



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/140416-5

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

Том №1 из двух.

г. Москва, 2018 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.....	17
6.4 Экономическое описание объекта оценки	24
6.5 Строительно-техническое описание объектов оценки	25
6.6 Анализ местоположения объектов оценки.....	74
7. АНАЛИЗ РЫНКА.....	85
7.1 Макроэкономический анализ.....	85
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	101
7.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов.....	109
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	110
8.1 Этапы проведения оценки	110
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	110
8.3 Подходы к оценке.....	113
8.4 Определение справедливой стоимости	116
8.4.1.1 Методология сравнительного подхода.....	134
8.4.1.2 Выбор объектов-аналогов и расчет стоимости.	136
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	232
9.1 Согласование результатов оценки	232
9.2 Заключение о справедливой стоимости	242
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	244
1. Нормативные документы.....	244
2. Справочная литература.....	244
3. Методическая литература	244
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	245
Приложение №1	245
Приложение №2	247
Приложение №3	256



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:

ü 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. Трилисера, 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. Железнодорожная, 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. Трилисера, 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

ü Основание для проведения оценки:

Договор № ЦНЭС/140416 от «14» апреля 2016 г.;

Техническое задание №5 от «05» июля 2018 г. к договору № ЦНЭС/140416 от «14» апреля 2016 г.

ü 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.

ü 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.

- ü Заказчик оценки: ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость» (ОГРН – 1037708029633).
- ü 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.
- ü Вид определяемой стоимости: Справедливая стоимость.
- ü Дата определения стоимости: «19» июля 2018 года.
- ü Дата составления отчета: «19» июля 2018 года.
- ü Срок проведения оценки: с «05» июля 2018 года по «19» июля 2018 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	750 000,00	0,38	735 037	0,62	Подход не применялся	-	741 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 040 000,00	0,38	1 019 251	0,62	Подход не применялся	-	1 027 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	565 000,00	-	565 000,00	-	Подход не применялся	-	565 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	7 055 000,00	0,38	6 914 249,00	0,62	Подход не применялся	-	6 968 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 686 000,00	0,38	3 612 462,00	0,62	Подход не применялся	-	3 640 000,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Подход не применялся	-	1 953 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 953 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск,	48,00	Подход не применялся	-	1 901 000,00	1,00	Подход не	-	1 901 000,00

№	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.
		бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131						применялся		
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Подход не применялся	-	1 247 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 247 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Подход не применялся	-	2 230 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 230 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Подход не применялся	-	1 168 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 168 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	Подход не применялся	-	1 572 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 572 000,00
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	Подход не применялся	-	920 000,00	1,00	Подход не применялся	-	920 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Подход не применялся	-	1 678 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 678 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	Подход не применялся	-	1 665 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 665 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	Подход не применялся	-	1 665 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 665 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилисера, д.109, кв. 48	31,50	Подход не применялся	-	1 601 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 601 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	Подход не применялся	-	1 423 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 423 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	Подход не применялся	-	2 548 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 548 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	Подход не применялся	-	2 039 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 039 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	Подход не применялся	-	4 790 000,00	1,00	Подход не применялся	-	4 790 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	Подход не применялся	-	1 109 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 109 000,00

№	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	-	65 362 952,00	0,51	57 969 211,00	0,49	61 740 000,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	Подход не применялся	-	18 670 828,00	0,51	17 948 456,00	0,49	18 317 000,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Подход не применялся	-	21 440 743,00	0,51	20 668 521,00	0,49	21 062 000,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	Подход не применялся	-	904 338,00	0,51	657 882,00	0,49	784 000,00

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Таблица 1.3 - Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки¹

№	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	741 000,00	627 966,10
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 027 000,00	870 338,98
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	565 000,00	
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	6 968 000,00	5 905 084,75
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 640 000,00	3 084 745,76
ИТОГО 1:				12 941 000,00	11 053 135,59
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	1 953 000,00	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	1 901 000,00	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	1 247 000,00	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	2 230 000,00	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	1 168 000,00	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	1 572 000,00	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	920 000,00	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	1 678 000,00	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	1 665 000,00	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	1 665 000,00	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	1 601 000,00	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	1 423 000,00	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	2 548 000,00	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	2 039 000,00	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	4 790 000,00	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	1 109 000,00	
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	61 740 000,00	52 322 033,90

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.

