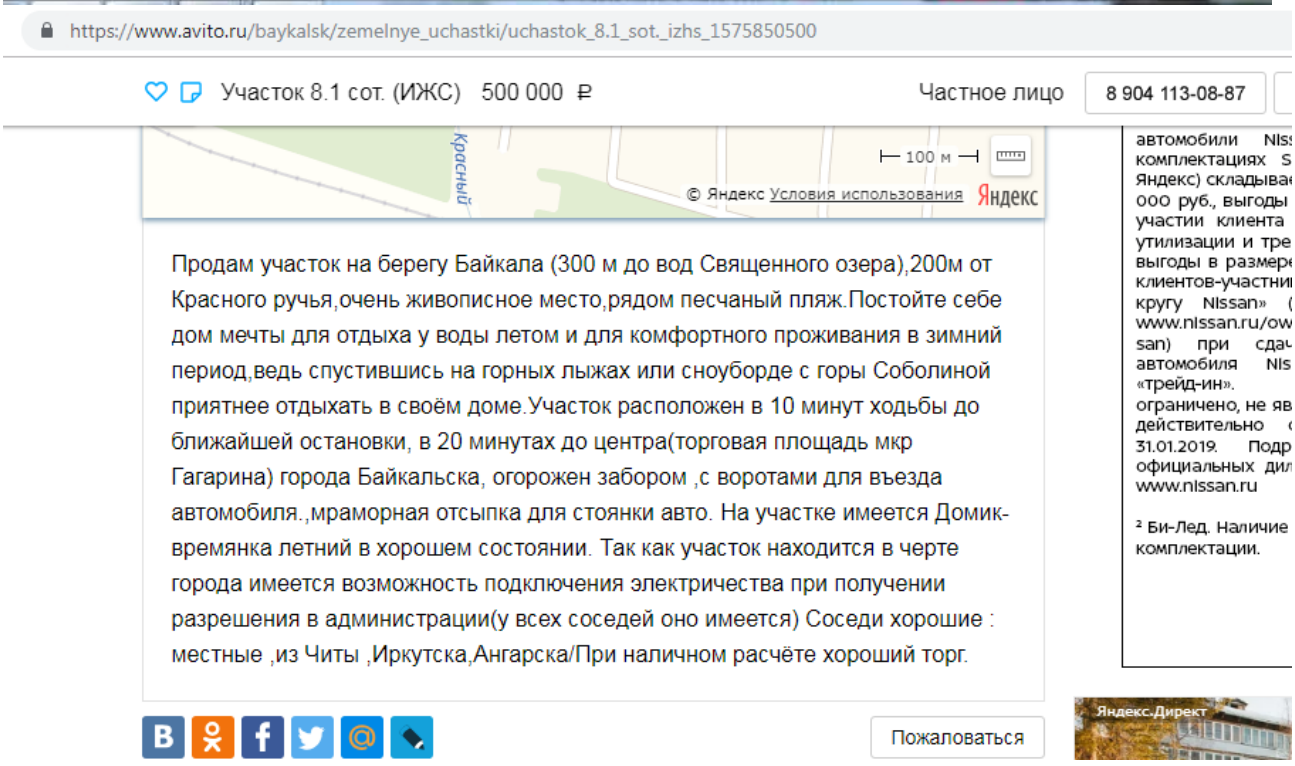

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/196920143/
Свободное назначение, 170 м²
Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Горького, 27 На карте
В избранное
Пожаловаться
18 фото
80 000 ₽/мес.
5 648 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, НДС;
PRO
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1307 объектов
+7 983 400-90-45
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Описание
На карте
Свободное назначе
Площадь
170 м²
Этаж
-1 из 4
Помещение
Свободно
городской округ Иркутск, Правобережный округ, улица Горького 27, сдается Нежилое помещение, общ. пл. 170 кв.м., цоколь/4 этаж. Сдам а аренду просторное помещение, площадью 170 кв.м., в самом центре города Иркутска, по адресу ул. Горького, 27.
В помещении сделан хороший ремонт "для себя", отдельный вход, имеется сан. узел.
Самый центр города, отлично развитая инфраструктура, автомобильный и пешеходный трафик.
Прекрасно подойдет под любой вид деятельности, ранее был магазин тканей.
Сдается на длительный срок. Арендная плата + плата за свет и воду.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
80 000 ₽/мес.
Тип аренды
Прямая Аренда
Ставка
5 648 ₽ за м²/год
Срок аренды
Длительный
Налог
НДС включен: 12 203 ₽
Минимальный срок аренды
Арендные каникулы


https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/195205521/
Свободное назначение, 264 м²
Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Российская ул., 17 На карте
В избранное
Пожаловаться
3 фото
158 400 ₽/мес.
7 200 ₽ за м² в год
PRO
ПРЕМЬЕР realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Еще 128 объектов
+7 983 440-38-12
СМС доставлены не будут, звоните
Написать сообщение
Описание
На карте
Контактное лицо
Свободное назначение, 26
ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ Сдается цокольное помещение в центре города. Высокие потолки (3 м), хорошие электрические мощности, возможна перепланировка и разделение площади на несколько частей. Помещение в стадии ремонта, поэтому максимально будут учтены требования арендатора к планировке и чистовой отделке. Подходит под общепит, производство, полиграфические и рекламные услуги. Рядом расположены несколько бизнес центров, администрация города, предприятия общепита, жилой комплекс.
Включены НДС, без комиссии
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
Условия сделки
Цена
158 400 ₽/мес.
Ставка
7 200 ₽ за м²/год
Налог
НДС включен: 24 024 ₽
Тип аренды
Срок аренды
Длительный
Минимальный срок аренды
Арендные каникулы
Стоимость парковки


https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._izhs_754764393
Участок 17 сот. (ИЖС)
1 000 000 ₽
№ 754764393, размещено вчера в 15:51
1594 (+9)
Добавить в избранное
Добавить заметку
Площадь: 17 сот.
Адрес: Иркутская область, Байкальск, п. Утулик, ул. Магистральная,3, Иркутская обл, Слюдянский р-н,
Скрыть карту
Школа № 52
Утулик
Снежная ул.
Магистральная ул.
Новая ул.
8 902 176-77-99
Написать сообщение
Ирина
Частное лицо
На Авито с апреля 2015
Завершено 5 объявлений
5 объявлений пользователя
Адрес
Иркутская область, Байкальск, п. Утулик, ул. Магистральная,3, Иркутская обл, Слюдянский р-н,
Участок 17 сот. (ИЖС) 1 000 000 ₽
Ирина
8 902 176-77-99
Написать сообщение
Срочно продам земельный участок под ИЖС. Подойдет под строительство гостевого дома. Участок не обработан. Готов к продаже Приватизирован, полный пакет документов. Рядом Московский тракт и недалеко от Байкала и горнолыжного курорта "Горя Соболиная". Цена по запросу Торг


https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._izhs_1081303075
Участок 20 сот. (ИЖС)
900 000 ₽
№ 1081303075, размещено 9 января в 21:06
589 (+3)
Добавить в избранное
Добавить заметку
8 999 641-92-04
Написать сообщение
Андрей Кружай
Частное лицо
На Авито с июня 2017
Адрес
Иркутская область, Байкальск, Иркутская область, Слюдянский район, поселок Солзан
Avito
Участок 20 сот. (ИЖС) 900 000 ₽
Андрей Кружай
8 999 641-92-04
Написать сообщение
Адрес: Иркутская область, Байкальск, Иркутская область, Слюдянский район, поселок Солзан
Скрыть карту
Горная ул.
Земля в собственности. Кадастровый номер 38:25:041004:165 . торг. Обмен на а/м


https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot._izhs_1575850500
Участок 8.1 сот. (ИЖС)
500 000 ₽
№ 1575850500, размещено 25 декабря 2018
Кредит под залог
Добавить в избранное
Добавить заметку
Площадь: 8.1 сот.
Адрес: Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск,мкр Строитель,ул .6-я Байкальская 150
Скрыть карту
8 904 113-08-87
Написать сообщение
Евгений
Агентство
На Авито с февраля 2013
2 объявления пользователя
Контактное лицо
Частное лицо
Адрес
Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск,мкр Строитель,ул .6-я Байкальская 150
NISSAN


https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.1_sot._izhs_1575850500
Участок 8.1 сот. (ИЖС) 500 000 ₽
Частное лицо
8 904 113-08-87
Красный
100 м
© Яндекс Условия использования
Яндекс
Продам участок на берегу Байкала (300 м до вод Священного озера),200м от Красного ручья,очень живописное место,рядом песчаный пляж.Постойте себе дом мечты для отдыха у воды летом и для комфортного проживания в зимний период,ведь спустившись на горных лыжах или сноуборде с горы Соболиной приятнее отдыхать в своём доме.Участок расположен в 10 минут ходьбы до ближайшей остановки, в 20 минутах до центра(торговая площадь мкр Гагарина) города Байкальска, огорожен забором ,с воротами для въезда автомобиля.,мраморная отсыпка для стоянки авто. На участке имеется Домик-времянка летний в хорошем состоянии. Так как участок находится в черте города имеется возможность подключения электричества при получении разрешения в администрации(у всех соседей оно имеется) Соседи хорошие : местные ,из Читы ,Иркутска,Ангарска/При наличном расчёте хороший торг.
Пожаловаться
Яндекс.Директ

https://www.avito.ru/baykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_450_m_954287505

Гостиница, 450 м²

8 000 000 ₽

№ 954287505, размещено 29 декабря 2018 2809 (+10)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 922 750-06-66

Написать сообщение

Денис
Агентство
На Авито с июля 2013
Завершено 26 объявлений

26 объявлений пользователя

Контактное лицо
Денис

Адрес
Иркутская область, Байкальск, мкр. Строитель, ул Строительная

https://www.avito.ru/baykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_450_m_954287505

Гостиница, 450 м² 8 000 000 ₽

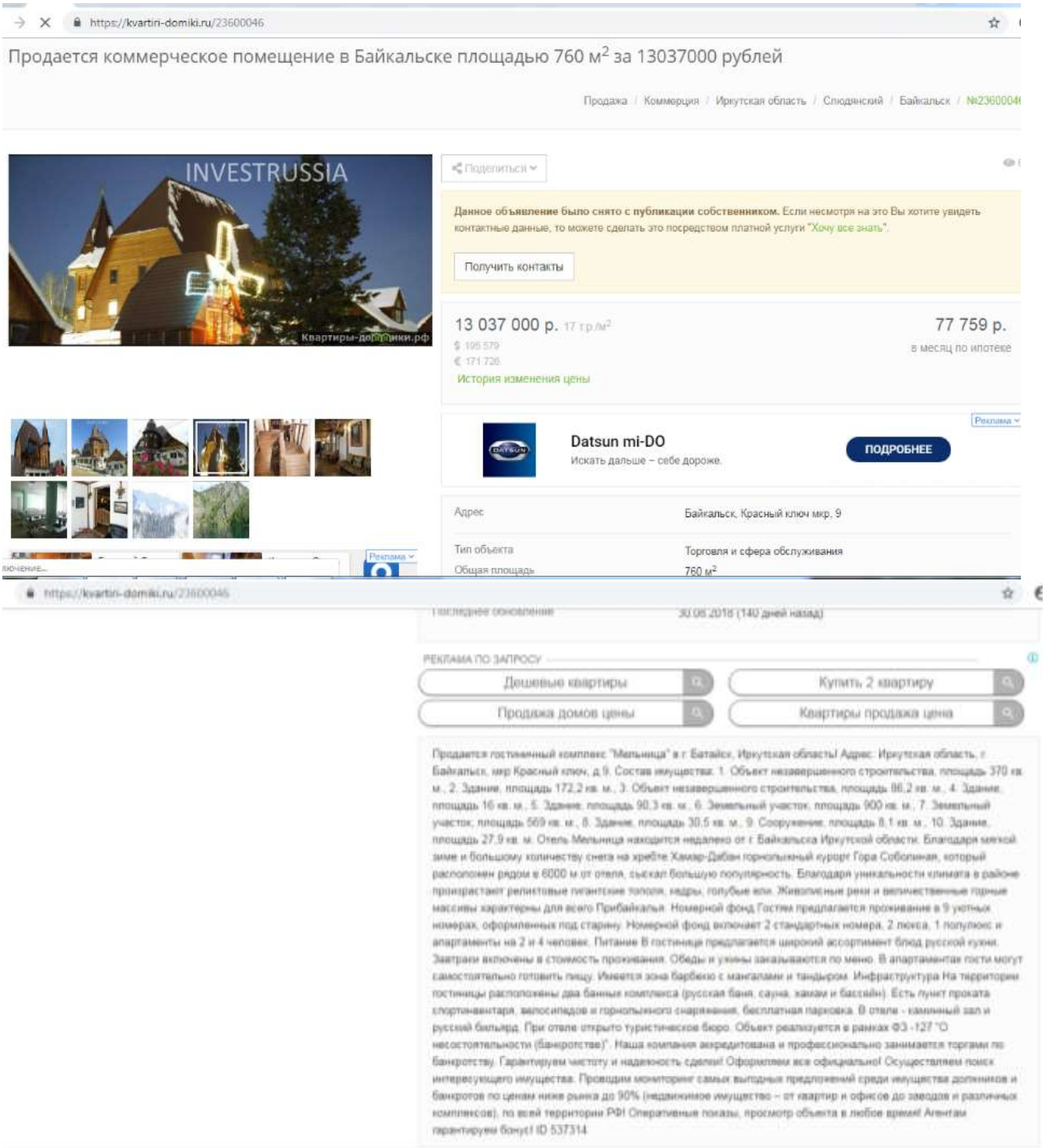
Денис 8 922 750-06-66 Написать сообщение

Площадь: 450 м²

Адрес: Иркутская область, Байкальск, мкр. Строитель, ул Строительная

Посмотреть карту

Земельный участок 857 кв.м
Все подробности по телефону
помощь в оформлении кредита, лизинга на приобретение данного объекта.
Обмен на строй материалы.


https://kvartiri-domiki.ru/23600046
Продается коммерческое помещение в Байкальске площадью 760 м² за 13037000 рублей
Продажа / Коммерция / Иркутская область / Слюдянский / Байкальск / №2360004
INVESTRUSSIA
Квартиры-домики.рф
Поделиться
Данное объявление было снято с публикации собственником. Если несмотря на это Вы хотите увидеть контактные данные, то можете сделать это посредством платной услуги "Хочу все знать".
Получить контакты
13 037 000 р. 17 т.р./м²
$ 195 579
€ 171 726
История изменения цены
77 759 р.
в месяц по ипотеке
Реклама
Datsun mi-DO
Искать дальше – себе дороже.
ПОДРОБНЕЕ
Адрес
Байкальск, Красный ключ мкр, 9
Тип объекта
Торговля и сфера обслуживания
Общая площадь
760 м²
https://kvartiri-domiki.ru/23600046
Последнее обновление
30.05.2018 (140 дней назад)
РЕКЛАМА ПО ЗАПРОСУ
Дешевые квартиры
Купить 2 квартиру
Продажа домов цены
Квартиры продажа цена
Продается гостиничный комплекс "Мельница" в г. Байкальск, Иркутская область! Адрес: Иркутская область, г. Байкальск, мкр Красный ключ, д.9. Состав имущества: 1. Объект незавершенного строительства, площадь 370 кв. м., 2. Здание, площадь 172,2 кв. м., 3. Объект незавершенного строительства, площадь 86,2 кв. м., 4. Здание, площадь 16 кв. м., 5. Здание, площадь 90,3 кв. м., 6. Земельный участок, площадь 900 кв. м., 7. Земельный участок, площадь 569 кв. м., 8. Здание, площадь 30,5 кв. м., 9. Сооружение, площадь 8,1 кв. м., 10. Здание, площадь 27,9 кв. м. Отель Мельница находится недалеко от г. Байкальска Иркутской области. Благодаря мягкой зиме и большому количеству снега на хребте Хамар-Дабан горнолыжный курорт Гора Соболиная, который расположен рядом в 6000 м от отеля, снискал большую популярность. Благодаря уникальности климата в районе произрастают реликтовые гигантские тополя, кедры, голубые ели. Живописные реки и величественные горные массивы характерны для всего Прибайкалья. Номерной фонд Гостям предлагается проживание в 9 уютных номерах, оформленных под старину. Номерной фонд включает 2 стандартных номера, 2 люкса, 1 полулюкс и апартаменты на 2 и 4 человек. Питание В гостинице предлагается широкий ассортимент блюд русской кухни. Завтраки включены в стоимость проживания. Обеды и ужины заказываются по меню. В апартаментах гости могут самостоятельно готовить пищу. Имеется зона барбекю с мангалами и тандыром. Инфраструктура На территории гостиницы расположены два банные комплекса (русская баня, сауна, хаммам и бассейн). Есть пункт проката спортинвентаря, велосипедов и горнолыжного снаряжения, бесплатная парковка. В отеле - каминный зал и русский бильярд. При отеле открыто туристическое бюро. Объект реализуется в рамках ФЗ -127 "О несостоятельности (банкротстве)". Наша компания аккредитована и профессионально занимается торгами по банкротству. Гарантируем чистоту и надежность сделки! Оформляем все официально! Осуществляем поиск интересующего имущества. Проводим мониторинг самых выгодных предложений среди имущества должников и банкротов по ценам ниже рынка до 90% (недвижимое имущество – от квартир и офисов до заводов и различных комплексов), по всей территории РФ! Оперативные показы, просмотр объекта в любое время! Агентам гарантируем бонус! ID 537314

https://www.avito.ru/baykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_g._baykalsk_791_m_7_sotok_1267173333

Гостиница г. Байкальск, 791 м², 7 соток

9 800 000 ₽

№ 1267173333, размещено 11 января в 04:54 648 (+7)

Добавить в избранное | Добавить заметку

8 902 175-03-48

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Бизнес Недвижимость
Агентство
На Авито с мая 2012
Завершено 190 объявлений

20 объявлений пользователя

Контактное лицо
Андрей Леонидович

Адрес
Слюдянский район, Иркутская область, Байкальск

https://www.avito.ru/baykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_g._baykalsk_791_m_7_sotok_1267173333

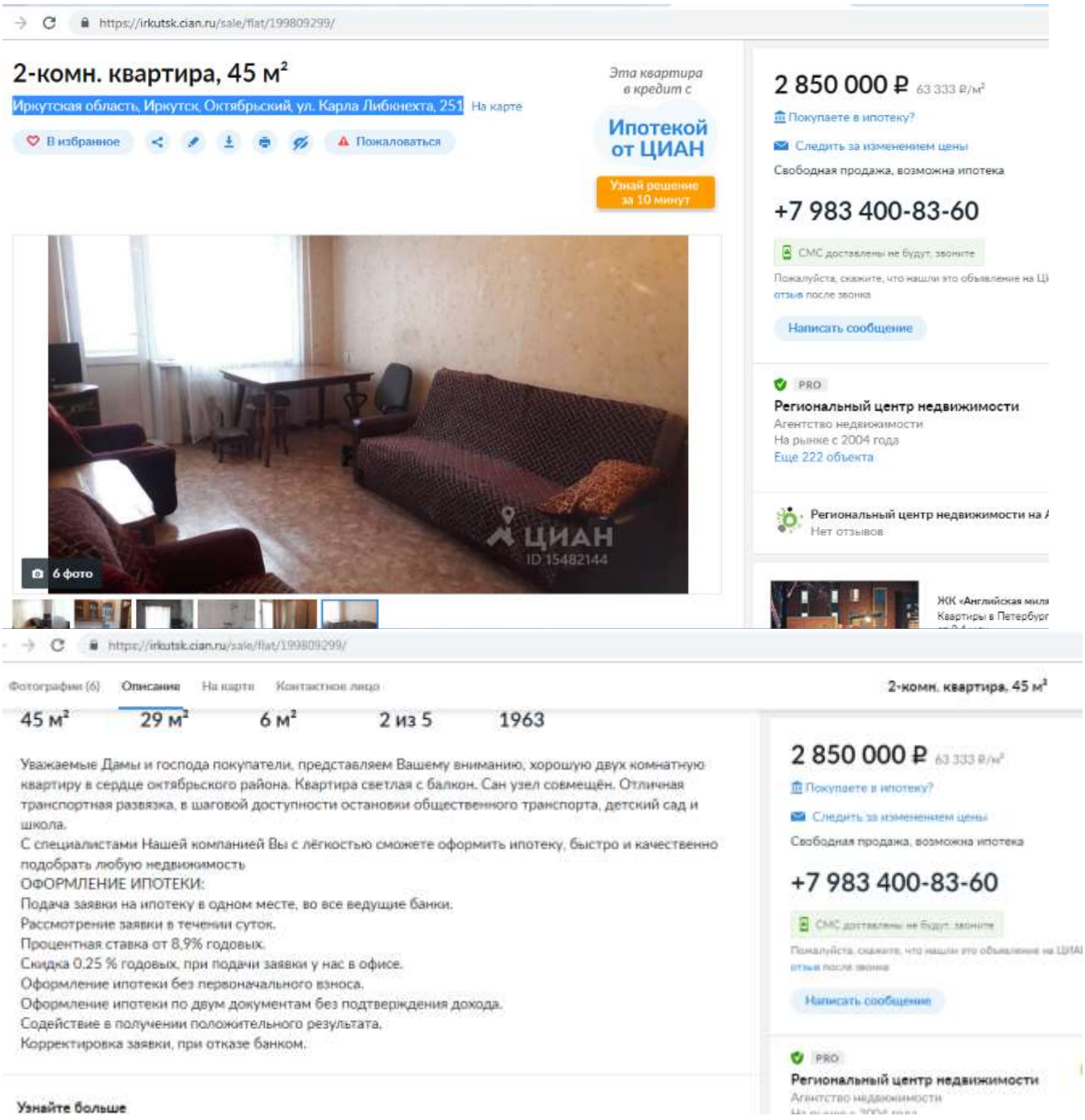
Гостиница г. Байкальск, 791 м², 7 соток 9 800 000 ₽ Андрей Леонидович 8 902 175-03-48 Написать сообщение