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	18 317 000,00	15 522 881,36
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	21 062 000,00	17 849 152,54
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	784 000,00	664 406,78
ИТОГО 2:				131 412 000,00	115 867 474,58
ВСЕГО (сумма строк ИТОГО 1 + ИТОГО 2)				144 353 000,00	126 920 610,17

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.



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 собственником (ЗПИФ) и арендаторами помещений входящих в состав объекта оценки на итоговую справедливую стоимость влияние не оказывают
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«19» июля 2018 года
Дата составления отчета	«19» июля 2018 года
Дата (период) проведения оценки	С «05» июля 2018 года по «19» июля 2018 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: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 4, 6 этаж, пом. I, комн. 29.
Сведения об Оценщике	<u>Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович</u> <u>Номер контактного телефона: 8-495-258-37-33</u> <u>Почтовый адрес: г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106</u> <u>Адрес электронной почты: ase@cier.ru</u> <u>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Член СРО "РАО". Номер по реестру № 00484, Свидетельство №00919 от 13 декабря 2016 г.</u> <u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</u> 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. <u>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Страховой полис: №433-084498/17 СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования – 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 25 декабря 2017 г.</u> <u>Стаж работы в оценочной деятельности: 6 лет (с 2012 г.)</u> <u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью</u> <u>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»</u> <u>ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006</u> <u>Дата присвоения ОГРН: 28.11.2002 г.</u> <u>ИНН: 7702019460</u> <u>Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3</u> <u>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.</u>

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 все 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: Иркутская 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:

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

Применение Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных 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 ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ 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 обуславливающий.

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:

ü 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 38AE 653242 от 28 ноября 2014г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 653214 от 28 ноября 2014г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 653244 от 28 ноября 2014г.
4	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 653243 от 28 ноября 2014г.
5	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 653241 от 28 ноября 2014г.
6	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609219 от 03 декабря 2014г.
7	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609763 от 04 декабря 2014г.
8	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610535 от 05 декабря 2014г.
9	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609250 от 04 декабря 2014г.
10	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 608270 от 03 декабря 2014г.
11	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609859 от 09 декабря 2014г.
12	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610940 от 04 декабря 2014г.
13	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610939 от 04 декабря 2014г.
14	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610612 от 04 декабря 2014г.
15	Свидетельство о государственной регистрации права 38AD 526468 от 20 июня 2011г.
16	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609584 от 04 декабря 2014г.
17	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610613 от 03 декабря 2014г.
18	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609778 от 05 декабря 2014г.
19	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 611317 от 04 декабря 2014г.
20	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610807 от 04 декабря 2014г.
21	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 599959 от 27 ноября 2014г.
22	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 054903 от 11 июня 2013г.
23	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE096419 от 11 июня 2013г.
24	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 523277 от 25 сентября 2014г.
25	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609874 от 09 декабря 2014г.
26	Выписка из ЕГРП № 90-18101240 от 28 апреля 2016г.