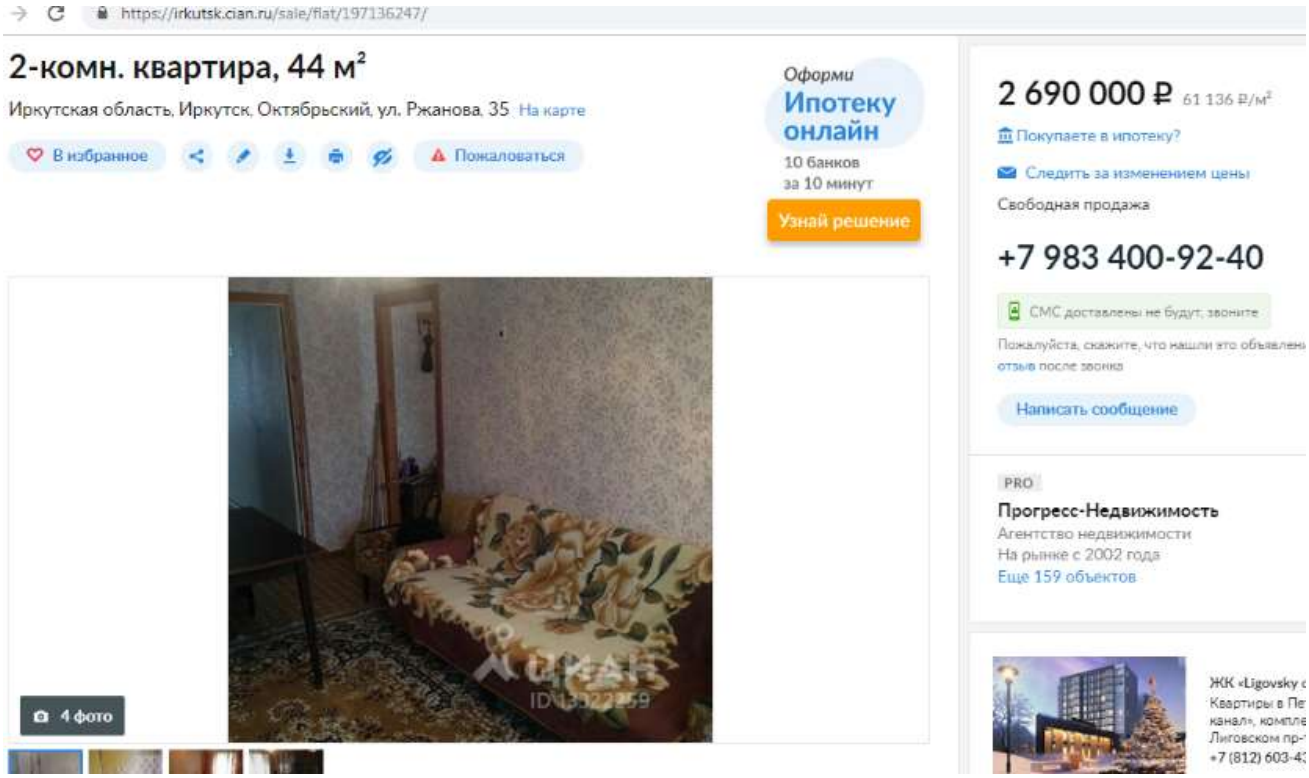
Гостиница «Куршавель» в городе Байкальск, в шести минутах езды от берега Байкала. Площадь двухэтажного здания - 790,7 кв.м, площадь земельного участка - 667,0 кв. м., вид права-собственность. Номерной фонд – 16 номеров.
1-й этаж: - номера Люкс и полулюкс, кафе «В гостях у Кока», сауна и комната отдыха, комната для хранения спортивного инвентаря, подсобные помещения.
2-й этаж: - прием гостей и постояльцев, 2 номера категории Люкс; включающие в себя две полностью меблированные комнаты: прихожая, гостиная, спальня, санузел с душевой кабиной, спутниковое телевидение. 3 номера категории Полу- Люкс, один трёхместный и два двухместных однокомнатных номера, с санузлом с душевой кабиной, со спутниковым телевидением. Проводится реконструкция номеров, номера «эконом» переводятся в «стандарт класс», есть прачечная.
В каждом номере гостиницы «Куршавель» есть кабельное телевидение. Из окон некоторых номеров открывается вид на гору соболиную.
На территории гостиницы имеется своя парковка, а также рядом с территорией гостиницы асфальтированная зона для парковки автомобилей.
Конструктив.
Здание построено в 1964 годах, на бетонном фундаменте, капитальный ремонт был сделан в 2016 году и проведена реконструкция номеров, кафе, сауны и бассейна. Износ на 2017 г. по данным БТИ - 10%. Высота потолков 2,70м.
Земельный участок 667 кв.м, назначение: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилого двухэтажного

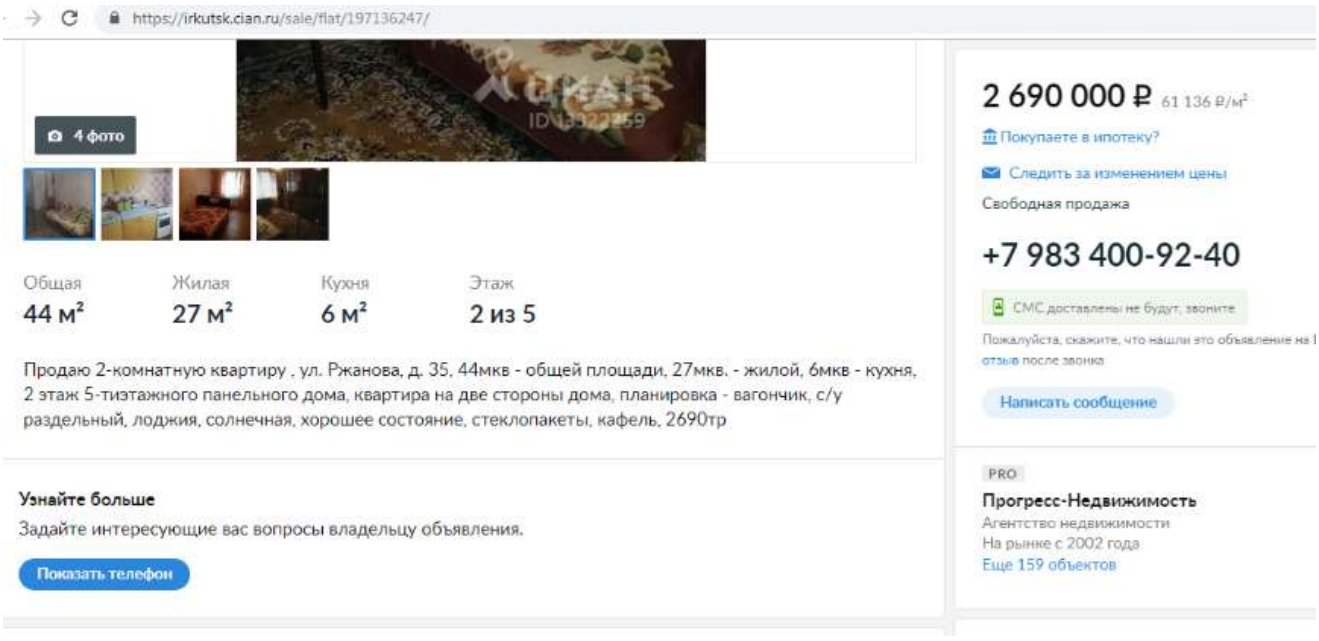
Гостиница Байкал в Байкальске
Надежное и выгодное бронирование. Гостиница Байкал, Байкальск
booking.com ›

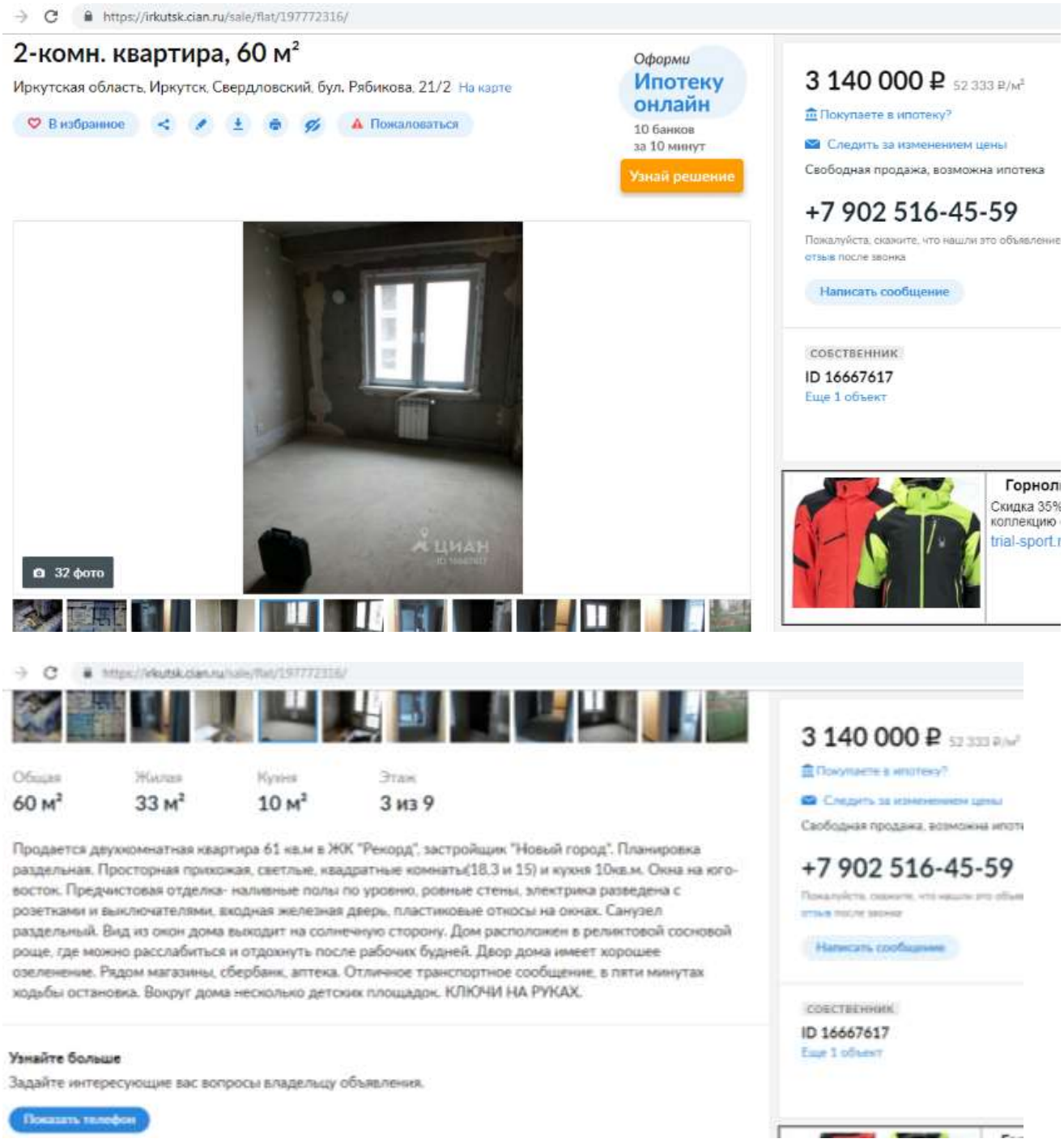
Гостиницы Байкальска. Заказывай!
Мега-выбор гостиниц Байкальска по низким ценам! Бронируйте онлайн самостоятельно!
ostrovok.ru ›

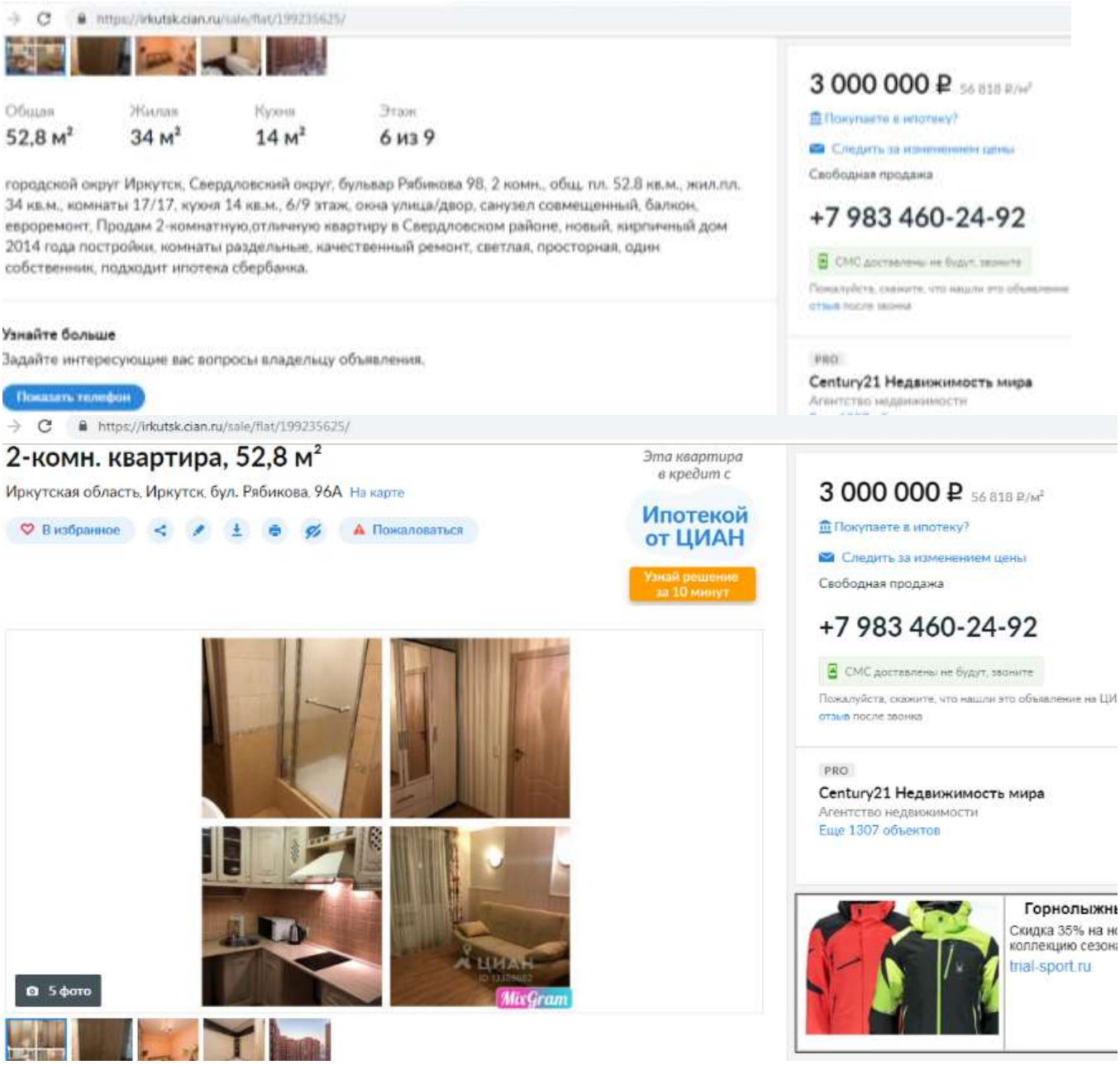
Объекты-аналоги, используемые в расчете справедливой стоимости квартир в рамках сравнительного подхода

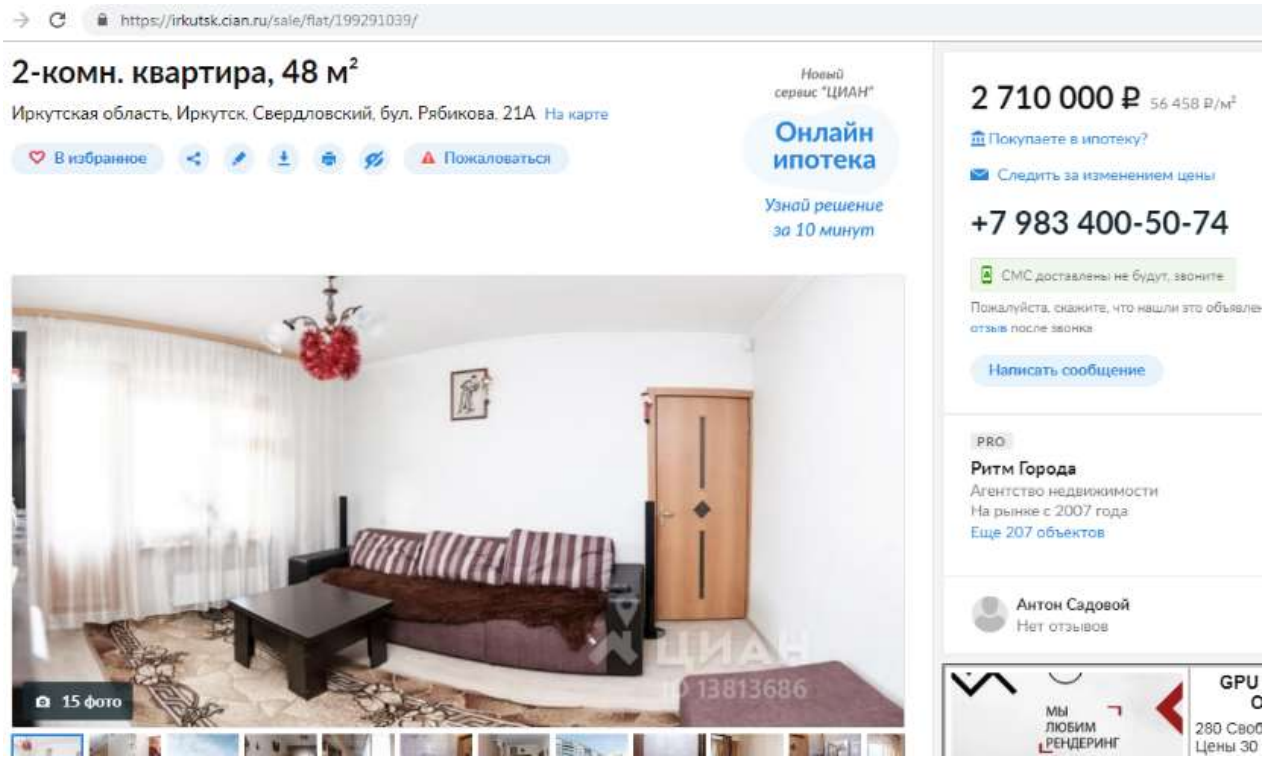


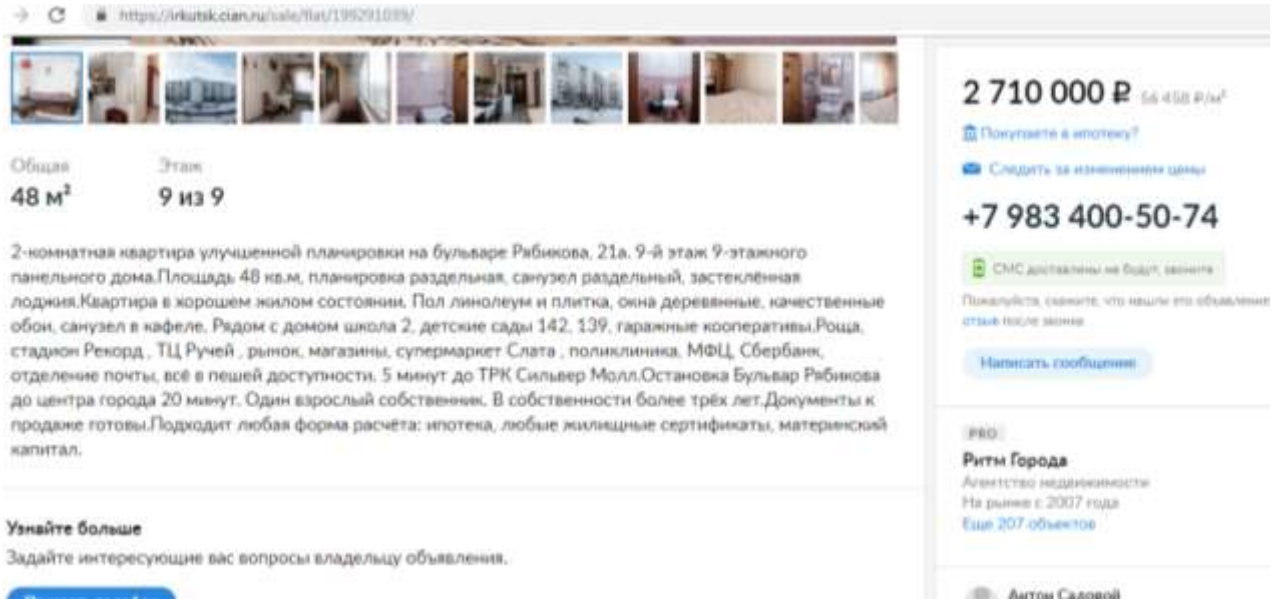

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136247/
2-комн. квартира, 44 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ржанова, 35 На карте
В избранное
Пожаловаться
Оформи
Ипотеку онлайн
10 банков
за 10 минут
Узнай решение
2 690 000 ₽ 61 136 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 983 400-92-40
СМС доставлены не будут, звоните
Написать сообщение
PRO
Прогресс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Еще 159 объектов
4 фото

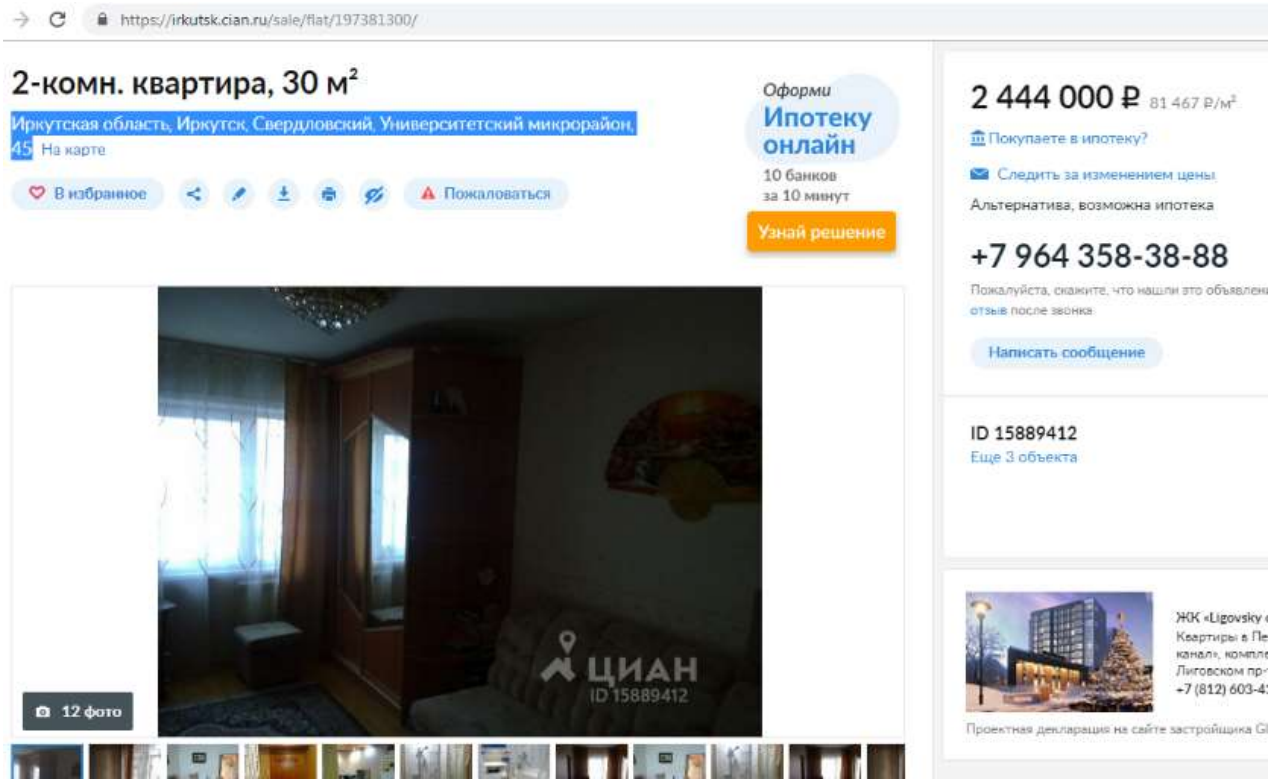

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136247/
4 фото
2 690 000 ₽ 61 136 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 983 400-92-40
СМС доставлены не будут, звоните
Написать сообщение
PRO
Прогресс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Еще 159 объектов
Общая
44 м²
Жилая
27 м²
Кухня
6 м²
Этаж
2 из 5
Продаю 2-комнатную квартиру , ул. Ржанова, д. 35, 44мкв - общей площади, 27мкв. - жилой, 6мкв - кухня, 2 этаж 5-тиэтажного панельного дома, квартира на две стороны дома, планировка - вагончик, с/у раздельный, лоджия, солнечная, хорошее состояние, стеклопакеты, кафель, 2690тр
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

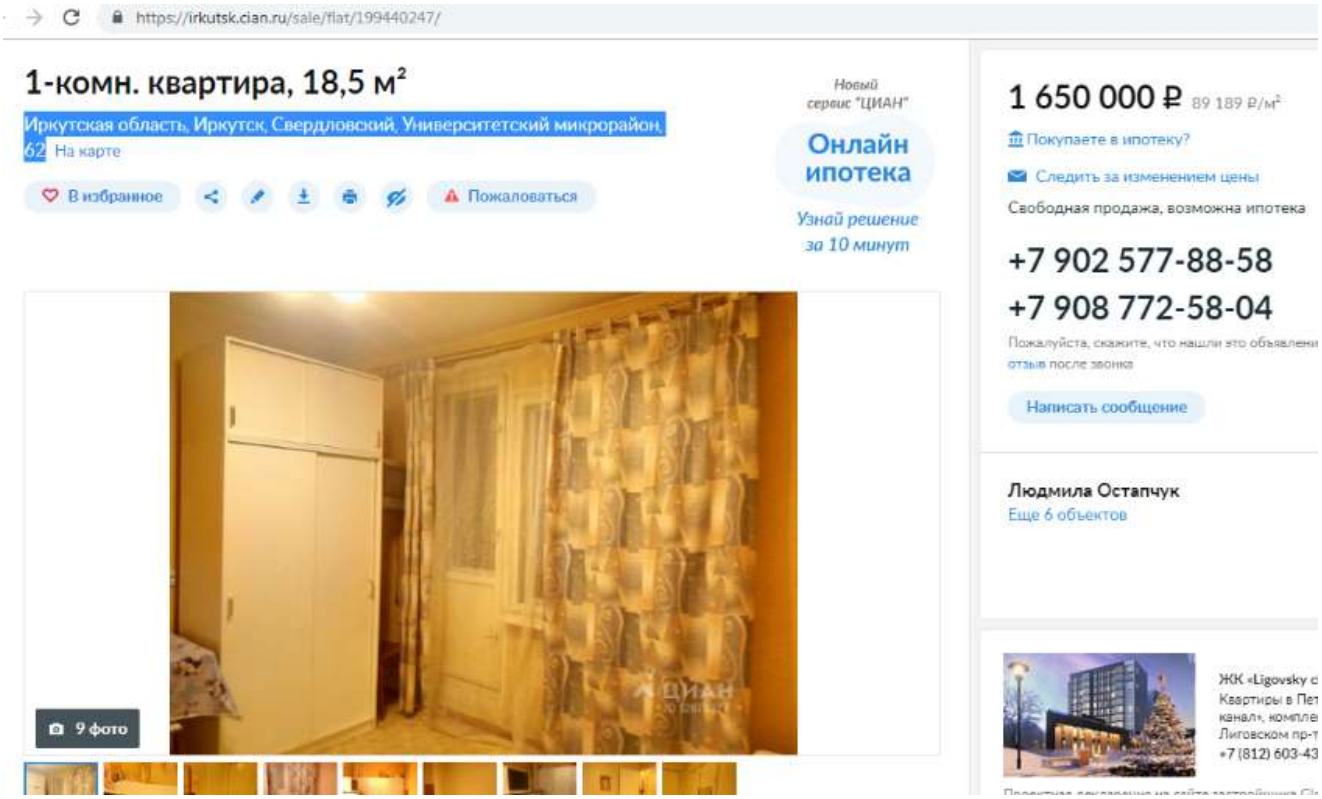

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197772316/
2-комн. квартира, 60 м²
Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рябикова, 21/2 На карте
В избранное
Пожаловаться
Оформи
Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение
32 фото
3 140 000 ₽ 52 333 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 902 516-45-59
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка
Написать сообщение
СОБСТВЕННИК
ID 16667617
Еще 1 объект
Общая 60 м²
Жилая 33 м²
Кухня 10 м²
Этаж 3 из 9
Продается двухкомнатная квартира 61 кв.м в ЖК "Рекорд", застройщик "Новый город". Планировка раздельная. Просторная прихожая, светлые, квадратные комнаты(18.3 и 15) и кухня 10кв.м. Окна на юго-восток. Предчистовая отделка- наливные полы по уровню, ровные стены, электрика разведена с розетками и выключателями, входная железная дверь, пластиковые откосы на окнах. Санузел раздельный. Вид из окон дома выходит на солнечную сторону. Дом расположен в реликтовой сосновой роще, где можно расслабиться и отдохнуть после рабочих будней. Двор дома имеет хорошее озеленение. Рядом магазины, сбербанк, аптека. Отличное транспортное сообщение, в пяти минутах ходьбы остановка. Вокруг дома несколько детских площадок. КЛЮЧИ НА РУКАХ.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199235625/
Общая
52,8 м²
Жилая
34 м²
Кухня
14 м²
Этаж
6 из 9
городской округ Иркутск, Свердловский округ, бульвар Рябикова 98, 2 комн., общ. пл. 52.8 кв.м., жил.пл. 34 кв.м., комнаты 17/17, кухня 14 кв.м., 6/9 этаж, окна улица/двор, санузел совмещенный, балкон, евроремонт, Продам 2-комнатную,отличную квартиру в Свердловском районе, новый, кирпичный дом 2014 года постройки, комнаты раздельные, качественный ремонт, светлая, просторная, один собственник, подходит ипотека сбербанка.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
3 000 000 ₽ 56 818 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 983 460-24-92
СМС доставлены не будут, звоните
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199235625/
2-комн. квартира, 52,8 м²
Иркутская область, Иркутск, бул. Рябикова, 96А На карте
В избранное
Пожаловаться
Эта квартира в кредит с
Ипотекой от ЦИАН
Узнай решение за 10 минут
5 фото
ЦИАН
MixGram
3 000 000 ₽ 56 818 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 983 460-24-92
СМС доставлены не будут, звоните
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1307 объектов
Горнолыжны
Скидка 35% на
коллекцию сезона
trial-sport.ru


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199291039/
2-комн. квартира, 48 м²
Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рябикова, 21А На карте
В избранное
Пожаловаться
Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут
2 710 000 ₽ 56 458 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 400-50-74
СМС доставлены не будут, звоните
Написать сообщение
PRO
Ритм Города
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 207 объектов
Антон Садовой
Нет отзывов
15 фото
ЦИАН
№ 13813686
МЫ ЛЮБИМ РЕНДЕРИНГ


Общая
48 м²
Этаж
9 из 9
2-комнатная квартира улучшенной планировки на бульваре Рябикова, 21а. 9-й этаж 9-этажного панельного дома.Площадь 48 кв.м, планировка раздельная, санузел раздельный, застеклённая лоджия.Квартира в хорошем жилом состоянии. Пол линолеум и плитка, окна деревянные, качественные обои, санузел в кафеле. Рядом с домом школа 2, детские сады 142, 139, гаражные кооперативы.Роща, стадион Рекорд , ТЦ Ручей , рынок, магазины, супермаркет Слата , поликлиника, МФЦ, Сбербанк, отделение почты, всё в пешей доступности. 5 минут до ТРК Сильвер Молл.Остановка Бульвар Рябикова до центра города 20 минут. Один взрослый собственник. В собственности более трёх лет.Документы к продаже готовы.Подходит любая форма расчёта: ипотека, любые жилищные сертификаты, материнский капитал.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
2 710 000 ₽
+7 983 400-50-74
Написать сообщение
PRO
Ритм Города


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197381300/
2-комн. квартира, 30 м²
Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 45 На карте
В избранное
Пожаловаться
Оформи
Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение
2 444 000 ₽ 81 467 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Альтернатива, возможна ипотека
+7 964 358-38-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен
отзыв после звонка
Написать сообщение
ID 15889412
Еще 3 объекта
ЦИАН
ID 15889412
12 фото
ЖК «Ligovsky
Квартиры в Пе
канал», компле
Лиговском пр
+7 (812) 603-4
Проектная декларация на сайте застройщика


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199440247/
1-комн. квартира, 18,5 м²
Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 62 На карте
В избранное
Пожаловаться
Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут
1 650 000 ₽ 89 189 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 902 577-88-58
+7 908 772-58-04
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлени
отзыв после звонка
Написать сообщение
Людмила Остапчук
Еще 6 объектов
ЦИАН
9 фото
ЖК «Ligovsky
Квартиры в Пет
канал», компле
Лиговском пр-т
+7 (812) 603-43

Общая 30 м² | Жилая 18 м² | Кухня 4 м² | Этаж 3 из 9 | Построен 1990

Продаю готовую к проживанию квартиру в тихой части м-на Университетский, дом 45 .Сантехника поменяна ,пластиковые окна ,лоджия застеклена, в ванной кафель .Остается частично мебель.Хорошие соседи .Очень солнечная .Во дворе детская площадка , детские сады , гимназия 2 ,остановки , Иркутский Государственный университет ,торговые центры , магазины , в шаговой доступности спортивные площадки ,мини горнолыжная трасса ,зимой каток ,летом теннисный корт,лыжные трассы ,лесная зона ,Ипотека-да.Завышение-да.

2 444 000 ₽ 81 467 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Альтернатива, возможна ипотека

+7 964 358-38-88

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 15889412

Еще 3 объекта

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Общая 18,5 м² | Этаж 6 из 9 | Построен 1990

ПРОДАЕТСЯ Отличная Квартира-Студия в мкр. Университетском, д.62, на 6-ом этаже 9-ти этажного панельного дома.
Общая площадь квартиры составляет 18,5 м2+ большая лоджия.
Окна выходят во двор.
Квартира в жилом хорошем состоянии. Чистый, ухоженный подъезд. Хорошие соседи.
В шаговой доступности: гимназия, школа, супермаркеты, детсад, остановка общ. транспорта. Во дворе дома детская площадка, парковочные места.
Подходят все формы оплаты, в том числе ипотека, с оформлением которой мы с радостью поможем.
Подберем самый выгодный и подходящий именно Вам вариант ипотечного кредитования.
Ответим на интересующие вас вопросы, покажем в удобное время по предварительной договоренности.
Звоните!

1 650 000 ₽ 89 189 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 902 577-88-58

+7 908 772-58-04

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на U отзыв после звонка

Написать сообщение

Людмила Остапчук

Еще 6 объектов

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198248247/

1-комн. квартира, 20 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 109 На карте

В избранное Пожаловаться

ЦИАН

Ипотека
от 7 487 ₽/мес

Оставить заявку

1 600 000 ₽ 80 000 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 983 440-71-88

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявле
отзыв после звонка

PRO

Городская Риэлторская Компания
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 149 объектов

Наталья Солоненко
Нет отзывов

ЖК «Англий
Квартиры в
от 2,4 млн.
+7 (812) 603

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198248247/

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
20 м²	13 м²	3 м²	1 из 9

Продаю квартиру в Университетском, малогабаритная квартира 135 серии, обычное состояние,балкон есть. Развитая инфраструктура района. Ипотека подходит

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

1 600 000 ₽ 80 000 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

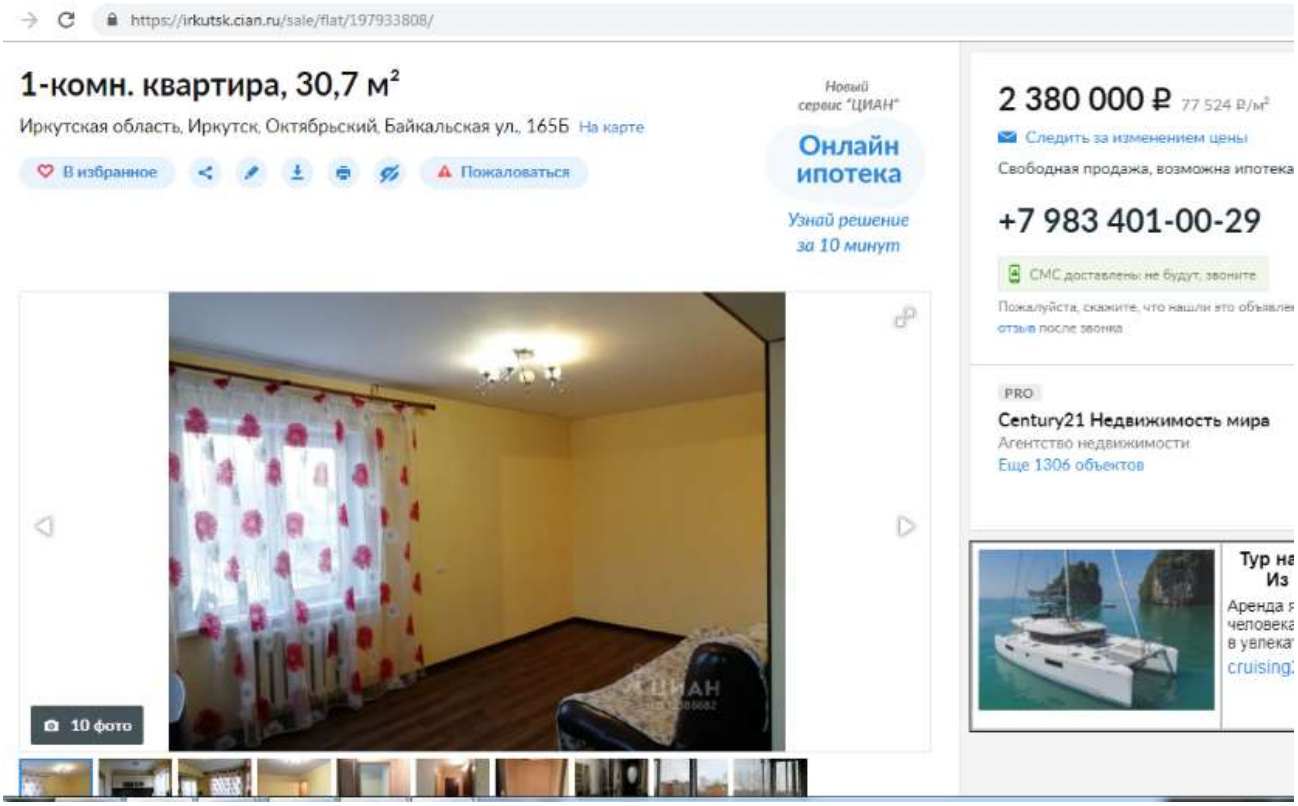
+7 983 440-71-88

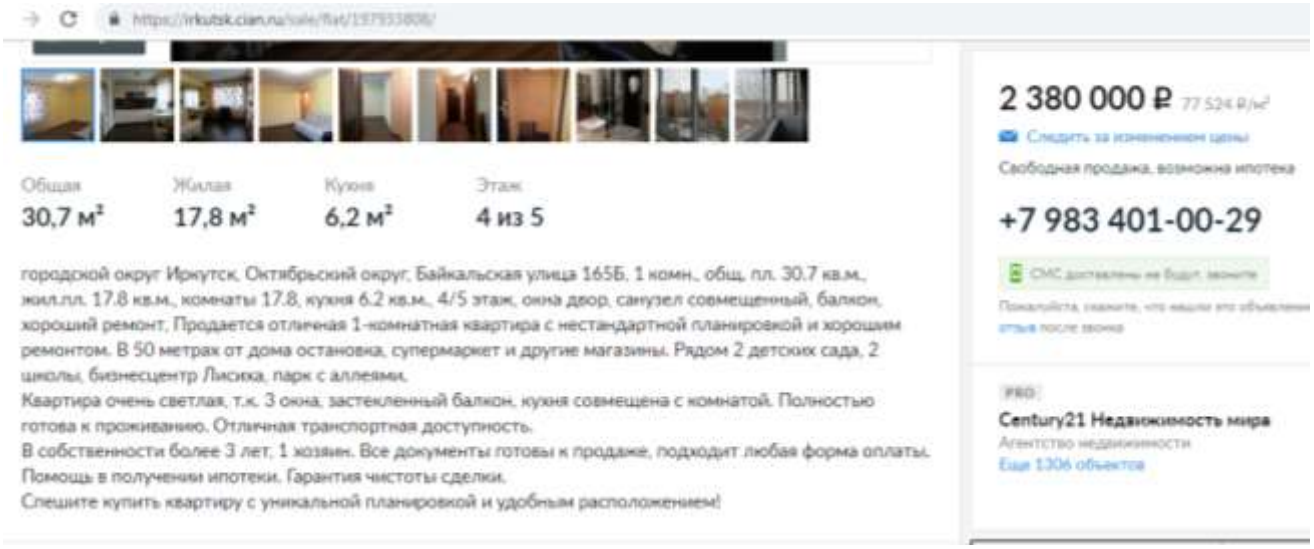
СМС доставлены не будут, звоните

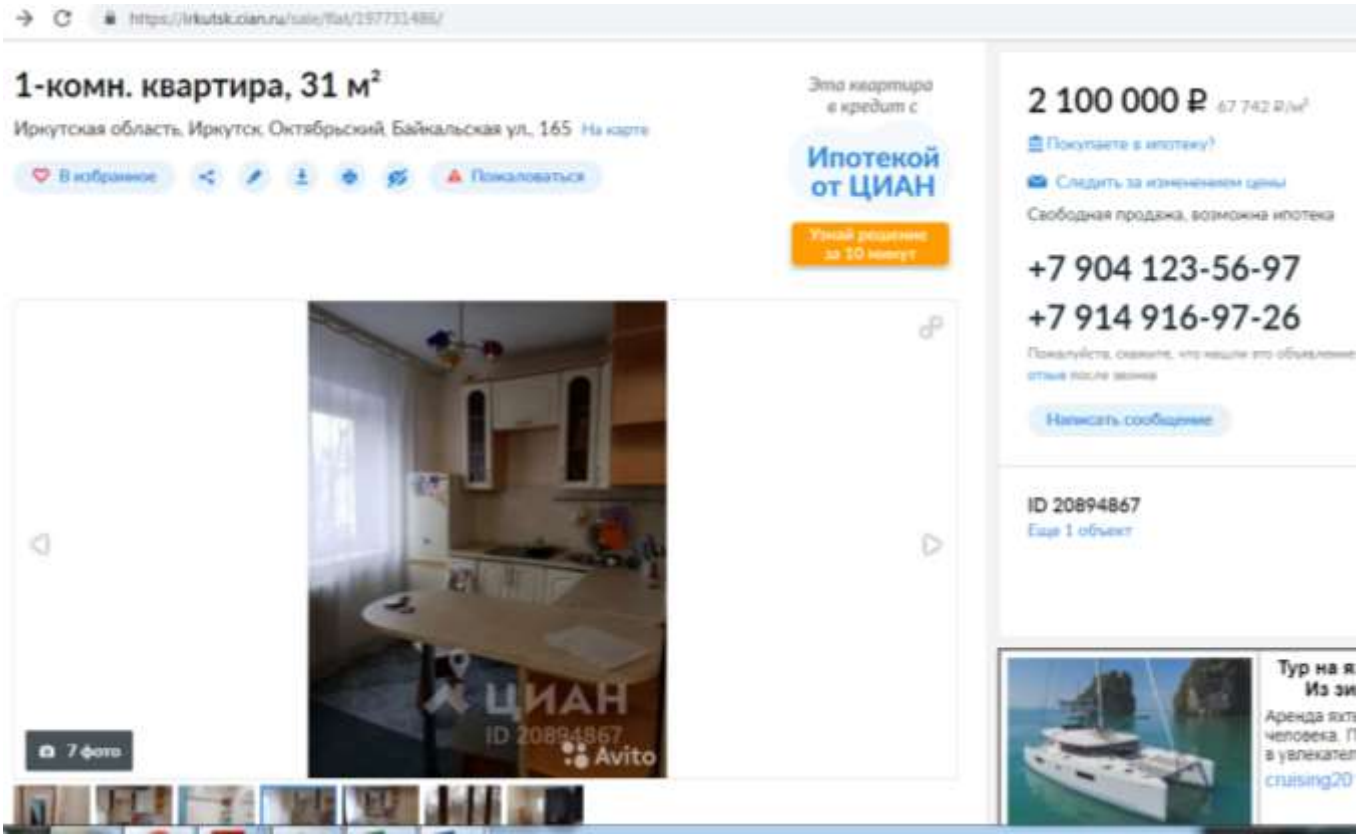
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлени
отзыв после звонка

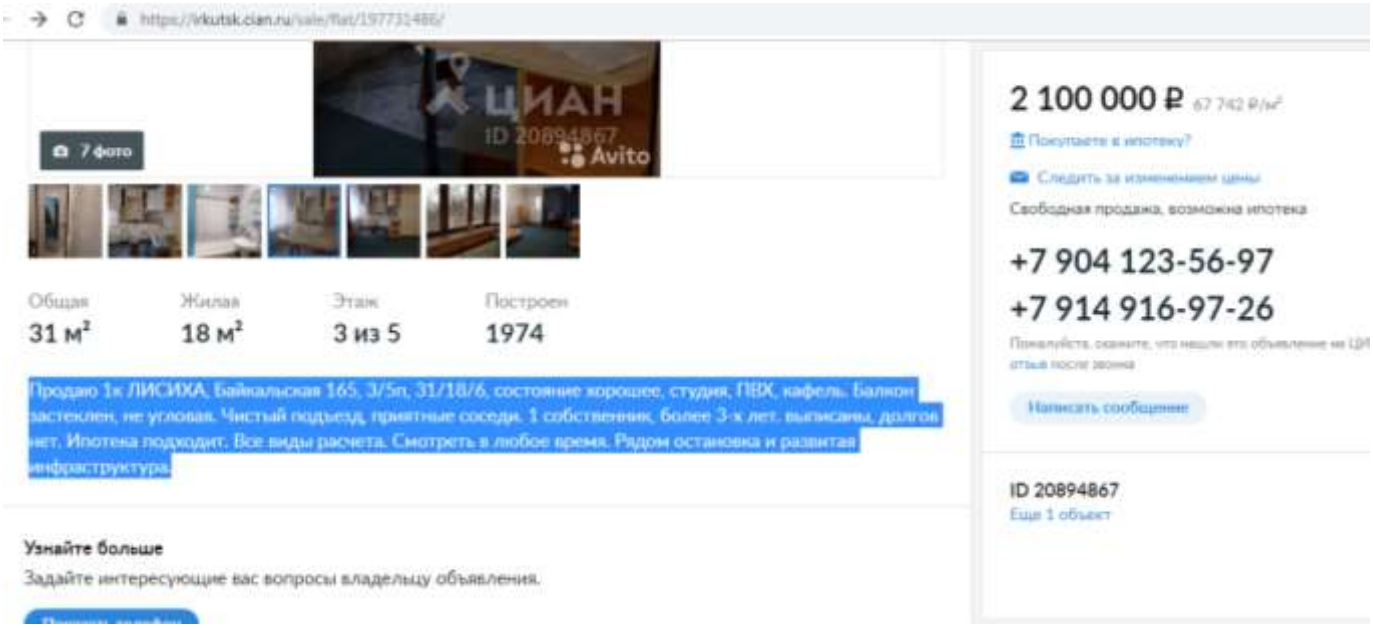
PRO

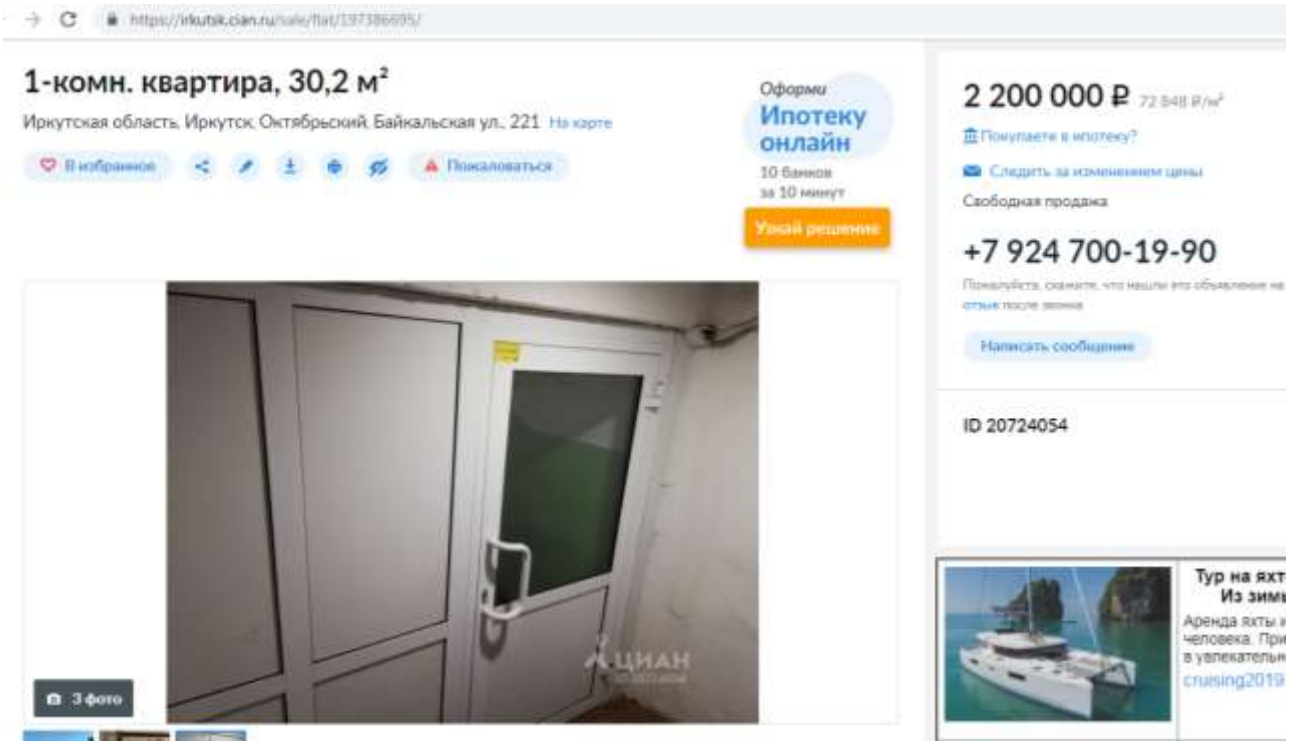
Городская Риэлторская Компания
Агентство недвижимости
На рынке с 2012 года
Еще 149 объектов