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
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	Договор аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01 января 2011 г.
62	Дополнительное соглашение №1 от 01 апреля 2011 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
63	Дополнительное соглашение №2 от 01 июля 2011 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
64	Акт приёма-передачи (возврата) нежилого помещения от 01 июля 2011 г.
65	Дополнительное соглашение №3 от 01 сентября 2011 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
66	Дополнительное соглашение №4 от 01 февраля 2012 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
67	Акт приёма-передачи (возврата) нежилого помещения от 01 февраля 2012 г.
68	Дополнительное соглашение №5 от 01 апреля 2012 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01.01.2011 г.
69	Дополнительное соглашение №6 от 27 января 2014 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01.01.2011 г.
70	Дополнительное соглашение №7 от 07 июля 2014 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01.01.2011 г.
71	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договорам от 10 октября 2014 г.
72	Договор аренды нежилого помещения №0407/13-01 от 04 июля 2013 г.
73	Дополнительное соглашение от 31 июля 2014 г. к договору аренды нежилого помещения №0407/13-01 от 04 июля 2013 г.
74	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 26 января 2015 г.
75	Договор аренды нежилого помещения от 11 июня 2013 г.
76	Договор аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
77	Дополнительное соглашение от 31 декабря 2014 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
78	Дополнительное соглашение от 30 апреля 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
79	Дополнительное соглашение от 17 июля 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
80	Дополнительное соглашение от 17 декабря 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
81	Дополнительное соглашение от 30 декабря 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
82	Договор найма от 08 июня 2015 г.
83	Акт приема-передачи от 08 июня 2015 г.
84	Договор найма от 27 января 2012 г.
85	Акт приема-передачи от 27 января 2012 г.
86	Договор найма от 11 января 2012 г.
87	Акт приема-передачи от 11 января 2012 г.
88	Дополнительное соглашение от 09.10.2015 г. к договору найма от 11.01.2012 г.
89	Договор найма от 07 мая 2014 г.

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
90	Акт приема-передачи от 07 мая 2014 г.
91	Договор найма от 01 ноября 2012 г.
92	Акт приема-передачи от 01 ноября 2012 г.
93	Дополнительное соглашение от 01.09.2015 г. к договору найма от 01.11.2012 г.
94	Договор найма от 10 января 2013 г.
95	Акт приема-передачи от 10 января 2013 г.
96	Договор найма от 01 января 2013 г.
97	Акт приема-передачи от 01 января 2013 г.
98	Договор найма от 17 сентября 2016 г.
99	Акт приема-передачи от 17 сентября 2016 г.
100	Договор найма от 08 сентября 2016 г.
101	Акт приема-передачи от 08 сентября 2016 г.
102	Договор найма от 17 октября 2016 г.
103	Акт приема-передачи от 17 октября 2016 г.
104	Договор найма от 01 июля 2017 г.
105	Акт приема-передачи от 01 июля 2017 г.
106	Дополнительное соглашение от 28.09.2017 г. к договору найма от 17.09.2015 г.
107	Договор о передаче прав и обязанностей от 28 октября 2014 г. по договору аренды земельного участка №53 от 01.07.2008 г.
108	Акт приема-передачи (возврата) от 24 декабря 2016 г. к договору найма от 14 июля 2016 г.
109	Договор аренды нежилого помещения №42-ГА-15 от 01 июля 2015 г.
110	Договор аренды нежилого помещения №10-ГА-17 от 10 июля 2017 г.
111	Договор аренды нежилого помещения №17-Г-14 от 22 сентября 2014 г.
112	Договор аренды нежилого помещения №43-ГА-16 от 02 августа 2016 г.
113	Договор аренды нежилого помещения №46-ГА-16 от 01 октября 2016 г.
114	Договор аренды нежилого помещения №45-ГА-17 от 01 сентября 2017 г.
115	Договор аренды нежилого помещения №15-ГА-17 от 01 декабря 2017 г.
116	Договор аренды нежилого помещения №4-ГА-17 от 01 декабря 2017 г.
117	Дополнительное соглашение от 02 марта 2015 г. к договору найма от 27 мая 2011 г.
118	Дополнительное соглашение от 31.07.2017 г. к договору аренды нежилого помещения № 0407/13-01 от 04.07.2013 г.
119	Выписка из ЕГРН № 99/2018/60253169 от 18 января 2018г.
120	Дополнительное соглашение от 31.05.2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 11.07.2014 г
121	Договор аренды нежилого помещения №21-ГА-18 от 09.02.2018 г.
122	Акт приема-передачи от 09.02.2018 г.
123	Договор аренды нежилого помещения №39-ГА-18 от 10.04.2018 г.
124	Акт приема-передачи от 10.04.2018 г.
125	Договор аренды нежилого помещения №43-ГА-18 от 15.06.2018 г.
126	Акт приема-передачи от 15.06.2018 г.
127	Договор аренды нежилого помещения №25-26-ГА-18 от 01.05.2018 г.
128	Акт приема-передачи от 01.05.2018 г.
129	Договор аренды нежилого помещения №41-ГА-18 от 10.04.2018 г.
130	Акт приема-передачи от 10.04.2018 г.
131	Договор аренды нежилого помещения №39-ГА-18 от 10.04.2018 г.
132	Акт приема-передачи от 10.04.2018 г.
133	Договор аренды нежилого помещения №43-ГА-18 от 15.06.2018 г.
134	Акт приема-передачи от 15.06.2018 г.
135	Договор аренды нежилого помещения №25-26-ГА-18 от 01.05.2018 г.
136	Акт приема-передачи от 01.05.2018 г.
137	Договор аренды нежилого помещения №41-ГА-18 от 10.04.2018 г.
138	Акт приема-передачи от 10.04.2018 г.
139	Договор найма от 25.05 2018 г.
140	Акт приема-передачи от 25.05 2018 г.
141	Договор найма от 21.03 2018 г.
142	Акт приема-передачи от 21.03 2018 г.
143	Договор найма от 09.02 2018 г.
144	Акт приема-передачи от 09.02 2018 г.
145	Договор найма от марта 2018г
146	Дополнительное соглашение от 27.06.2018 г. к договору аренды нежилого помещения от 01.03.2013 г

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
Техническая документация	
1	Технические паспорта на здания (строения) и помещения
2	Позэтажные планы зданий
3	Экспликации к поэтажным планам
4	Кадастровые паспорта помещений
5	Кадастровый паспорт земельного участка
Экономическая документация	
Не предоставлена	

ü нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

ü справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

ü методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

ü 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
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.

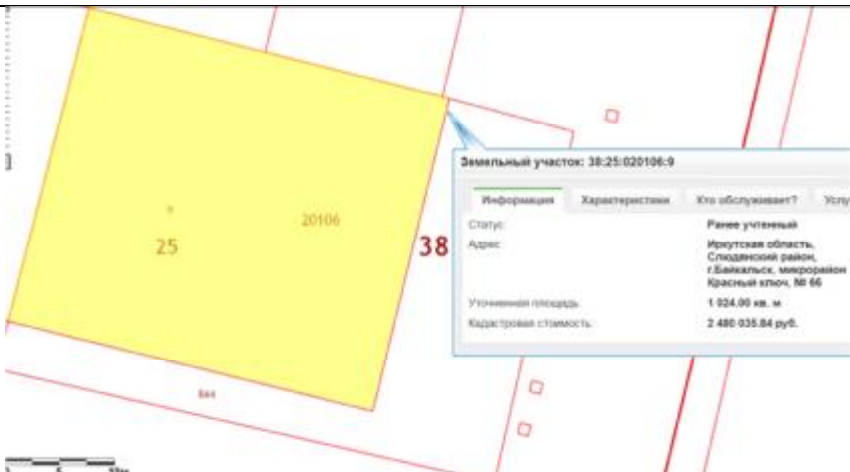
Объекты оценки №№1,2,3,24,25 представляют собой единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс", состоящий из земельного участка площадью 1024 кв.м. (с кадастровым номером 38:25:020106:9) и улучшений земельного участка (зданий). Общая площадь комплекса зданий (объекты оценки №1,2,24,25)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