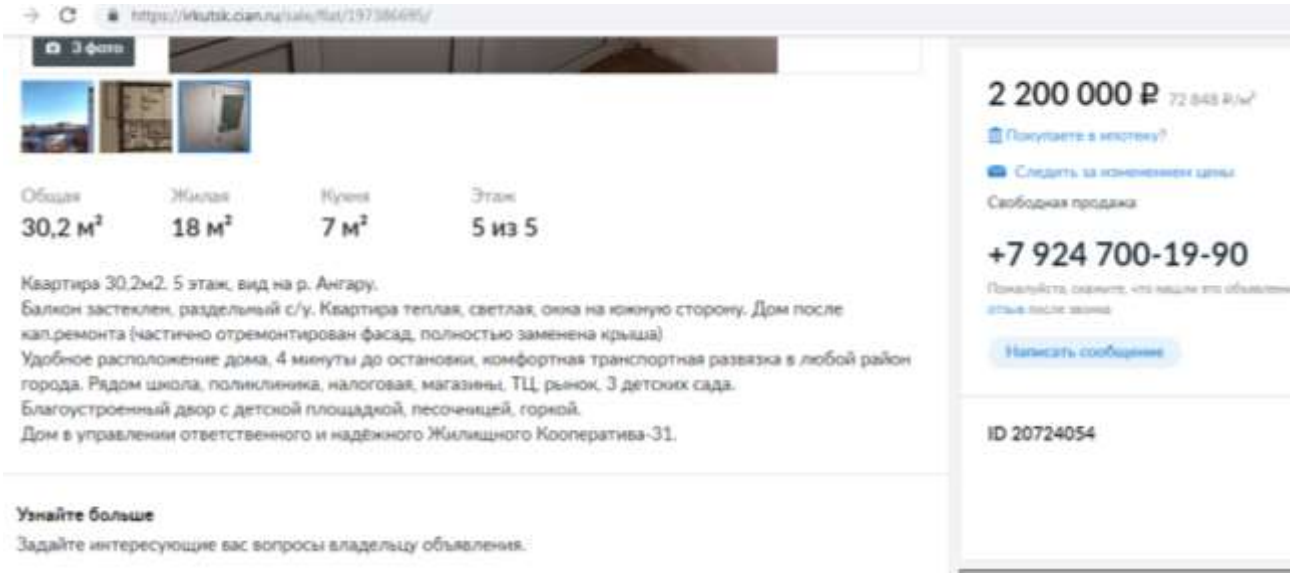

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197933808/
1-комн. квартира, 30,7 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 165Б На карте
В избранное
Пожаловаться
Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут
2 380 000 ₽ 77 524 ₽/м²
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 983 401-00-29
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка
PRO
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1306 объектов
10 фото


Общая
30,7 м²
Жилая
17,8 м²
Кухня
6,2 м²
Этаж
4 из 5
городской округ Иркутск, Октябрьский округ, Байкальская улица 165Б, 1 комн., общ. пл. 30.7 кв.м., жил.пл. 17.8 кв.м., комнаты 17.8, кухня 6.2 кв.м., 4/5 этаж, окна двор, санузел совмещенный, балкон, хороший ремонт, Продается отличная 1-комнатная квартира с нестандартной планировкой и хорошим ремонтом. В 50 метрах от дома остановка, супермаркет и другие магазины. Рядом 2 детских сада, 2 школы, бизнесцентр Лисиха, парк с аллеями.
Квартира очень светлая, т.к. 3 окна, застекленный балкон, кухня совмещена с комнатой. Полностью готова к проживанию. Отличная транспортная доступность.
В собственности более 3 лет, 1 хозяин. Все документы готовы к продаже, подходит любая форма оплаты. Помощь в получении ипотеки. Гарантия чистоты сделки.
Спешите купить квартиру с уникальной планировкой и удобным расположением!
2 380 000 ₽
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 983 401-00-29
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости


1-комн. квартира, 31 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 165
Ипотекой от ЦИАН
2 100 000 ₽
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 904 123-56-97
+7 914 916-97-26
ID 20894867
7 фото


2 100 000 ₽
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 904 123-56-97
+7 914 916-97-26
ID 20894867
7 фото
Общая 31 м²
Жилая 18 м²
Этаж 3 из 5
Построен 1974
Продаю 1к ЛИСИХА, Байкальская 165, 3/5п, 31/18/6, состояние хорошее, студия, ПВХ, кафель. Балкон застеклен, не угловая. Чистый подъезд, приятные соседи. 1 собственник, более 3-х лет, выписаны, долгов нет. Ипотека подходит. Все виды расчета. Смотреть в любое время. Рядом остановка и развитая инфраструктура.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.


1-комн. квартира, 30,2 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 221 На карте
В избранное
Пожаловаться
Оформи
Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение
2 200 000 ₽ 72 848 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 924 700-19-90
Написать сообщение
ID 20724054
3 фото
Тур на яхт
Из зим
cruising2019


3 фото
Общая 30,2 м²
Жилая 18 м²
Кухня 7 м²
Этаж 5 из 5
Квартира 30,2м2. 5 этаж, вид на р. Ангару.
Балкон застеклен, раздельный с/у. Квартира теплая, светлая, окна на южную сторону. Дом после кап.ремонта (частично отремонтирован фасад, полностью заменена крыша)
Удобное расположение дома, 4 минуты до остановки, комфортная транспортная развязка в любой район города. Рядом школа, поликлиника, налоговая, магазины, ТЦ, рынок, 3 детских сада.
Благоустроенный двор с детской площадкой, песочницей, горкой.
Дом в управлении ответственного и надёжного Жилищного Кооператива-31.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
2 200 000 ₽
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 924 700-19-90
Написать сообщение
ID 20724054

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136319/

1-комн. квартира, 30 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 13 На карте

В избранное Пожаловаться

Эта квартира в кредит с

Ипотекой от ЦИАН

Узнай решение за 10 минут

7 фото

1 800 000 ₽ 60 000 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 983 440-58-07

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO

Прогресс-Недвижимость

Агентство недвижимости

На рынке с 2002 года

Еще 159 объектов

Встреча

Вы

Отдых в ма

Гоа. Медит

стресса. Ре

relax-na-g

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136319/

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
30 м²	18 м²	5 м²	3 из 4

ПРОДАЕТСЯ квартира в ПРИОРИТЕТНОМ месте г. Иркутска, Правобережный район. /площадь Декабристов/.
Дом - кирпич 100%.
В квартире недавно сделан косметический ремонт.
Стеклопакеты.
Вход на кухню через комнату.
Теплая , уютная квартира.
Балкона нет.
Необходимая инфраструктура в шаговой жомтупности.
В собственности.
Звоните.

1 800 000 ₽ 60 000 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 983 440-58-07

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Ц

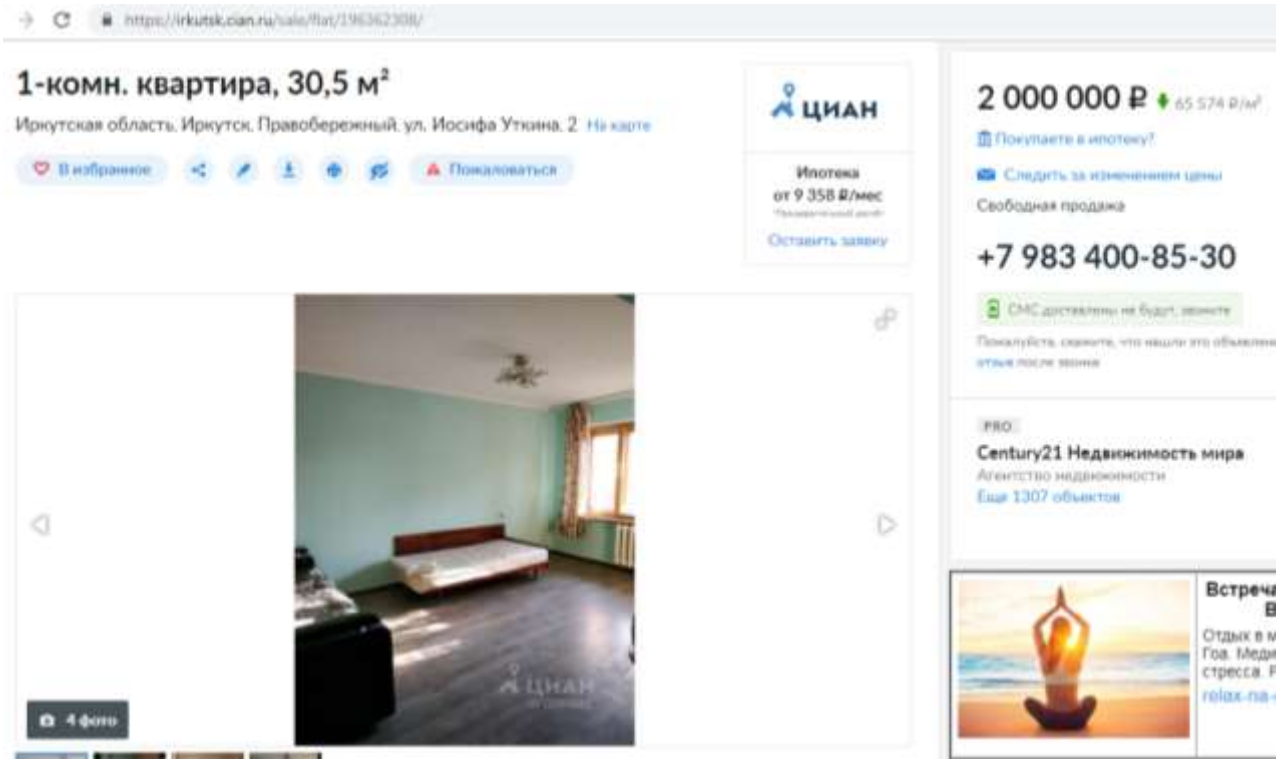
отзыв после звонка

Написать сообщение

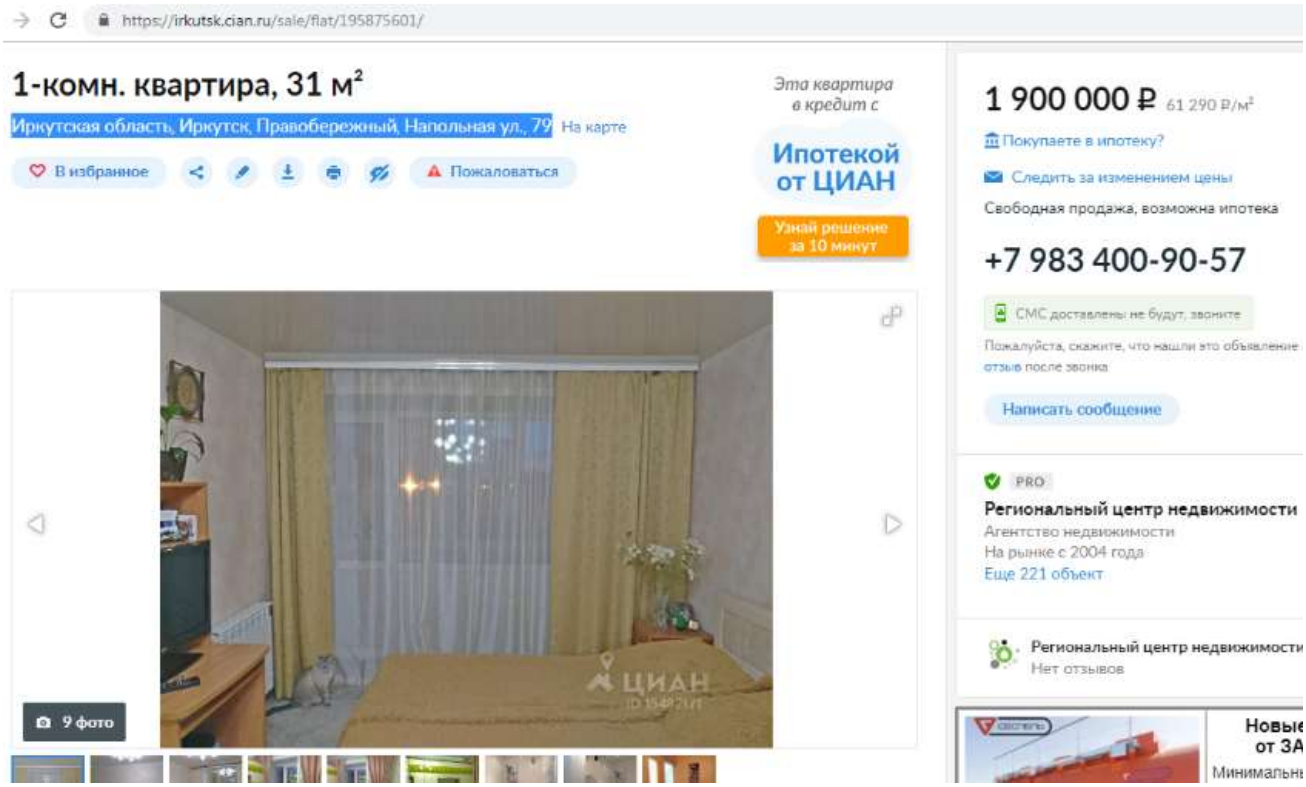
PRO

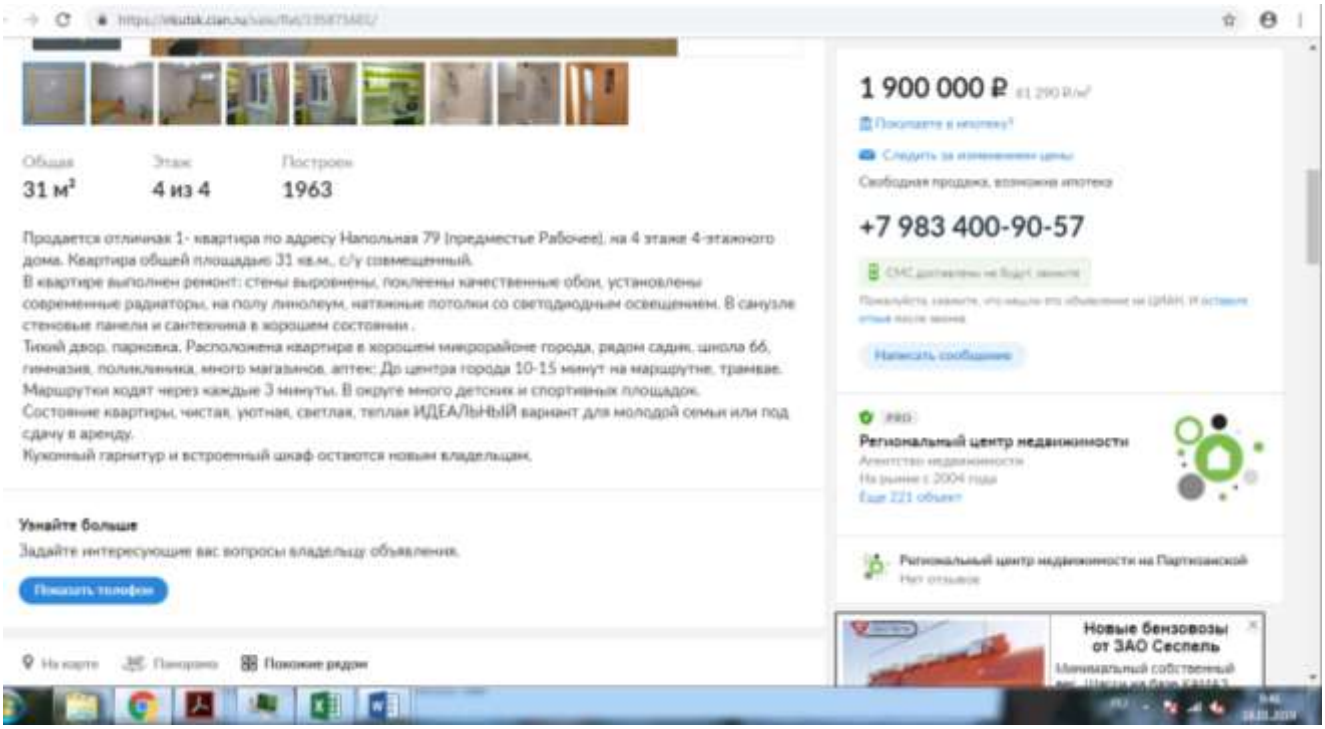
Прогресс-Недвижимость

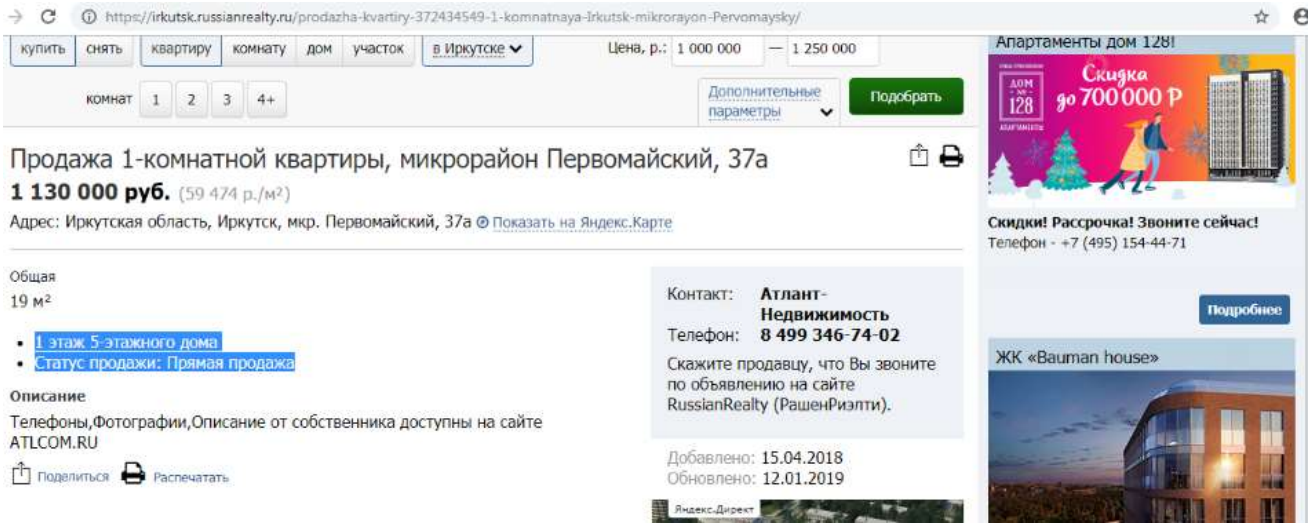
Агентство недвижимости

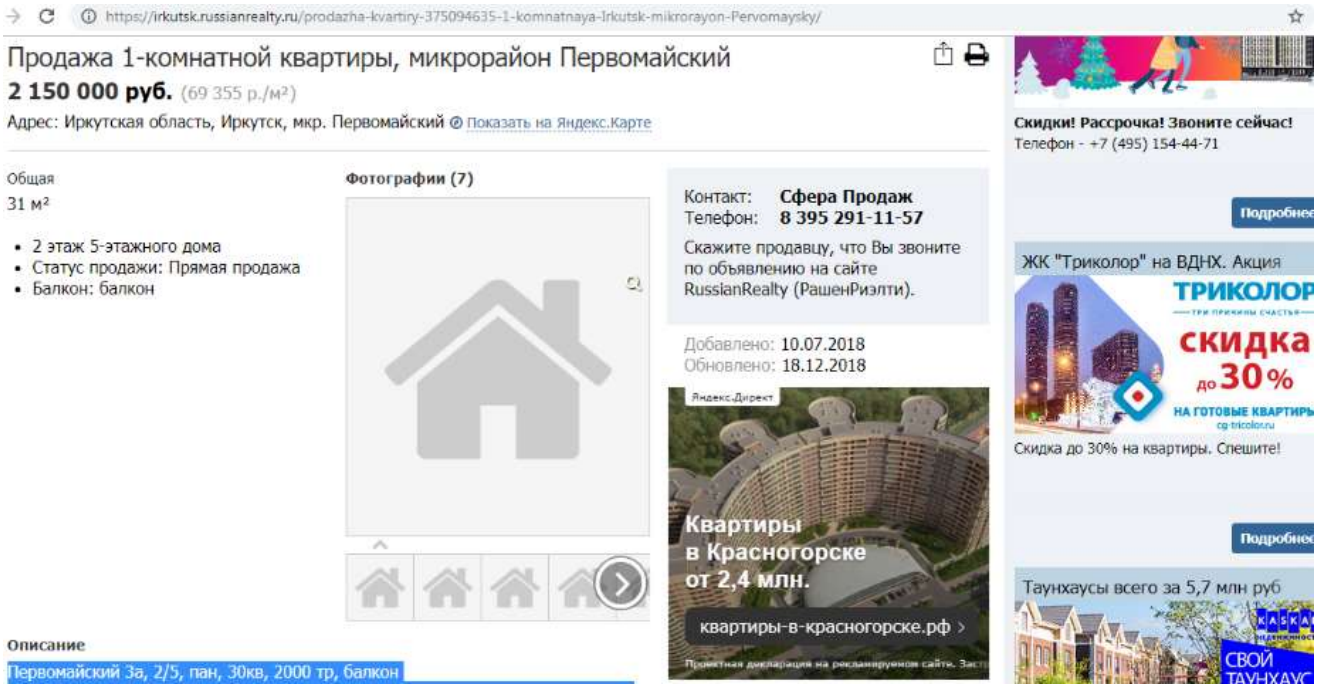

1-комн. квартира, 30,5 м²
Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 2
ЦИАН
Ипотека
от 9 358 ₽/мес
Оставить заявку
2 000 000 ₽
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 983 400-85-30
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1307 объектов
4 фото

4 фото
2 000 000 ₽
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 983 400-85-30
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1307 объектов
Общая
30,5 м²
Жилая
19 м²
Кухня
6 м²
Этаж
1 из 5
городской округ Иркутск, Правобережный округ, улица Иосифа Уткина 2, 1 комн., общ. пл. 30.5 кв.м., жил.пл. 19 кв.м., комнаты 19, кухня 6 кв.м., 1/5 этаж, окна двор, санузел совмещенный, нет, частичная отделка. Уважаемые покупатели! Продается отличная квартира в самом сердце города Иркутск. Большая светлая квартира, в шаговой доступности вся инфраструктура: магазины, торговые центры, аптеки, детские сады, школы, высшие учебные заведения. Документы готовы к продаже. Наша компания гарантирует безопасность проведения сделки, оформление ипотеки с низким процентом, так как мы являемся официальным партнером ведущих банков. Крупнейшая в мире сеть агентств недвижимости Century 21. Октябрьский район, ул. Байкальская, 206. Бизнес центр "Лисиха". Покупайте, квартиру с ремонтом, заезжайте и живите!!! . Отличное предложение на рынке недвижимости!