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
Конфигурация земельного участка, согласно данных Росреестра	
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://pk5.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, расположенное 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	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	владелец 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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	владелец 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. Трилисера, д.109, кв. 48	31,50	Общая долевая собственность	Частная	владелец 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	владелец 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	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	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 599599 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, данный 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 №42-ГА-15 от 01 июля 2015 г., 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 02 августа 2016 г., Договор аренды нежилого помещения №46-ГА-16 от 01 октября 2016 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-17 от 01 декабря 2017 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., предоставлен договор аренды нежилого помещения от 01 января 2011 года, дополнительное соглашение №1 от 01.04.2011 г., дополнительное соглашение №2 от 01.07.2011 г., дополнительное соглашение №3 от 01.09.2011 г., дополнительное соглашение №4 от 01.02.2012 г., дополнительное соглашение №5 от 01.04.2012 г., дополнительное соглашение №6 от 27.01.2014 г., дополнительное соглашение №7 от 07.07.2014 г., акты приема-передачи (возврата нежилого помещения) от 01.07.2011 г., от 01.09.2011 г., от 01.02.2012 г., от 01.04.2012 г., от 07.07.2014 г., соглашение о передаче прав и обязанностей по договорам от 10 октября 2014 г., а также дополнительные соглашения к договору аренды нежилого помещения от 01 января 2011 года, и акты приема-передачи (возврата нежилого помещения), 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, данный 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, данный 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, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 18, 19) 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 обременены 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	Крыша	Внутренние сети водоснабжения	Отопление	Внутренняя канализация	Внутреннее электроснабжение 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	бревенчатые	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. Трилисера, 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. Железнодорожная, 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
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

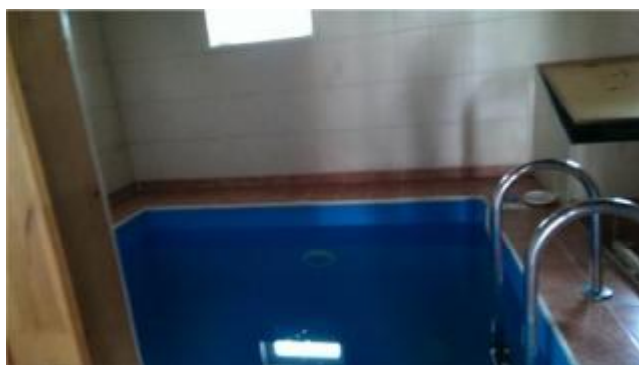
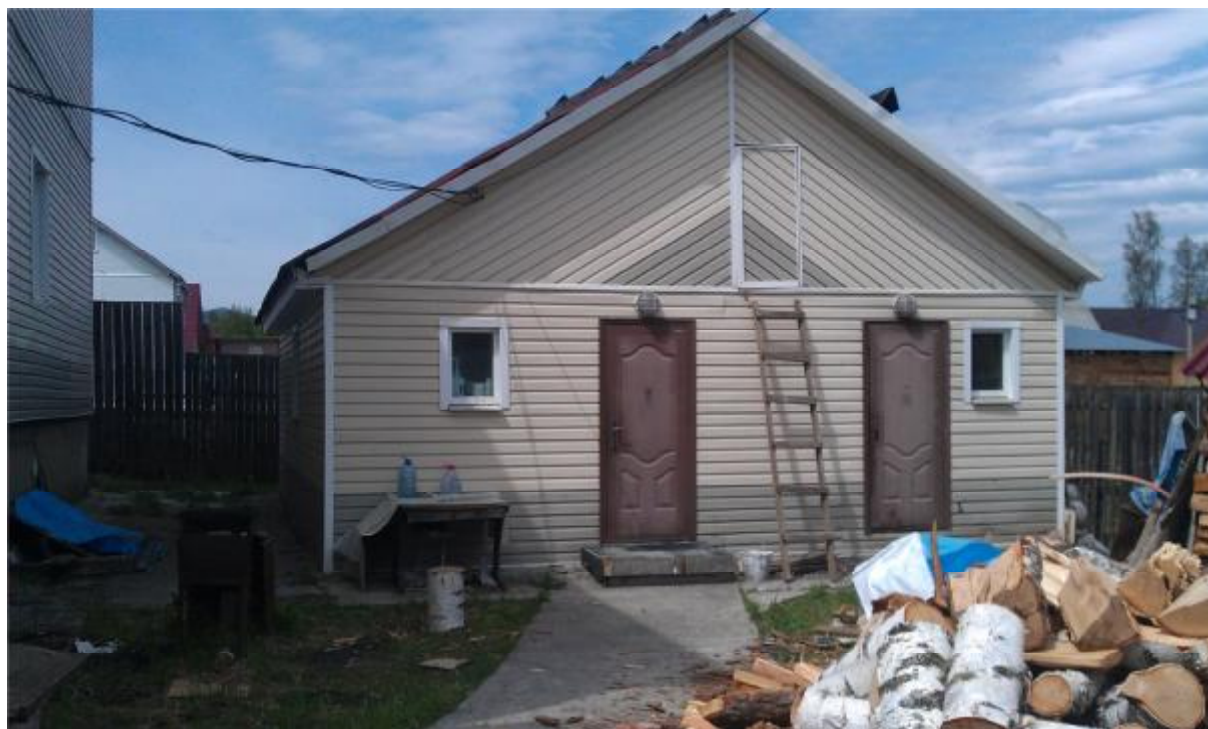
Технические характеристики, земельного участка, на котором расположены здания, входящие в единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс" в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования: рельеф участка ровный, без перепадов высот.

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).



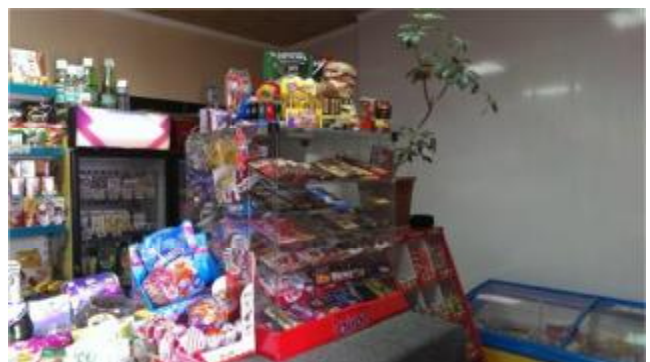


Источник: данные визуального осмотра

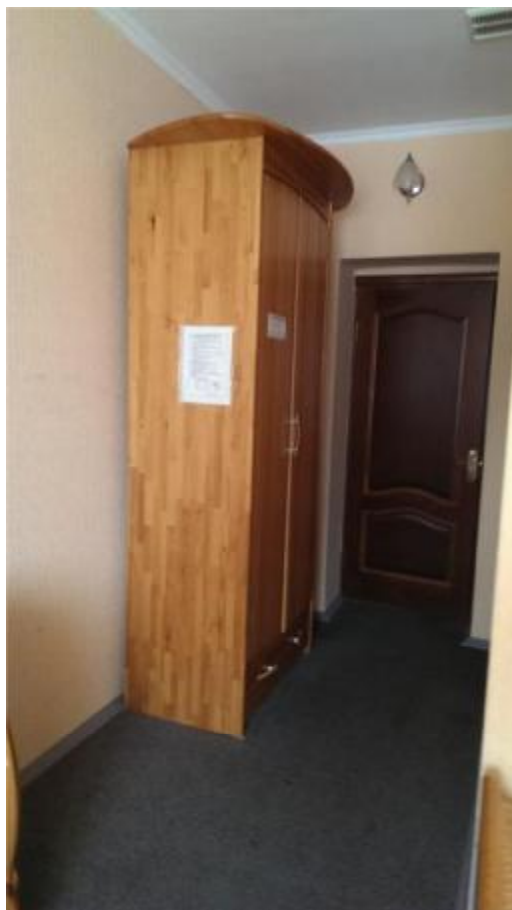
Таблица 6.12 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 24 (Помещение гостиницы)





















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

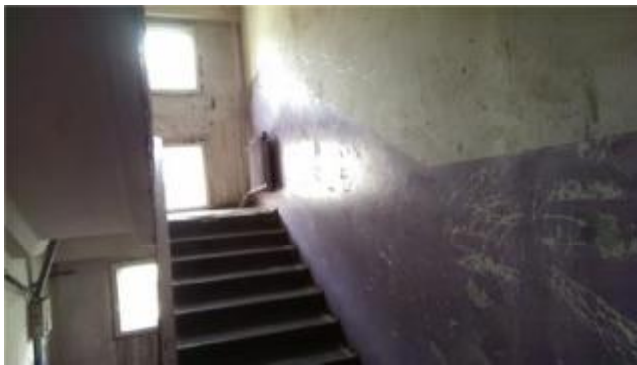
Таблица 6.19 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 9(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. И.Уткина, д.28А, кв. 2).