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/195875601/
1-комн. квартира, 31 м²
Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Напольная ул., 79
На карте
В избранное
Пожаловаться
Эта квартира в кредит с
Ипотекой от ЦИАН
Узнай решение за 10 минут
1 900 000 ₽ 61 290 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 983 400-90-57
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
PRO
Региональный центр недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 221 объект
Региональный центр недвижимости
Нет отзывов
9 фото
ЦИАН


Общая
31 м²
Этаж
4 из 4
Построен
1963
Продается отличная 1- квартира по адресу Напольная 79 (предместье Рабочее), на 4 этаже 4-этажного дома. Квартира общей площадью 31 кв.м., с/у совмещенный.
В квартире выполнен ремонт: стены выровнены, поклеены качественные обои, установлены современные радиаторы, на полу линолеум, натяжные потолки со светодиодным освещением. В санузле стеновые панели и сантехника в хорошем состоянии .
Тихий двор, парковка. Расположена квартира в хорошем микрорайоне города, рядом сады, школа 66, гимназия, поликлиника, много магазинов, аптек. До центра города 10-15 минут на маршрутке, трамвае. Маршрутки ходят через каждые 3 минуты. В округе много детских и спортивных площадок.
Состояние квартиры, чистая, уютная, светлая, теплая ИДЕАЛЬНЫЙ вариант для молодой семьи или под сдачу в аренду.
Кухонный гарнитур и встроенный шкаф остаются новым владельцам.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон
1 900 000 ₽
+7 983 400-90-57
Региональный центр недвижимости
Новые бензовозы от ЗАО Сеспель


https://irkutsk.russianrealty.ru/prodazha-kvartiry-372434549-1-komnatnaya-Irkutsk-mikrorayon-Pervomaysky/
купить
снять
квартиру
комнату
дом
участок
в Иркутске
Цена, р.: 1 000 000 — 1 250 000
комнат 1 2 3 4+
Дополнительные параметры
Подобрать
Продажа 1-комнатной квартиры, микрорайон Первомайский, 37а
1 130 000 руб. (59 474 р./м²)
Адрес: Иркутская область, Иркутск, мкр. Первомайский, 37а Показать на Яндекс.Карте
Общая
19 м²
1 этаж 5-этажного дома
Статус продажи: Прямая продажа
Описание
Телефоны,Фотографии,Описание от собственника доступны на сайте ATLCOM.RU
Поделиться
Распечатать
Контакт: Атлант-Недвижимость
Телефон: 8 499 346-74-02
Скажите продавцу, что Вы звоните по объявлению на сайте RussianRealty (РашенРиэлти).
Добавлено: 15.04.2018
Обновлено: 12.01.2019
Яндекс.Директ
Апартаменты дом 128!
Скидка до 700 000 ₽
Скидки! Рассрочка! Звоните сейчас!
Телефон - +7 (495) 154-44-71
Подробнее
ЖК «Bauman house»


https://irkutsk.russianrealty.ru/prodazha-kvartiry-375094635-1-komnatnaya-Irkutsk-mikrorayon-Pervomaysky/
Продажа 1-комнатной квартиры, микрорайон Первомайский
2 150 000 руб. (69 355 р./м²)
Адрес: Иркутская область, Иркутск, мкр. Первомайский Показать на Яндекс.Карте
Общая
31 м²
2 этаж 5-этажного дома
Статус продажи: Прямая продажа
Балкон: балкон
Фотографии (7)
Описание
Первомайский 3а, 2/5, пан, 30кв, 2000 тр, балкон
Контакт: Сфера Продаж
Телефон: 8 395 291-11-57
Скажите продавцу, что Вы звоните по объявлению на сайте RussianRealty (РашенРиэлти).
Добавлено: 10.07.2018
Обновлено: 18.12.2018
Яндекс.Директ
Квартиры в Красногорске от 2,4 млн.
квартиры-в-красногорске.рф
Скидки! Рассрочка! Звоните сейчас!
Телефон - +7 (495) 154-44-71
Подробнее
ЖК "Триколор" на ВДНХ. Акция
ТРИКОЛОР
скидка до 30%
НА ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ
Скидка до 30% на квартиры. Спешите!
Подробнее
Таунхаусы всего за 5,7 млн руб
СВОЙ ТАУНХАУС

https://irkutsk.russianrealty.ru/prodazha-kvartiry-372693944-1-komnatnaya-Irkutsk-mikrorayon-Pervomaysky/

купить | снять | квартиру | комнату | дом | участок | в Иркутске | Цена, р.: 1 700 000 — 2 100 000

комнат 1 2 3 4+ | Дополнительные параметры | Подобрать

Продажа 1-комнатной квартиры, микрорайон Первомайский

1 900 000 руб. (63 333 р./м²) Ипотека

Адрес: Иркутская область, Иркутск, мкр. Первомайский Показать на Яндекс.Карте

Общая Жилая Кухня
30 м² 18 м² 6 м²

- 2 этаж 5-этажного дома
- Статус продажи: Прямая продажа
- Балкон: балкон
- Санузел: совмещенный

Описание

Продам 1-комн квартиру, ул Первомайский микрорайон, д. 3 , 2/5 панельный , 31/18/6 м2 , с балконом, не угловая, с/у совмещенный, в нормальном состоянии, окна 1 пласт, 1 окно деревянное, с/у покраска и частично кафель, полы частично линолеум, документы готовы к продаже

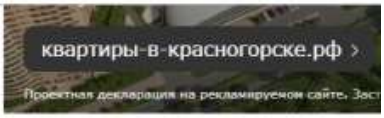
Поделиться Распечатать

Компания: **Распопина Т.А.**
Телефон: **8 908 659-99-85**

Скажите продавцу, что Вы звоните по объявлению на сайте RussianRealty (РашенРиэлти).

Добавлено: 31.10.2018
Обновлено: 15.01.2019

https://irkutsk.russianrealty.ru/prodazha-kvartiry-375094635-1-komnatnaya-Irkutsk-mikrorayon-Pervomaysky/



Описание

Первомайский 3а, 2/5, пан, 30кв, 2000 тр, балкон
Продается однокомнатная квартира в хорошем состоянии. Квартира светлая и теплая. Планировка раздельная, сан/узел раздельный. Стены и потолки ровные. Была произведена замена проводки (медь), труб. Сантехника в хорошем состоянии. В ванной и туалете кафель. Установлены счетчики. Качественная входная дверь. Балкон застеклён.
В квартире остается вся мебель с бытовой техникой в подарок.
Подъезд в хорошем состоянии, без запахов. Порядочные соседи.
Удобное расположение дома, до остановки транспорта две минуты ходьбы. В шаговой доступности школа, детский сад, рынок, гаражные кооперативы.
Один взрослый собственник, более 3-х лет в собственности. Принимаем все виды расчетов.
Окажем помощь в оформлении ипотеки. Работаем с материнским капиталом.

Поделиться Распечатать

ЖК «Настроение» Успейте купить квартиры с выгодой до 570 000 рублей! Подробнее

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/191879339/

1-комн. квартира, 33 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, 3 На карте

В избранное Пожаловаться

ЦИАН

Ипотека
от 9 733 ₽/мес
Оставить заявку

10 фото

2 080 000 ₽ 63 030 ₽/м

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 983 440-89-95

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл
отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO

Изумрудный город
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 130 объектов

Светлана Саловатова
Нет отзывов

ЖК «Ligovs
Квартиры в
канал», ком
Лиговском

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/191879339/

Фотографии (10) Описание На карте Контактное лицо

1-комн. квартира,

Общая
33 м²

Этаж
2 из 5

АН Изумрудный город предлагает Вашему вниманию! Недвижимость в экологически чистом, тихом, спокойном районе города. Выставляется на продажу 1-но комнатная квартира на втором этаже в 5-этажном кирпичном доме по адресу: улица 2 Железнодорожная дом 3, через дорогу живописная лесопарковая зона курорта Ангара . Общая площадь 33 кв.м., жилая 18 кв.м., отдельная кухня 7 кв.м., санузел совмещен. Хорошая шумоизоляция. Толстые стены - зимой тепло, а летом прохладно; квартира теплая, сухая. Балкона нет. Дом не газифицирован, плита электрическая! Территория двора благоустроенная, оборудована детской площадкой - дети будут под вашим присмотром. Окна выходят во двор - никакого постороннего шума от центральных дорог. У дома всегда достаточно мест для наземной парковки автомобиля, уличное освещение. Прекрасная транспортная доступность - остановка курорт Ангара - общественный транспорт по всем направлениям города. Недалеко от дома железнодорожный остановочный пункт - Иркутный мост. Удачное расположение дома, позволит Вам, как новому владельцу, использовать все преимущества развитой инфраструктуры. В шаговой доступности: школа 71, лицей 36, детский сад 216, супермаркет Вулкан , Леруа Мерлен , фирменные магазины, парикмахерские, аптеки, больница РЖД, современный оториноларингологический центр, спортивно-оздоровительный клуб Локомотив - Вам не придётся тратить много времени на решение бытовых и семейных вопросов, вопросов о здоровье и о развитии детей. Прекрасным местом для отдыха является живописная территория курорта Ангара , расположенная через дорогу - что делает данную квартиру еще более привлекательной и позволит вам проводить больше времени на природе. Оформлены все, необходимые для продажи документы. Уважаемые покупатели! Подходит любая форма расчёта, в том числе и ипотека. Мы являемся официальными партнёрами нескольких банков, что даёт Вам ряд преимуществ:- Подбор наиболее выгодного ипотечного продукта;- Рассмотрение заявки в течение суток;- Оформление объекта недвижимости через Domc

2 080 000 ₽ 63 030 ₽/м

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

+7 983 440-89-95

СМС доставлены не будут, звоните

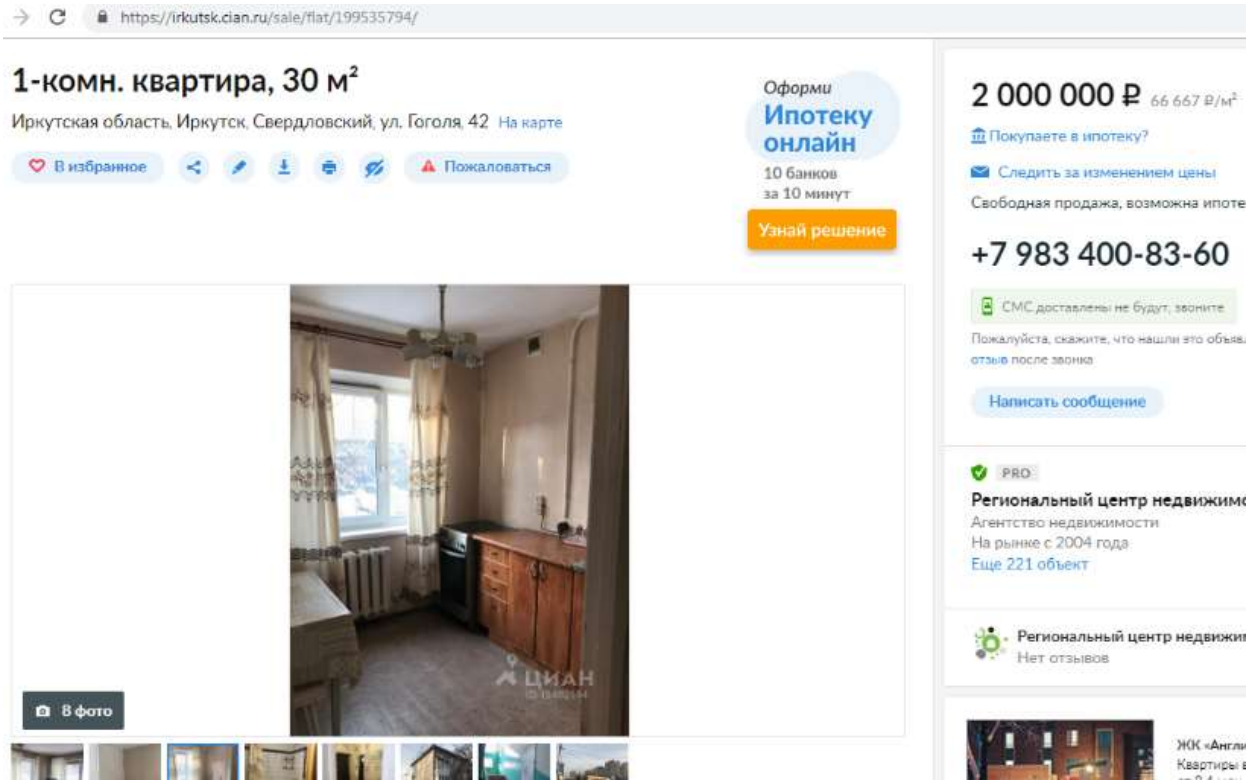
Пожалуйста, скажите, что нашли это объяв
отзыв после звонка

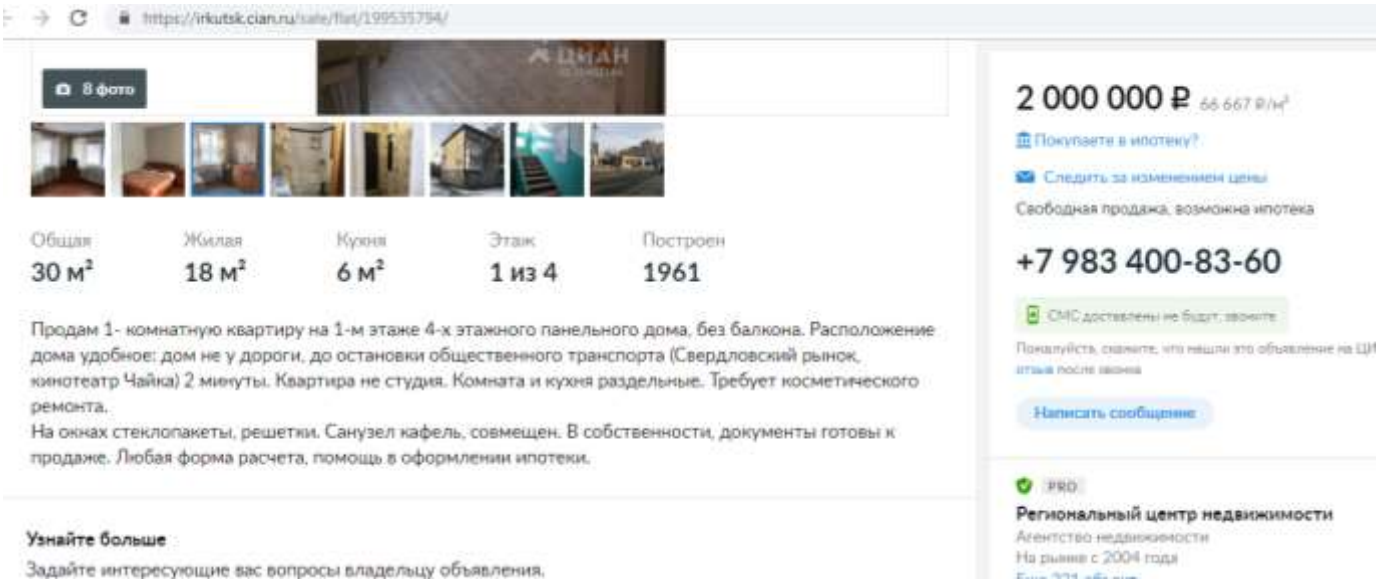
Написать сообщение

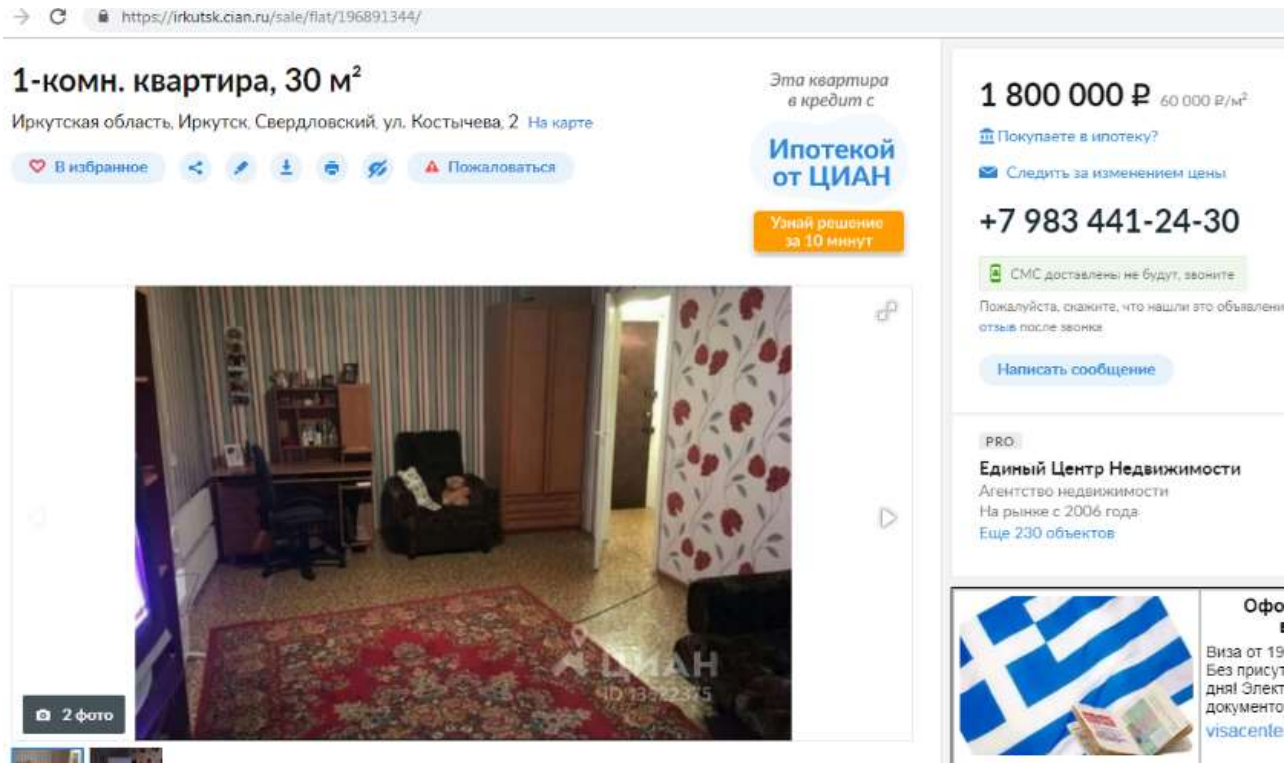
PRO

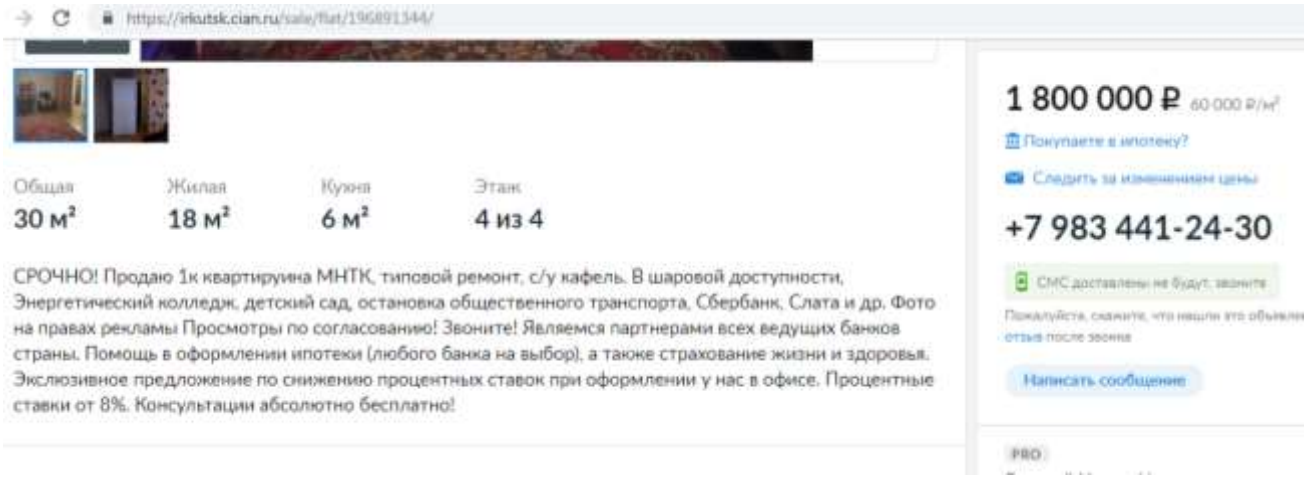
Изумрудный город
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 130 объектов

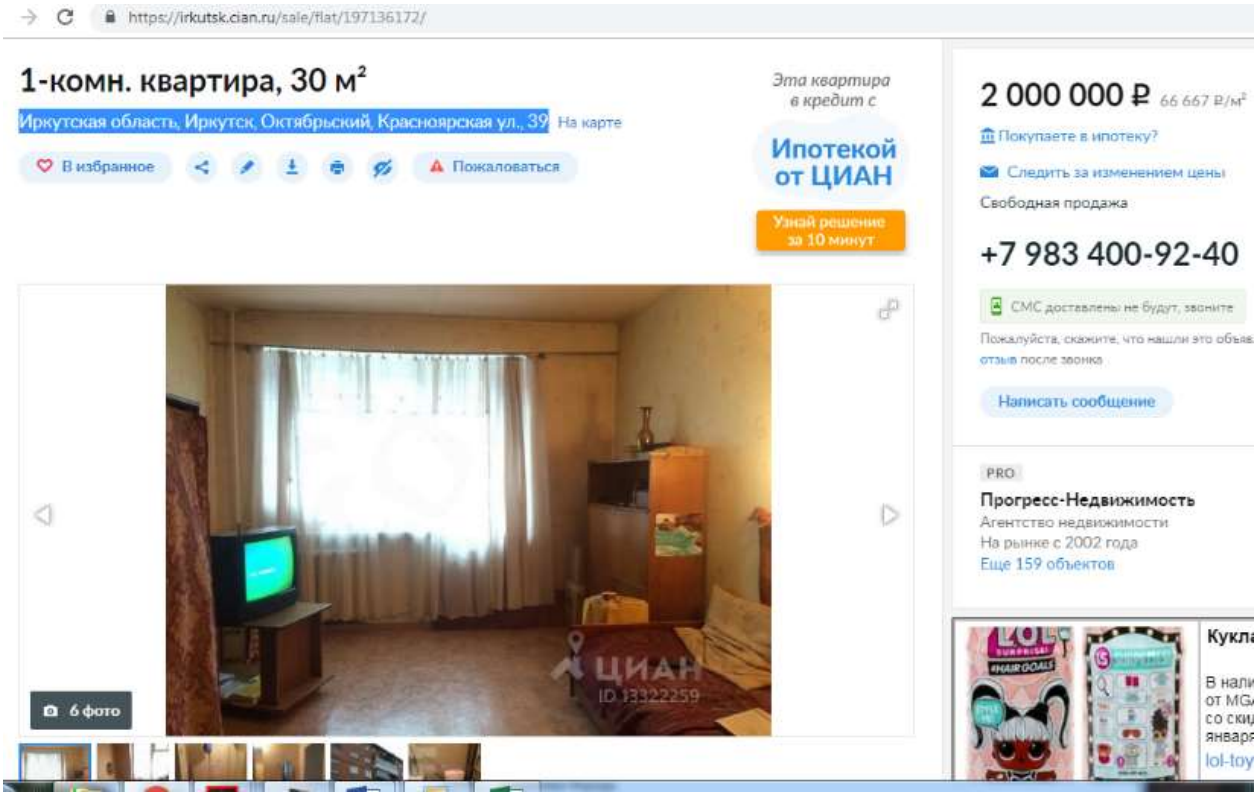
Светлана Саловатова
Нет отзывов


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199535794/
1-комн. квартира, 30 м²
Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Гоголя, 42 На карте
В избранное
Пожаловаться
Оформи
Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение
2 000 000 ₽ 66 667 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипоте
+7 983 400-83-60
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объяв
отзыв после звонка
Написать сообщение
PRO
Региональный центр недвижимо
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 221 объект
Региональный центр недвижи
Нет отзывов
8 фото
ЦИАН


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199535794/
8 фото
ЦИАН
2 000 000 ₽ 66 667 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 983 400-83-60
СМС доставлены не будут, звоните
Написать сообщение
PRO
Региональный центр недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Общая 30 м²
Жилая 18 м²
Кухня 6 м²
Этаж 1 из 4
Построен 1961
Продам 1- комнатную квартиру на 1-м этаже 4-х этажного панельного дома, без балкона. Расположение дома удобное: дом не у дороги, до остановки общественного транспорта (Свердловский рынок, кинотеатр Чайка) 2 минуты. Квартира не студия. Комната и кухня раздельные. Требует косметического ремонта.
На окнах стеклопакеты, решетки. Санузел кафель, совмещен. В собственности, документы готовы к продаже. Любая форма расчета, помощь в оформлении ипотеки.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/196891344/
1-комн. квартира, 30 м²
Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Костычева, 2 На карте
В избранное
Пожаловаться
Эта квартира в кредит с
Ипотекой от ЦИАН
Узнай решение за 10 минут
1 800 000 ₽ 60 000 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 441-24-30
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлени
отзыв после звонка
Написать сообщение
PRO
Единый Центр Недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2006 года
Еще 230 объектов
2 фото
Виза от 19
Без присут
дня! Элект
документо
visacente


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/196891344/
Общая
30 м²
Жилая
18 м²
Кухня
6 м²
Этаж
4 из 4
СРОЧНО! Продаю 1к квартируина МНТК, типовой ремонт, с/у кафель. В шаровой доступности, Энергетический колледж, детский сад, остановка общественного транспорта, Сбербанк, Слата и др. Фото на правах рекламы Просмотры по согласованию! Звоните! Являемся партнерами всех ведущих банков страны. Помощь в оформлении ипотеки (любого банка на выбор), а также страхование жизни и здоровья. Эксклюзивное предложение по снижению процентных ставок при оформлении у нас в офисе. Процентные ставки от 8%. Консультации абсолютно бесплатно!
1 800 000 ₽ 60 000 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 441-24-30
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлен
отзыв после звонка
Написать сообщение
PRO


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136172/
1-комн. квартира, 30 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 39 На карте
В избранное
Пожаловаться
Эта квартира в кредит с
Ипотекой от ЦИАН
Узнай решение за 10 минут
2 000 000 ₽ 66 667 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 983 400-92-40
СМС доставлены не будут, звоните
Написать сообщение
PRO
Прогресс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Еще 159 объектов
6 фото
ЦИАН
ID 13322259

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136172/
6 фото
ЦИАН
ID 13322259
2 000 000 ₽ 66 667 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 983 400-92-40
СМС доставлены не будут, звоните
Написать сообщение
PRO
Прогресс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Еще 159 объектов
Общая 30 м²
Жилая 18 м²
Кухня 6 м²
Этаж 2 из 5
Продаю 1-комнатную квартиру, ул. Красноярская, д. 39, 2 этаж 5-этажного кирпичного дома, общая площадь - 31 мкв, жилой -18, кухня- 6 мкв, обычное состояние!! Балкон!! С/у совмещен. Один собственник, один человек прописан. Цена 2000т.р.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136300/

1-комн. квартира, 28 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. 30-й Иркутской Дивизии, 23 На карте

В избранное Пожаловаться

Оформи **Ипотеку онлайн**
10 банков
за 10 минут
Узнай решение

1 500 000 ₽ 53 571 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 983 400-92-40
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлени
отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Прогресс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2002 года
Еще 159 объектов

Виза от 19
Без присут
дня! Элект
документо
visacenter

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197136300/

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
28 м²	15 м²	6 м²	1 из 5

Продаю 1-комнатную квартиру, ул. 30 Дивизии, д. 23, 28 мкв - общей площади, 1 этаж 5-тиэтажного кирпичного дома, обычный хороший ремонт, с/у совмещен, стеклопакеты, кафель в с/узле, остановка транспорта и вся инфраструктура рядом, цена 1500т.р.

Узнайте больше

1 500 000 ₽ 53 571 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 983 400-92-40
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка
Написать сообщение

PRO
Прогресс-Недвижимость
Агентство недвижимости

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198622270/

1-комн. квартира, 31 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 168А На карте

В избранное Пожаловаться

Эта квартира в кредит с

Ипотекой от ЦИАН

Узнай решение за 10 минут

6 фото

2 000 000 ₽ 64 516 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 983 460-25-35

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объя

отзыв после звонка

Написать сообщение

PRO

ИНДЕКС

Агентство недвижимости

На рынке с 2012 года

Еще 82 объекта

Тур

Аренд

челов

в увле

cruis

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198622270/

Общая

31 м²

Этаж

3 из 4

Продается однокомнатная квартира (остановка Волжская), Байкальская 168а. Площадь 31 кв.м. 3/4 этаж кирпичного дома.
Рядом все есть баргузин,диагностический центр,поликлиники и магазины, верхняя набережная (превосходное место для прогулок всей семьей по берегу реки Ангары), удобная транспортная развязка. Дом расположен во дворе, поэтому вас не будут беспокоить шумные улицы. Возле дома всегда есть свободные паковочные места.
Подходят все формы оплаты, в том числе ипотека, с оформлением которой мы с радостью поможем и подберем для вас самый выгодный и подходящий вариант ипотечного кредитования.
Полную информацию и бесплатную консультацию можно получить у специалиста связавшись с нами по телефону или придя в наш офис расположенный по адресу: г. Иркутск, ул. Омулевского, 20/2.

2 000 000 ₽ 64 516 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

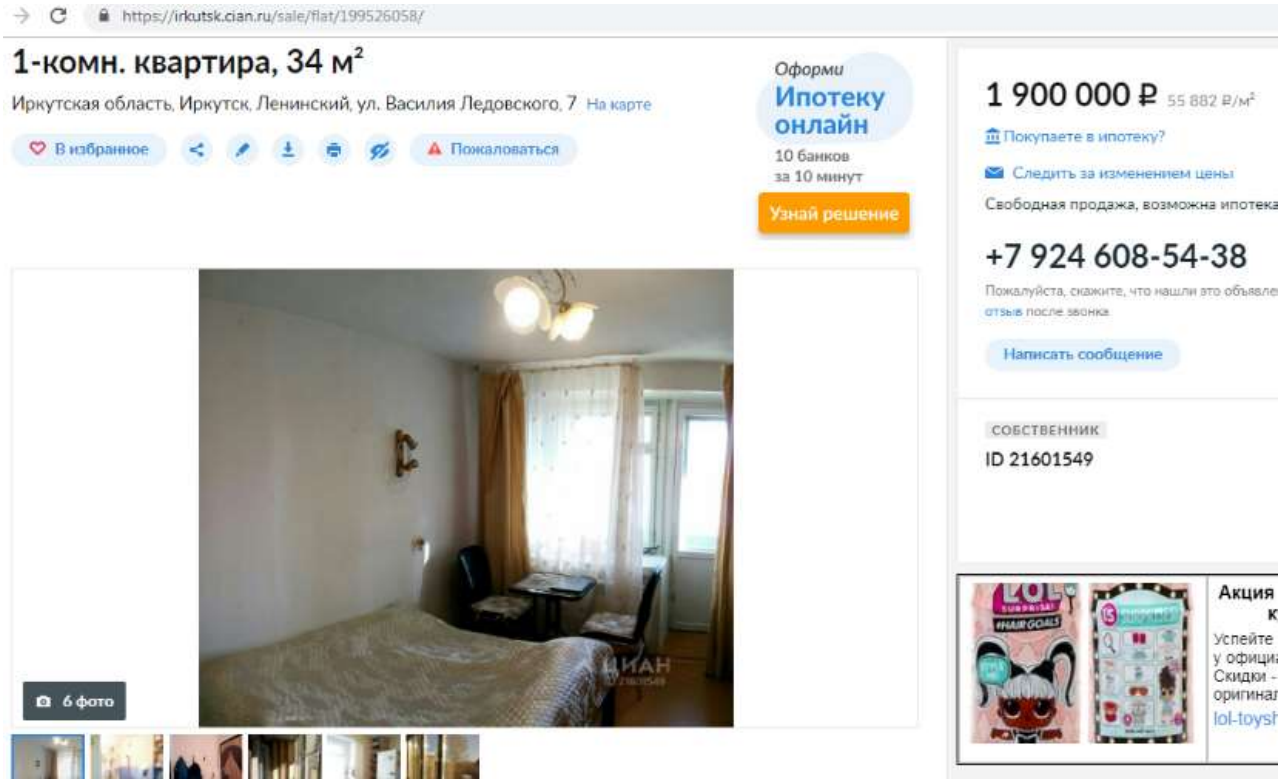
+7 983 460-25-35

СМС доставлены не будут, звоните

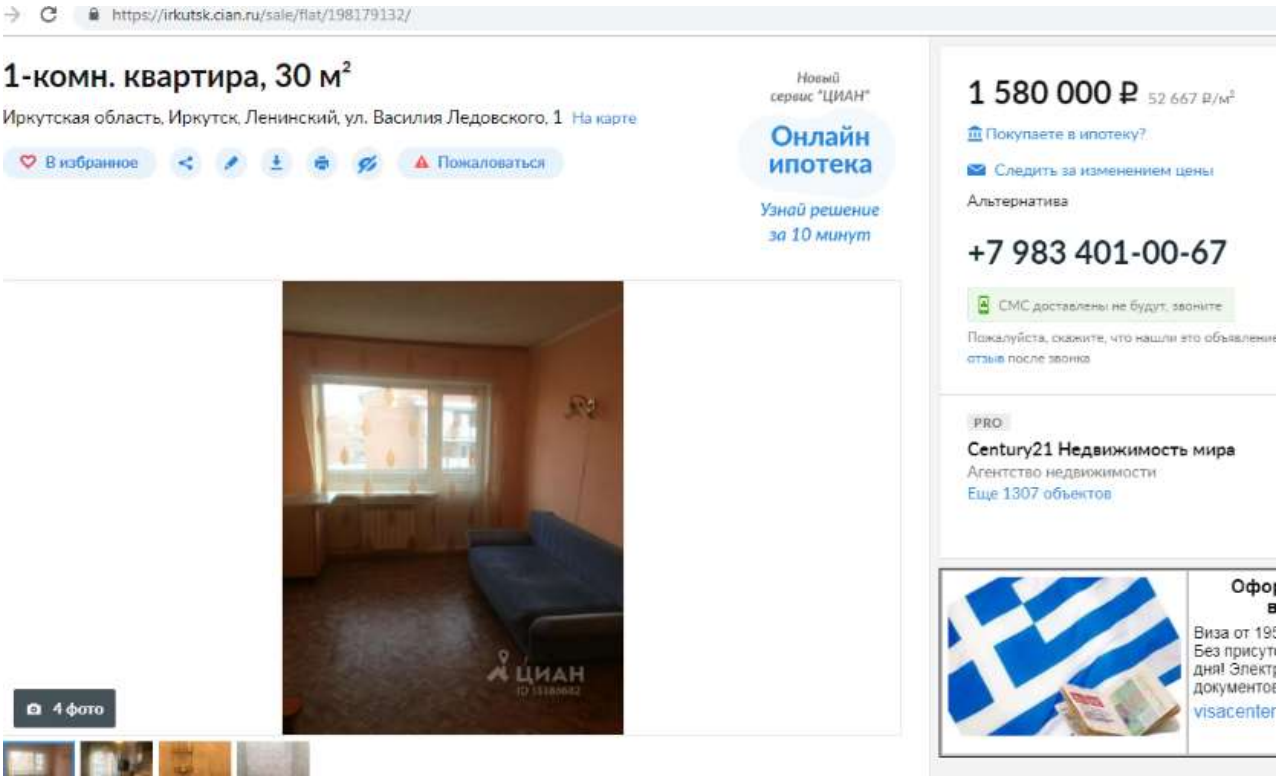
Написать сообщение

PRO

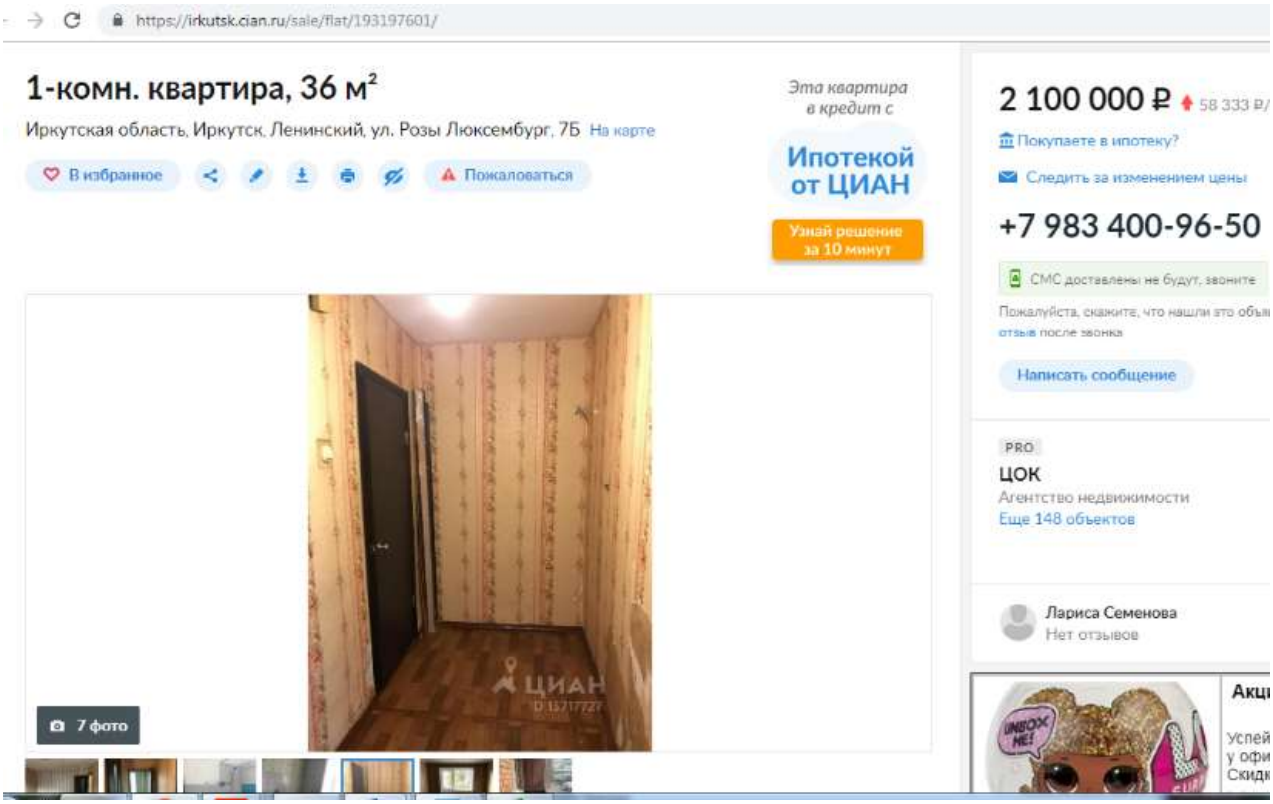
ИНДЕКС

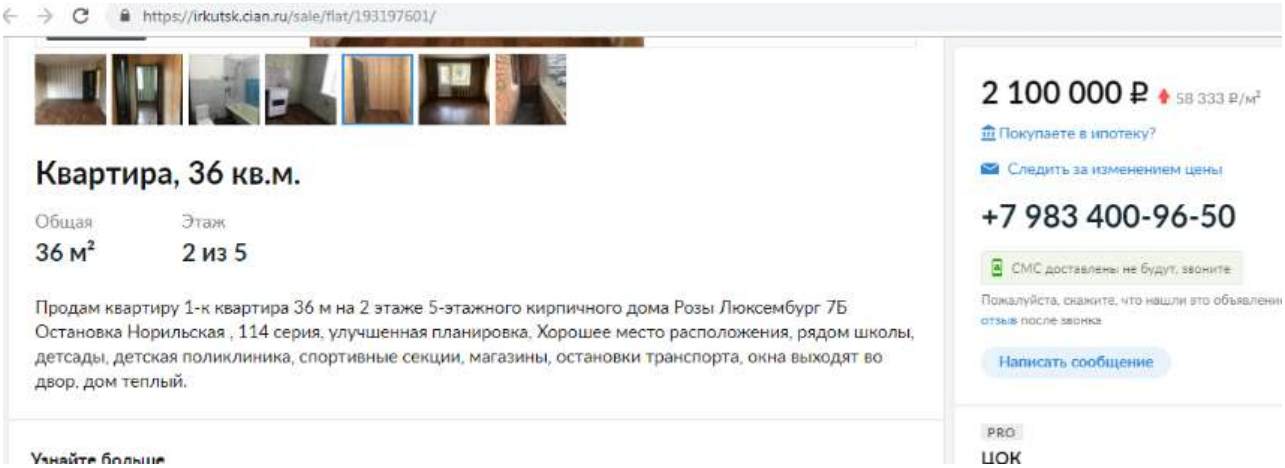

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199526058/
1-комн. квартира, 34 м²
Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Василия Ледовского, 7 На карте
В избранное
Пожаловаться
Оформи
Ипотеку онлайн
10 банков
за 10 минут
Узнай решение
1 900 000 ₽ 55 882 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 924 608-54-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявле
отзыв после звонка
Написать сообщение
СОБСТВЕННИК
ID 21601549
6 фото
ЦИАН
Акция
Успейте
Скидки -
lol-toysh

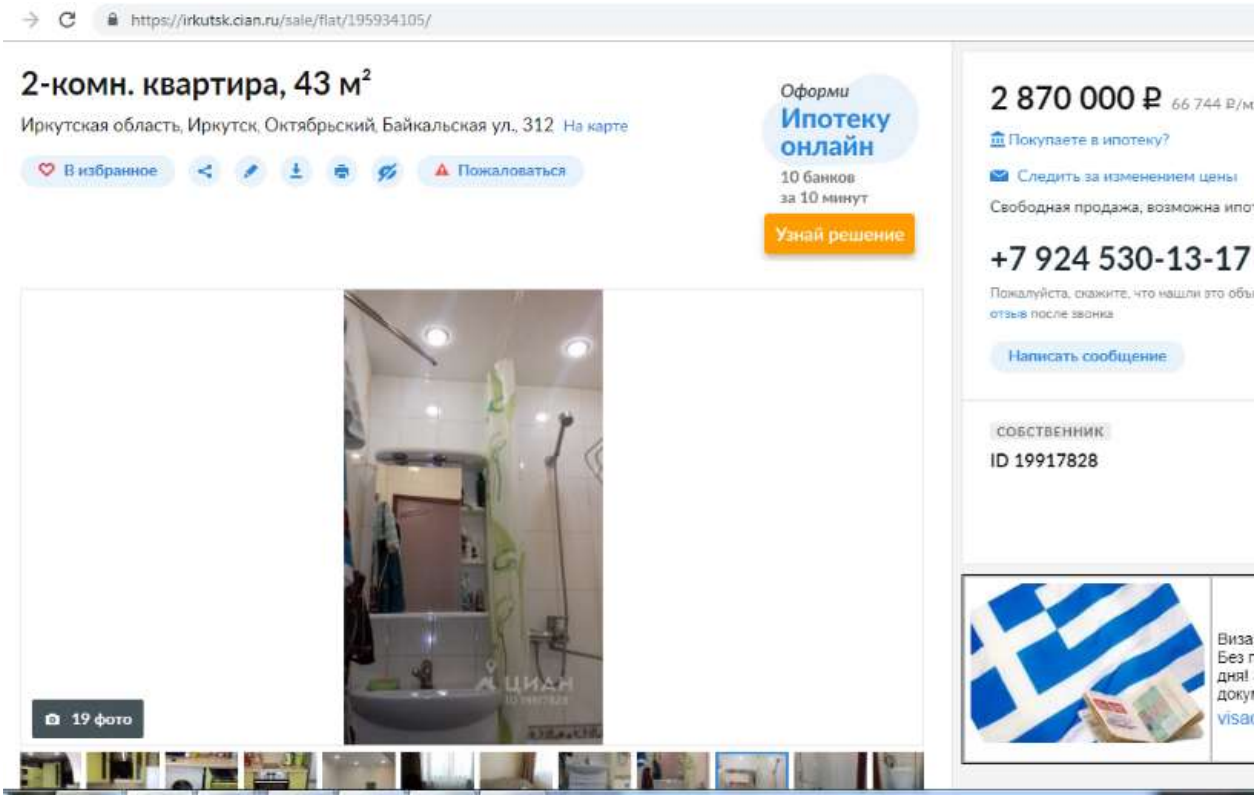
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199526058/
6 фото
1 900 000 ₽ 55 882 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 924 608-54-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка
Написать сообщение
СОБСТВЕННИК
Общая
34 м²
Жилая
19 м²
Кухня
6 м²
Этаж
4 из 5
Построен
1989
Чистая, уютная, тёплая, светлая, не угловая квартира в кирпичном доме (114 серия). Балкон 6 метров застеклен евроокнами. Чистый подъезд. В шаговой доступности детский сад, школа 7,67, взрослая и детская поликлиника, ж.д. вокзал, магазины, остановка Школьная.
Узнайте больше

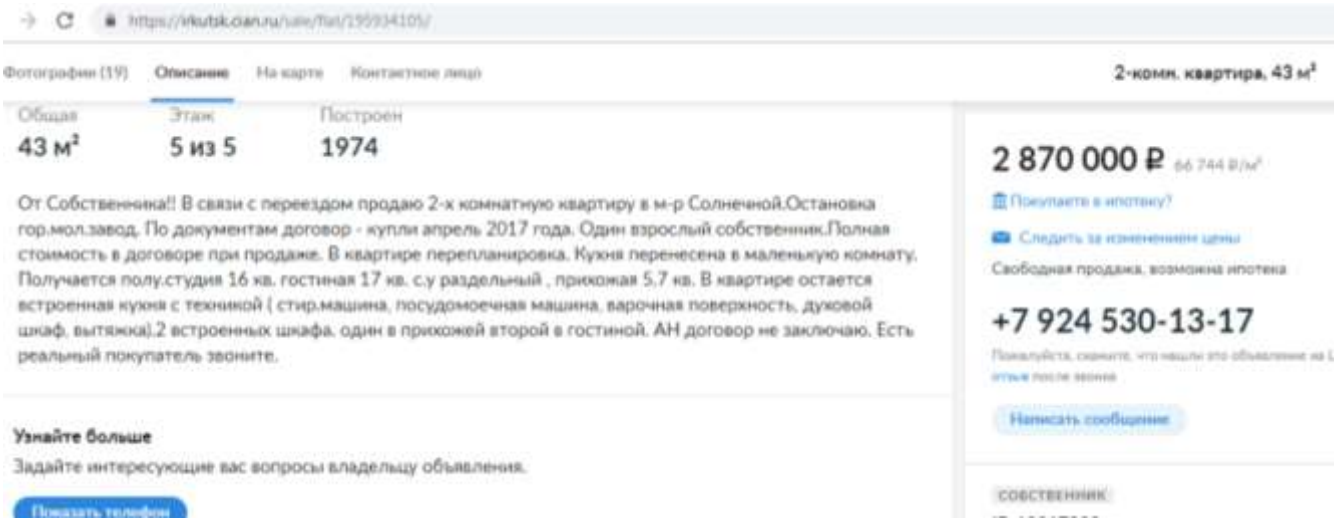

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198179132/
1-комн. квартира, 30 м²
Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Василия Ледовского, 1 На карте
В избранное
Пожаловаться
Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут
1 580 000 ₽ 52 667 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Альтернатива
+7 983 401-00-67
СМС доставлены не будут, звоните
PRO
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1307 объектов
4 фото
ЦИАН

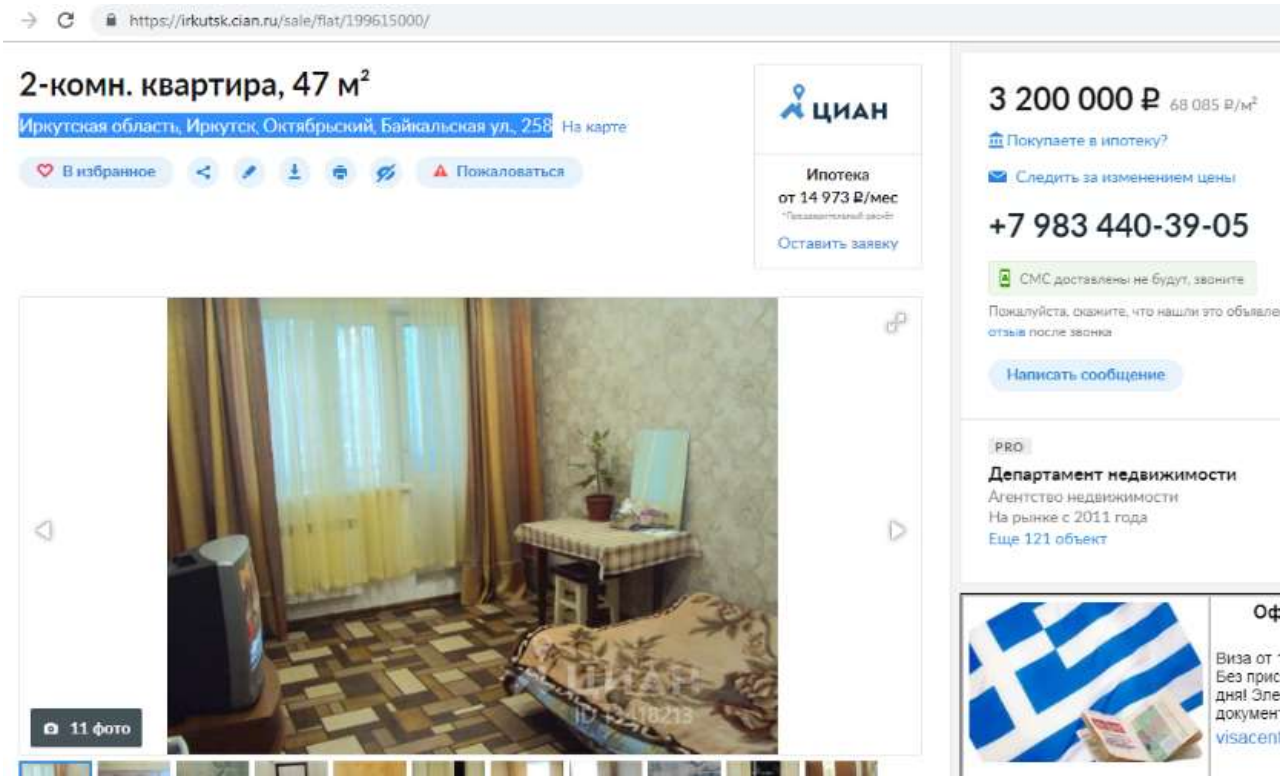
4 фото
ЦИАН
1 580 000 ₽
Альтернатива
+7 983 401-00-67
Century21 Недвижимость мира
Общая
30 м²
Жилая
17 м²
Кухня
7 м²
Этаж
5 из 5
городской округ Иркутск, Ленинский округ, улица Василия Ледовского 1, 1 комн., общ. пл. 30 кв.м., жил.пл. 17 кв.м., комнаты 17, кухня 7 кв.м., 5/5 этаж, окна двор, санузел раздельный, балкон, Однокомнатная квартира в начале Ново-Ленино, 30 кв.м, жилая 17 кв, с\у раздельный, кухня 7 кв, балкон, окна выходят во двор на детскую площадку. Уютная, чистая, теплая квартира вблизи остановок, магазинов, школы и дет сада. Вам остается кухонный гарнитур и частично мебель. Цена подарок! Покупай!

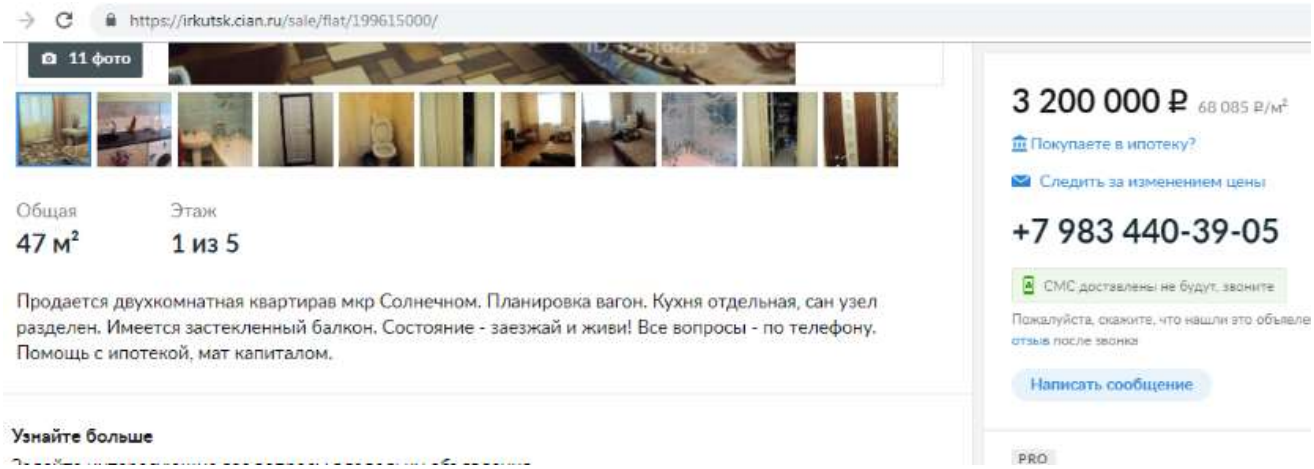

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/193197601/
1-комн. квартира, 36 м²
Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Розы Люксембург, 7Б На карте
В избранное
Пожаловаться
Эта квартира в кредит с
Ипотекой от ЦИАН
Узнай решение за 10 минут
2 100 000 ₽ 58 333 ₽/
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 400-96-50
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объ
отзыв после звонка
Написать сообщение
PRO
ЦОК
Агентство недвижимости
Еще 148 объектов
Лариса Семенова
Нет отзывов
7 фото
ЦИАН

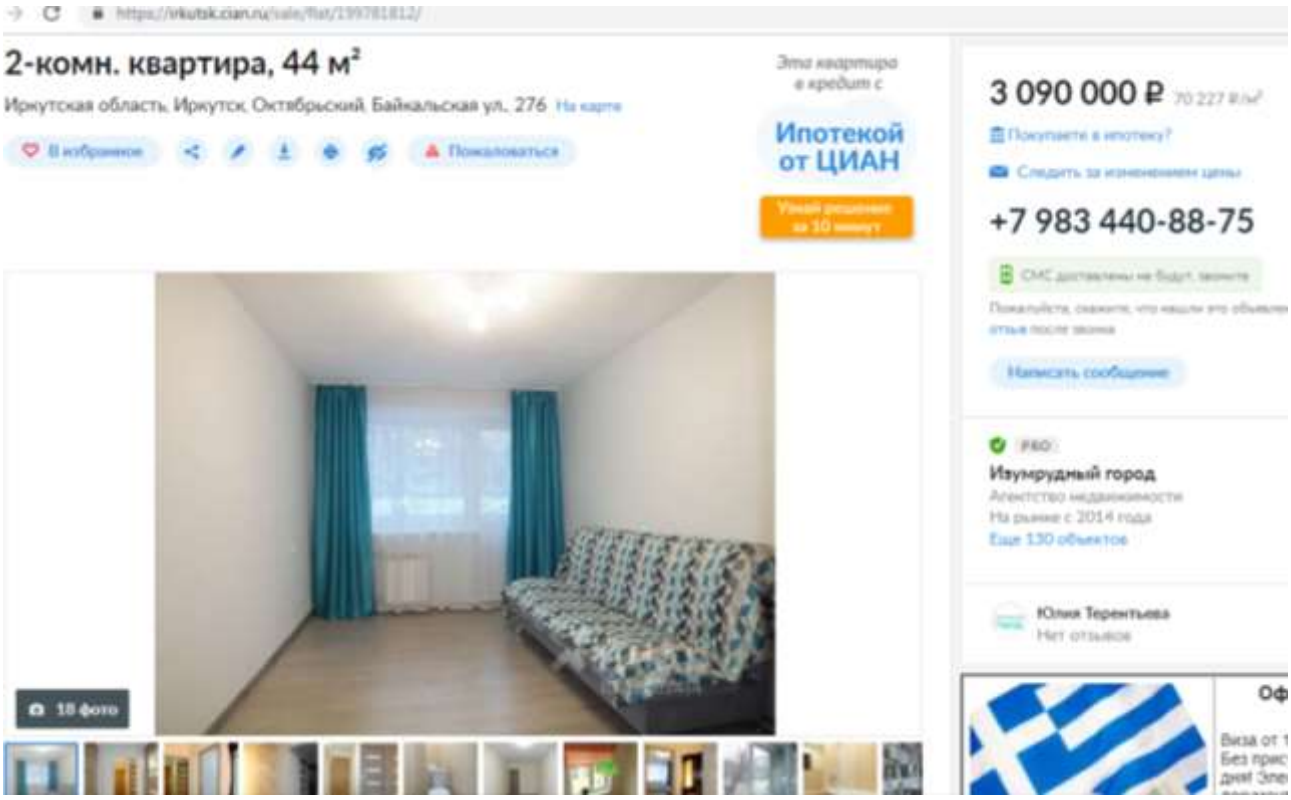

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/193197601/
Квартира, 36 кв.м.
Общая
36 м²
Этаж
2 из 5
Продам квартиру 1-к квартира 36 м на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома Розы Люксембург 7Б Остановка Норильская , 114 серия, улучшенная планировка, Хорошее место расположения, рядом школы, детсады, детская поликлиника, спортивные секции, магазины, остановки транспорта, окна выходят во двор, дом теплый.
Узнайте больше
2 100 000 ₽ 58 333 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 400-96-50
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявлени
отзыв после звонка
Написать сообщение
PRO
ЦОК

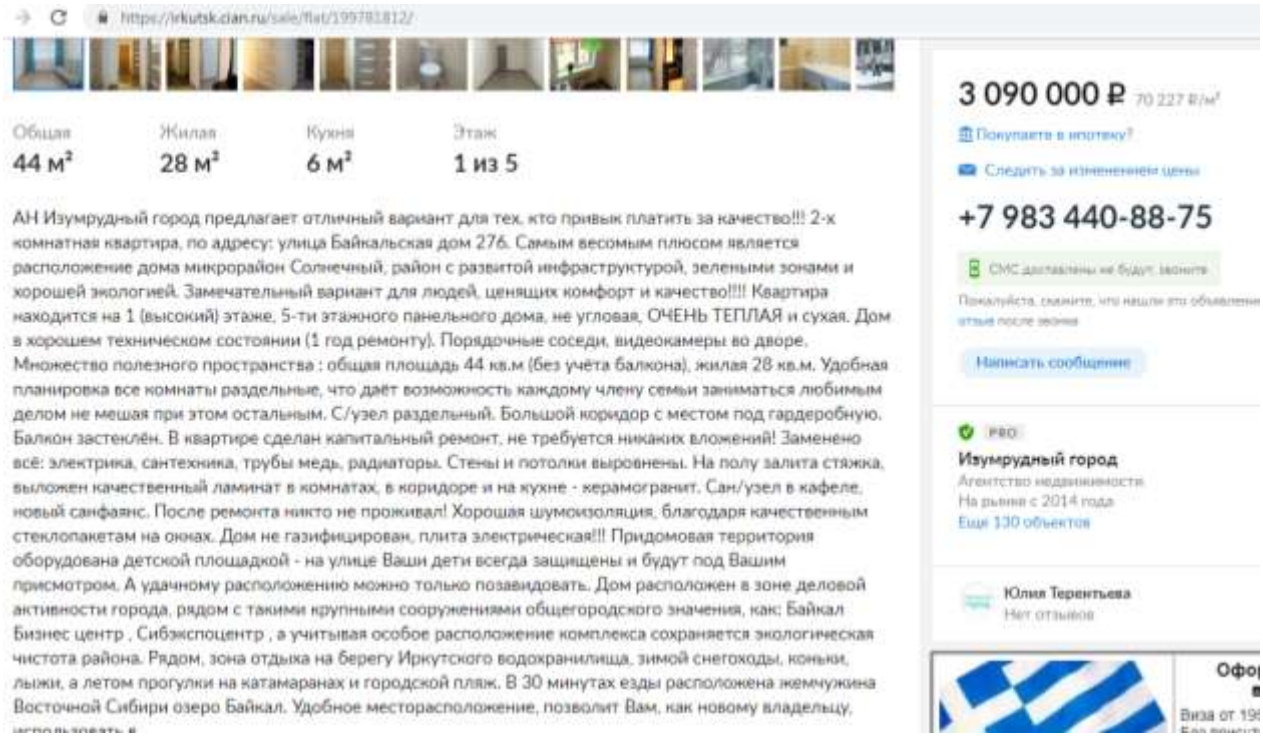

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/195934105/
2-комн. квартира, 43 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 312 На карте
В избранное
Пожаловаться
Оформи
Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение
2 870 000 ₽ 66 744 ₽/м
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипо
+7 924 530-13-17
Пожалуйста, скажите, что нашли это объ
отзыв после звонка
Написать сообщение
СОБСТВЕННИК
ID 19917828
19 фото
Виза
Без
дня!
доку
visa


Фотографии (19)
Описание
На карте
Контактное лицо
2-комн. квартира, 43 м²
Общая
43 м²
Этаж
5 из 5
Построен
1974
От Собственника!! В связи с переездом продаю 2-х комнатную квартиру в м-р Солнечной.Остановка гор.мол.завод. По документам договор - купли апрель 2017 года. Один взрослый собственник.Полная стоимость в договоре при продаже. В квартире перепланировка. Кухня перенесена в маленькую комнату. Получается полу.студия 16 кв. гостиная 17 кв. с.у раздельный , прихожая 5.7 кв. В квартире остается встроенная кухня с техникой (стир.машина, посудомоечная машина, варочная поверхность, духовой шкаф, вытяжка),2 встроенных шкафа, один в прихожей второй в гостиной. АН договор не заключаю. Есть реальный покупатель звоните.
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
2 870 000 ₽
Покупаете в ипотеку?
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 924 530-13-17
Написать сообщение
СОБСТВЕННИК


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199615000/
2-комн. квартира, 47 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 258
На карте
В избранное
Пожаловаться
ЦИАН
Ипотека
от 14 973 ₽/мес
Оставить заявку
3 200 000 ₽ 68 085 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 440-39-05
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявле
отзыв после звонка
Написать сообщение
PRO
Департамент недвижимости
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 121 объект
11 фото


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/199615000/
11 фото
Общая
47 м²
Этаж
1 из 5
Продается двухкомнатная квартирав мкр Солнечном. Планировка вагон. Кухня отдельная, сан узел разделен. Имеется застекленный балкон. Состояние - заезжай и живи! Все вопросы - по телефону. Помощь с ипотекой, мат капиталом.
Узнайте больше
3 200 000 ₽ 68 085 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 440-39-05
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявле
отзыв после звонка
Написать сообщение
PRO


2-комн. квартира, 44 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 276
Ипотекой от ЦИАН
3 090 000 ₽
+7 983 440-88-75
Изумрудный город
Юлия Терентьева
18 фото


Общая 44 м²
Жилая 28 м²
Кухня 6 м²
Этаж 1 из 5
АН Изумрудный город предлагает отличный вариант для тех, кто привык платить за качество!!! 2-х комнатная квартира, по адресу: улица Байкальская дом 276. Самым весомым плюсом является расположение дома микрорайон Солнечный, район с развитой инфраструктурой, зелеными зонами и хорошей экологией. Замечательный вариант для людей, ценящих комфорт и качество!!!! Квартира находится на 1 (высокий) этаже, 5-ти этажного панельного дома, не угловая, ОЧЕНЬ ТЕПЛАЯ и сухая. Дом в хорошем техническом состоянии (1 год ремонту). Порядочные соседи, видеокамеры во дворе. Множество полезного пространства : общая площадь 44 кв.м (без учёта балкона), жилая 28 кв.м. Удобная планировка все комнаты раздельные, что даёт возможность каждому члену семьи заниматься любимым делом не мешая при этом остальным. С/узел раздельный. Большой коридор с местом под гардеробную. Балкон застеклён. В квартире сделан капитальный ремонт, не требуется никаких вложений! Заменено всё: электрика, сантехника, трубы медь, радиаторы. Стены и потолки выровнены. На полу залита стяжка, выложен качественный ламинат в комнатах, в коридоре и на кухне - керамогранит. Сан/узел в кафеле, новый санфаянс. После ремонта никто не проживал! Хорошая шумоизоляция, благодаря качественным стеклопакетам на окнах. Дом не газифицирован, плита электрическая!!! Придомовая территория оборудована детской площадкой - на улице Ваши дети всегда защищены и будут под Вашим присмотром. А удачному расположению можно только позавидовать. Дом расположен в зоне деловой активности города, рядом с такими крупными сооружениями общегородского значения, как: Байкал Бизнес центр , Сибэкспоцентр , а учитывая особое расположение комплекса сохраняется экологическая чистота района. Рядом, зона отдыха на берегу Иркутского водохранилища, зимой снегоходы, коньки, лыжи, а летом прогулки на катамаранах и городской пляж. В 30 минутах езды расположена жемчужина Восточной Сибири озеро Байкал. Удобное месторасположение, позволит Вам, как новому владельцу,
3 090 000 ₽
+7 983 440-88-75
Изумрудный город
Юлия Терентьева

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198608002/

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Лермонтова, 317 На карте

В избранное Пожаловаться

Оформи
Ипотеку онлайн
10 банков
за 10 минут
Узнай решение

2 470 000 ₽ 58 392 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 983 401-00-85
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка

PRO
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1307 объектов

Оформ
в Гр
Виза от 1955 г
Без присутств
дня! Электрон
документов
visacenter.ru

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198608002/

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
42,3 м²	28 м²	5,8 м²	1 из 4

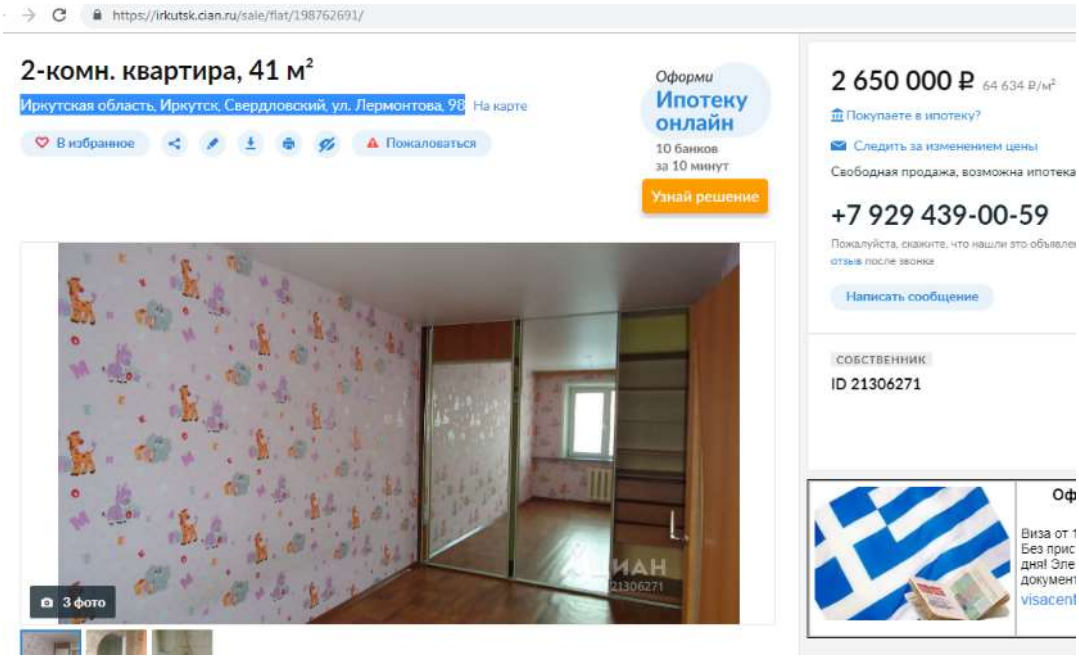
городской округ Иркутск, Свердловский округ, улица Лермонтова 317, 2 комн., общ. пл. 42.3 кв.м., жил.пл. 28 кв.м., комнаты 18.4/9.6, кухня 5.8 кв.м., 1/4 этаж, окна двор, нет, Продам 2х комнатную квартиру ул. Лермонтова, 317, район Академгородка.
Общая площадь 42,3кв.м. квартира не угловая, кирпичный дом,
окна выходят во двор, красивый, ухоженный дворик, детская площадка,
комнаты смежные, санузел совмещенный, есть гардеробная,
в квартире заменены радиаторы, электрика,
Отличное месторасположение, в шаговой доступности остановка, рядом школа 24, дет.сад 153, супермаркет, кондитерская,
Один собственник, любая форма расчета, подходит ипотека, сертификаты,
Звоните! покажем у удобное для Вас время!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

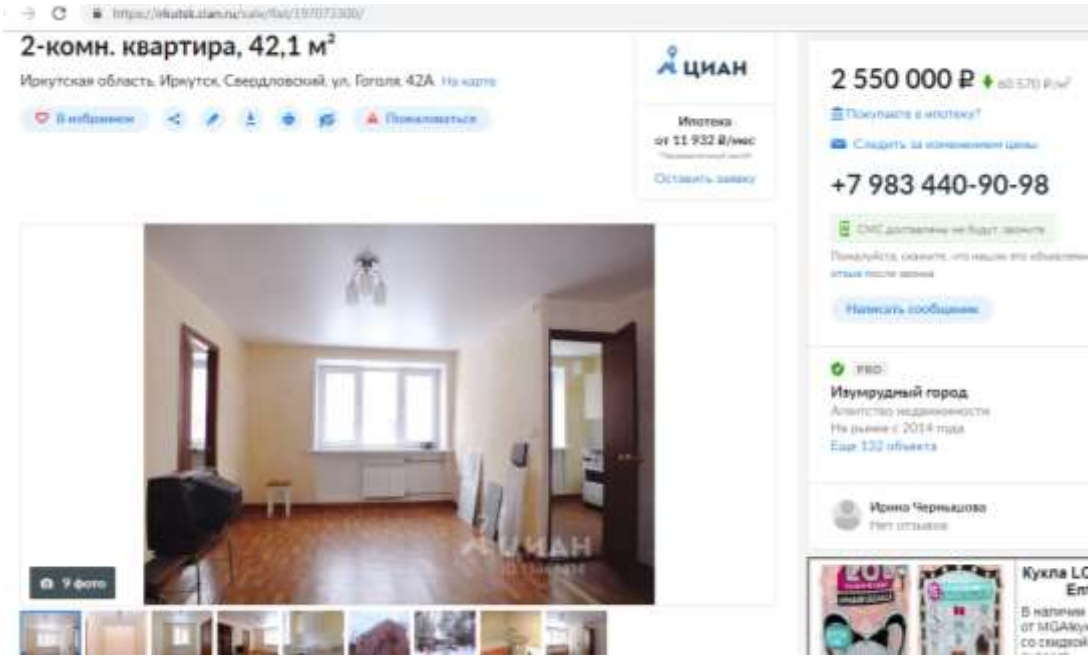
2 470 000 ₽ 58 392 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 983 401-00-85
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка

PRO
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1307 объектов

Офо


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198762691/
2-комн. квартира, 41 м²
Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Лермонтова, 98 На карте
В избранное
Пожаловаться
Оформи
Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение
2 650 000 ₽ 64 634 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 929 439-00-59
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка
Написать сообщение
СОБСТВЕННИК
ID 21306271
3 фото

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198762691/
Общая 41 м²
Жилая 31 м²
Кухня 6 м²
Этаж 4 из 4
Построен 1962
Предлагается к продаже 2-х комнатная квартира на 4/4 этаже, комнаты раздельные, с/у совмещен, без балкона. Квартира подготовлена к продаже, без мебели, ожидает новых хозяев. Дом кирпичный, надежный с хорошей звукоизоляцией. Звоните, приобретайте!
Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
2 650 000 ₽ 64 634 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 929 439-00-59
Написать сообщение


2-комн. квартира, 42,1 м²
Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Гоголя, 42А
ЦИАН
Ипотека от 11 932 ₽/мес
Оставить заявку
2 550 000 ₽
+7 983 440-90-98
Изумрудный город
9 фото

Квартира, 42.1 кв.м.

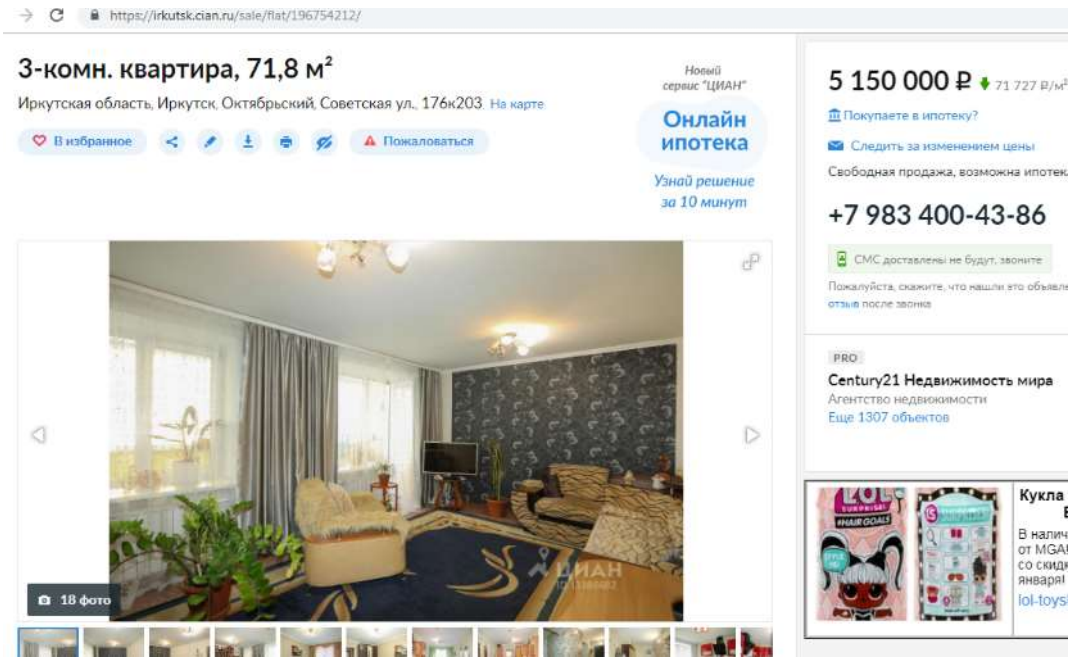
Общая 42,1 м² | Жилая 28,4 м² | Кухня 5,9 м² | Этаж 1 из 4

Отличная 2-х комнатная квартира на ул. Гоголя, 42а, на 1-ом этаже 4-х этажного кирпичного дома. Общая площадь квартиры 42,1 кв.м.: - две смежные комнаты: 9,6 и 18,8 кв.м.; - кухня 5,9 кв.м.; - совмещенный санузел; - темная комната; В квартире новый современный ремонт; - новая электропроводка; - потолки натяжные; - санузел и фартук в кухне отделаны кафелем; - новый линолеум; - трубы медные и новые радиаторы. Чистый подъезд дома, оборудованная детская площадка. По близости расположены: лицей 36, школа 63, детский сад 110, Свердловский рынок, остановка общественного транспорта в паре минут от дома и другие социально-полезные объекты.Один собственник, обременений нет, документы готовы к сделке.Подходят все формы оплаты, в том числе ипотека, с оформлением которой мы с радостью поможем и подберем прямо у нас в офисе самый выгодный и подходящий именно вам вариант ипотечного кредитования. Ответим на интересующие вас вопросы, покажем в удобное время по предварительной договоренности

2 550 000 ₽

+7 983 440-90-98

Изумрудный город



3-комн. квартира, 71,8 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Советская ул., 176к203 На карте

В избранное | Пожаловаться

Новый сервис "ЦИАН"

Онлайн ипотека

Узнай решение за 10 минут

18 фото

5 150 000 ₽ 71 727 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотек

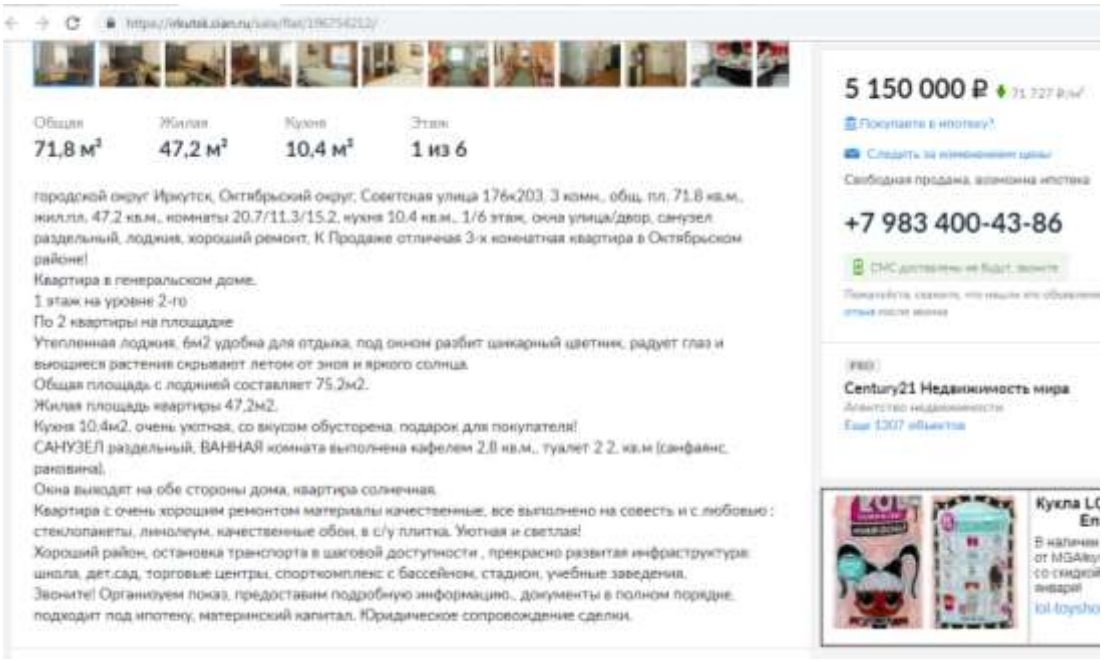
+7 983 400-43-86

СМС доставлены не будут, звоните

Century21 Недвижимость мира

Агентство недвижимости

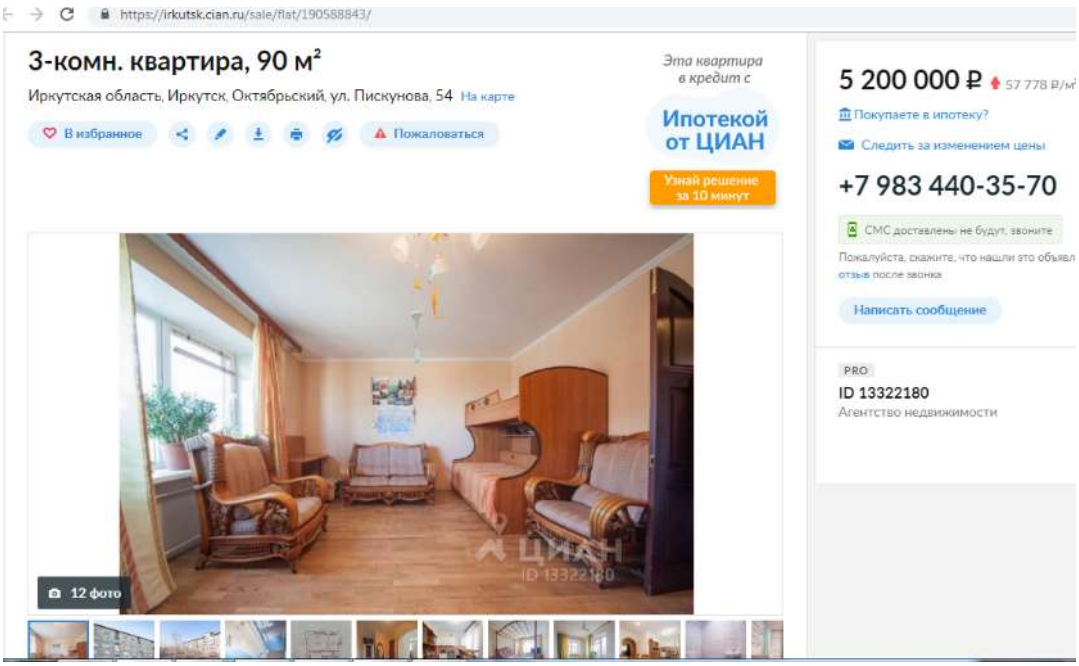
Еще 1307 объектов



Общая 71,8 м² | Жилая 47,2 м² | Кухня 10,4 м² | Этаж 1 из 6

городской округ Иркутск, Октябрьский округ, Советская улица 176к203, 3 комн., общ. пл. 71.8 кв.м., жил.пл. 47.2 кв.м., комнаты 20.7/11.3/15.2, кухня 10.4 кв.м., 1/6 этаж, окна улица/двор, санузел раздельный, лоджия, хороший ремонт. К Продаже отличная 3-х комнатная квартира в Октябрьском районе!
Квартира в генеральском доме.
1 этаж на уровне 2-го
По 2 квартиры на площадке
Утепленная лоджия, 6м2 удобна для отдыха, под окном разбит шикарный цветник, радует глаз и выющиеся растения скрывают летом от зноя и яркого солнца.
Общая площадь с лоджией составляет 75,2м2.
Жилая площадь квартиры 47,2м2.
Кухня 10,4м2, очень уютная, со вкусом обустроена, подарок для покупателя!
САНУЗЕЛ раздельный, ВАННАЯ комната выполнена кафелем 2,8 кв.м., туалет 2,2 кв.м (сантфаянс, раковина).
Окна выходят на обе стороны дома, квартира солнечная.
Квартира с очень хорошим ремонтом материалы качественные, все выполнено на совесть и с любовью : стеклопакеты, линолеум, качественные обои, в с/у плитка. Уютная и светлая!
Хороший район, остановка транспорта в шаговой доступности , прекрасно развитая инфраструктура: школа, дет.сад, торговые центры, спорткомплекс с бассейном, стадион, учебные заведения.
Звоните! Организуем показ, предоставим подробную информацию., документы в полном порядке, подходит под ипотеку, материнский капитал. Юридическое сопровождение сделки.

5 150 000 ₽ 71 727 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека
+7 983 400-43-86
СМС доставлены не будут, звоните
Century21 Недвижимость мира
Агентство недвижимости
Еще 1307 объектов



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/190588843/

3-комн. квартира, 90 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Пискунова, 54 На карте
В избранное | Пожаловаться

Эта квартира в кредит с
Ипотекой от ЦИАН
Узнай решение за 10 минут

12 фото

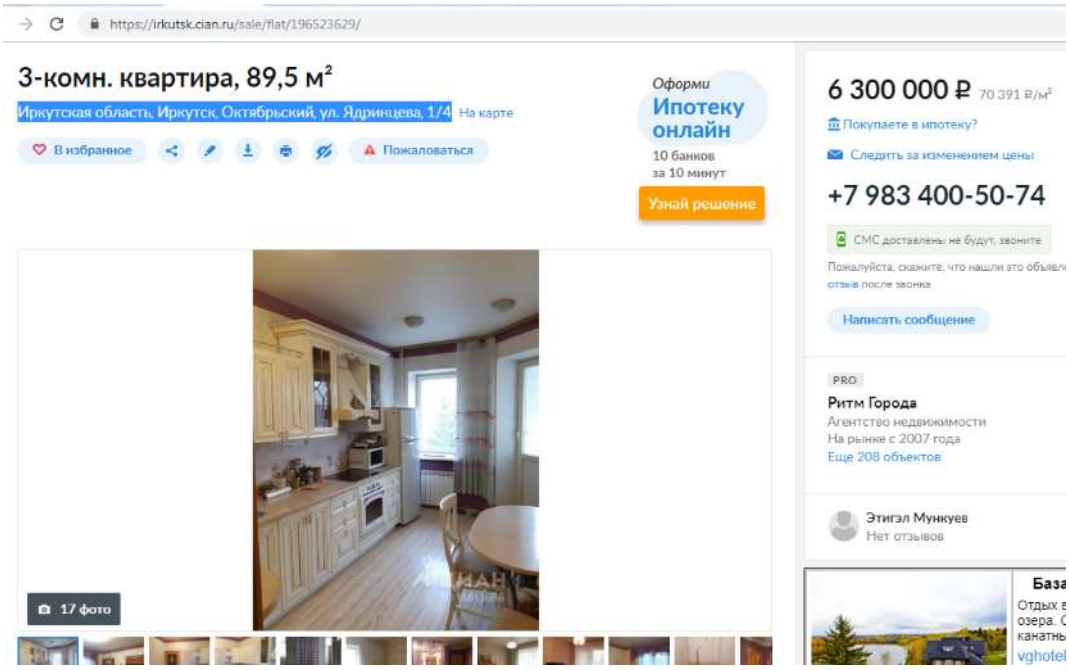
5 200 000 ₽ 57 778 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 440-35-70
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявл
отзыв после звонка
Написать сообщение
PRO
ID 13322180
Агентство недвижимости

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/190588843/
12 фото

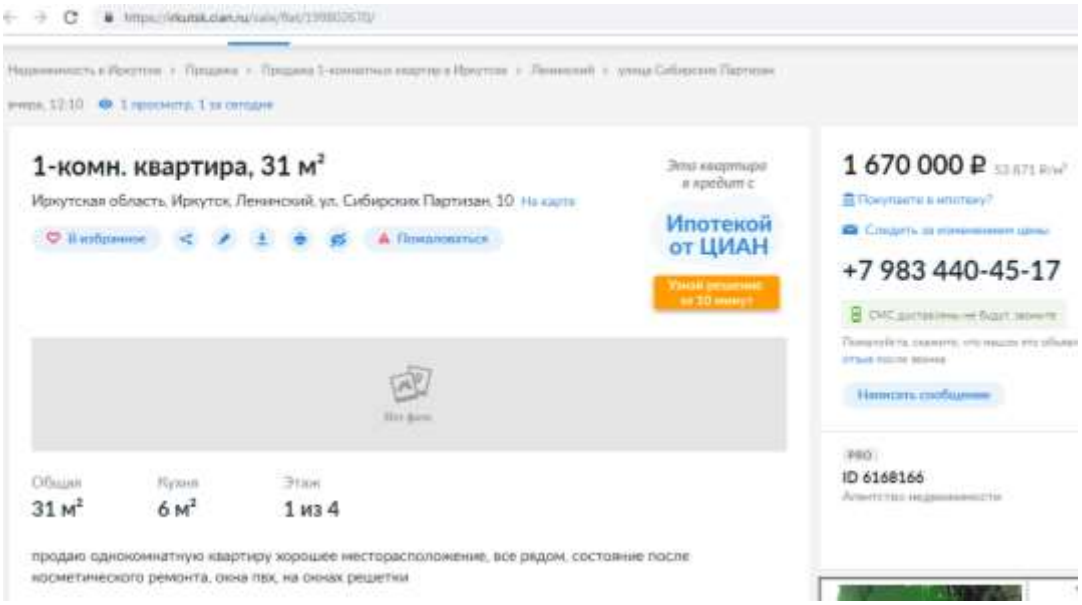
Общая 90 м² | Жилая 54 м² | Кухня 15 м² | Этаж 2 из 5

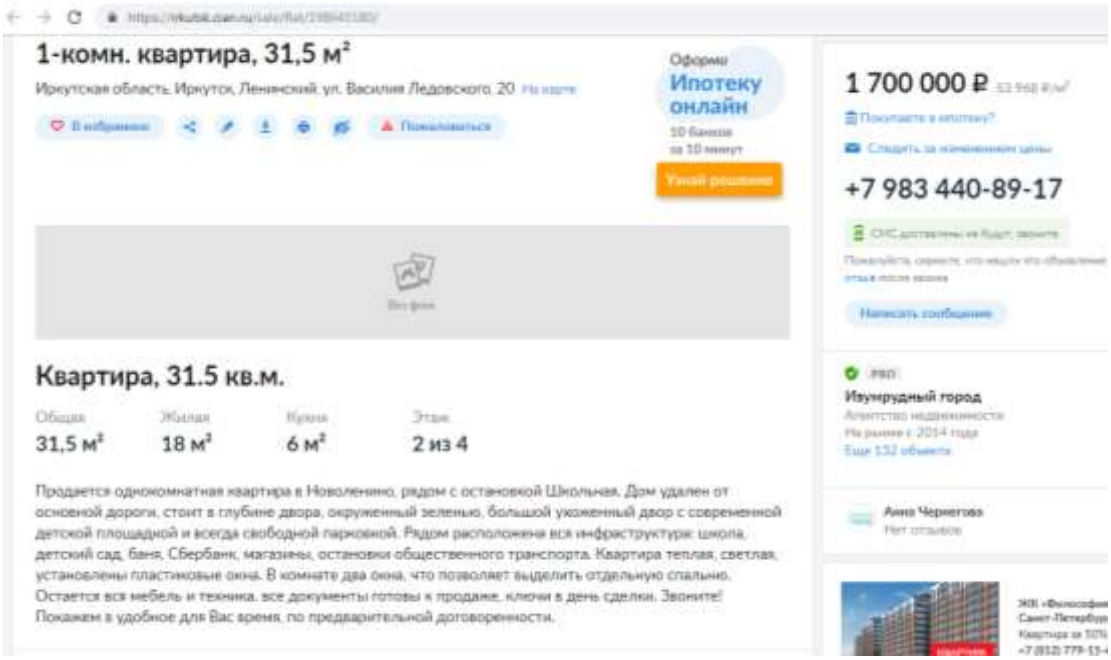
Продам квартиру раздельной планировки по ул. Пискунова 54. Две квартиры на площадке. Окна на три стороны дома. Дом из кирпича. Большая кухня-студия и три раздельные комнаты. В кухне и коридоре на полу плитка, в комнатах паркет. Полы с подогревом. Раздельный санузел. Обременений нет. Ипотеку рассмотрим.

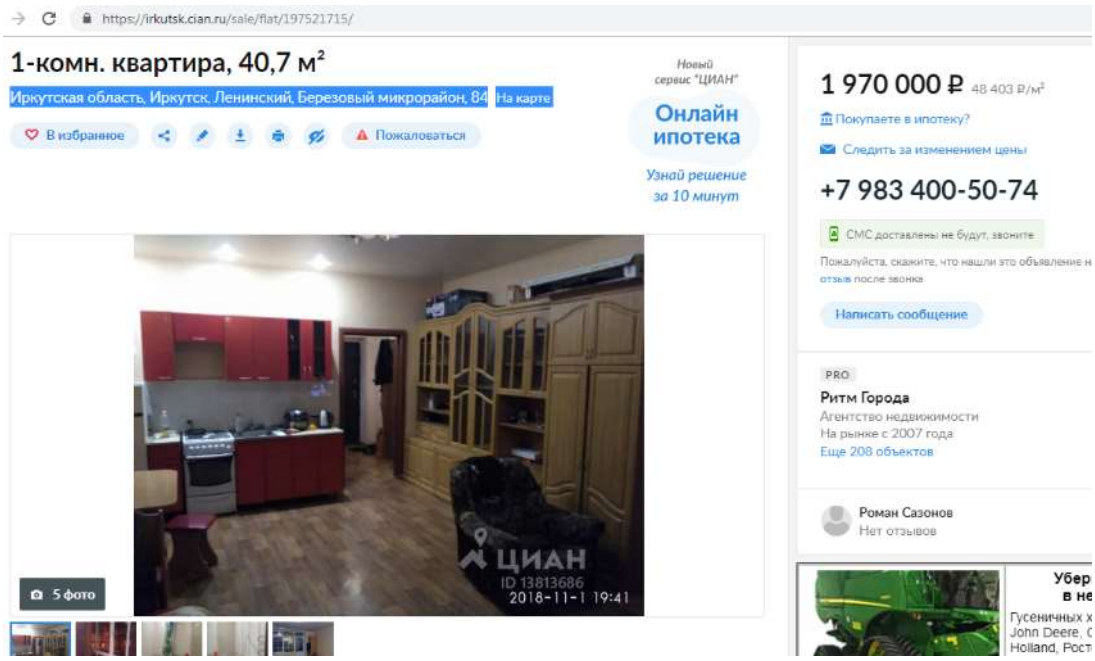
5 200 000 ₽ 57 778 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 440-35-70
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
отзыв после звонка
Написать сообщение


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/196523629/
3-комн. квартира, 89,5 м²
Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ядринцева, 1/4
На карте
В избранное
Пожаловаться
Оформи
Ипотеку онлайн
10 банков
за 10 минут
Узнай решение
6 300 000 ₽
70 391 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 400-50-74
СМС доставлены не будут, звоните
Написать сообщение
PRO
Ритм Города
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 208 объектов
Этигэл Мункуев
Нет отзывов
17 фото

17 фото
Общая
89,5 м²
Этаж
4 из 5
3-комнатная квартира на ул. Ядринцева, 1/4. 4-й этаж 5-этажного дома 2005 года постройки.Площадь 81 кв.м плюс застеклённая лоджия, планировка раздельная, кухня отдельная, санузел раздельный.Квартира в хорошем жилом состоянии, с ремонтом. Окна ПВХ, пол паркет, натяжные потолки, санузел в кафеле.Покупателям остаётся кухонный гарнитур. Остановка 23 школа 10 минут до центра.Школа 23, детский сад 44, 127.В шаговой доступности магазины, супермаркеты, аптеки, кафе, спортивные площадки, ипподром, скверы. В собственности более трёх лет.Все документы к сделке готовы.Подходит любая форма расчёта: ипотека, материнский капитал, любые жилищные сертификаты.
6 300 000 ₽
+7 983 400-50-74
Написать сообщение
PRO
Ритм Города


1-комн. квартира, 31 м²
Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Сибирских Партизан, 10
Ипотекой от ЦИАН
1 670 000 ₽
+7 983 440-45-17
Общая
31 м²
Кухня
6 м²
Этаж
1 из 4
продаю однокомнатную квартиру хорошее месторасположение, все рядом, состояние после косметического ремонта, окна пвх, на окнах решетки
PRO
ID 6168166


1-комн. квартира, 31,5 м²
Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Василия Ледовского, 20
Оформи
Ипотеку
онлайн
Узнай решение
1 700 000 ₽
+7 983 440-89-17
Квартира, 31.5 кв.м.
Общая
31,5 м²
Жилая
18 м²
Кухня
6 м²
Этаж
2 из 4
Продается однокомнатная квартира в Новоленино, рядом с остановкой Школьная. Дом удален от основной дороги, стоит в глубине двора, окруженный зеленью, большой ухоженный двор с современной детской площадкой и всегда свободной парковой. Рядом расположена вся инфраструктура: школа, детский сад, баня, Сбербанк, магазины, остановки общественного транспорта. Квартира теплая, светлая, установлены пластиковые окна. В комнате два окна, что позволяет выделить отдельную спальню. Остается вся мебель и техника, все документы готовы к продаже, ключи в день сделки. Звоните! Покажем в удобное для Вас время, по предварительной договоренности.
Изумрудный город
Агентство недвижимости


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197521715/
1-комн. квартира, 40,7 м²
Иркутская область, Иркутск, Ленинский, Березовый микрорайон, 84
На карте
В избранное
Пожаловаться
Новый сервис "ЦИАН"
Онлайн ипотека
Узнай решение за 10 минут
1 970 000 ₽ 48 403 ₽/м²
Покупаете в ипотеку?
Следить за изменением цены
+7 983 400-50-74
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на отзыв после звонка
Написать сообщение
PRO
Ритм Города
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 208 объектов
Роман Сазонов
Нет отзывов
5 фото
ЦИАН
ID 13813686
2018-11-1 19:41

1 970 000 ₽
Покупаете в ипотеку?
+7 983 400-50-74
Написать сообщение
Ритм Города
Общая
40,7 м²
Этаж
2 из 3
1-комнатная квартира в микрорайоне Берёзовый, 83. 2-й этаж 3-этажного кирпичного дома.Площадь 40,7 кв.м, санузел совмещённый, застеклённый балкон.Квартира в хорошем состоянии, с ремонтом: пол линолеум, санузел в кафеле. Берёзовая роща, тихий двор, в каждом дворе детские площадки.Рядом новая школа 69, детские сады 185, 188, 79, 48.Магазины, супермаркеты, гипермаркет METRO.Остановка 8-й микрорайон . Один взрослый собственник. В собственности более трёх лет.Все документы к сделке готовы.Подходит любая форма расчёта: ипотека, материнский капитал, любые жилищные сертификаты.
Узнайте больше

<u>Приложение №4 приведено в томе 2 настоящего отчета.</u>

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 317 **лист(ов)**

Генеральный директор

_____ Куликов А.В.