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).







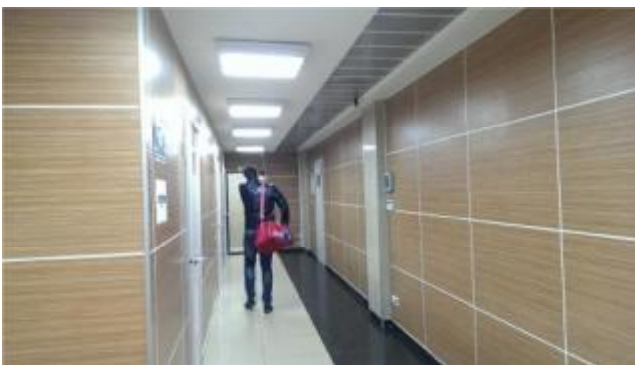
Источник: данные визуального осмотра

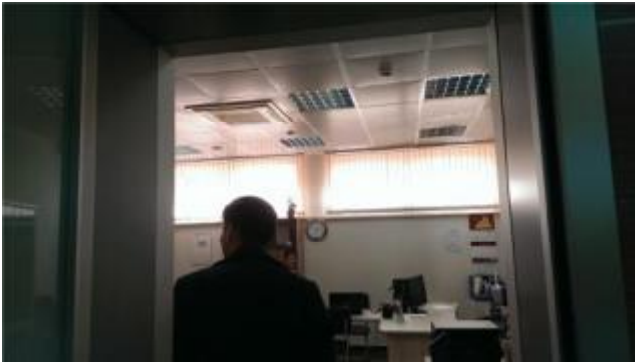
Таблица 6.31 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 21(Нежилое помещение по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6).



Источник: данные визуального осмотра

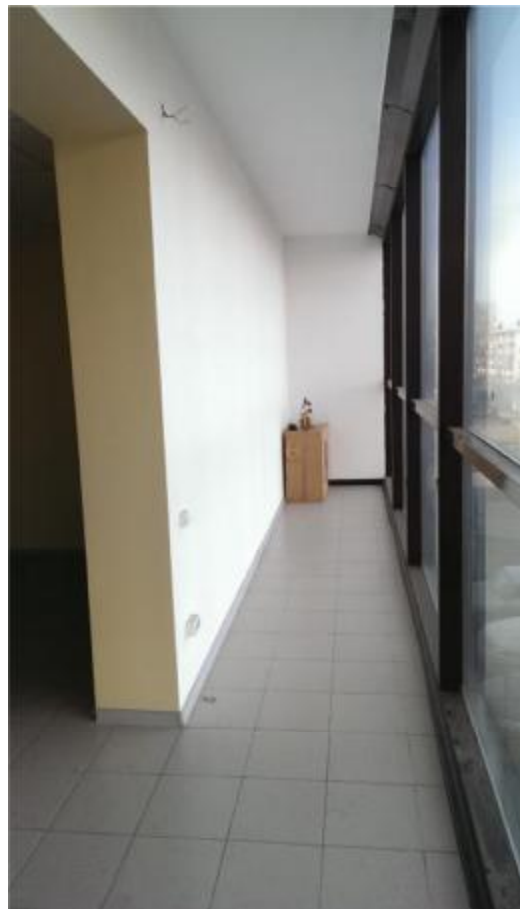
Таблица 6.32 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 22(нежилое помещение №1 по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24).





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:

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

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 неустрашимый 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 неустрашимым.

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

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. 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 неустрашимым.

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:

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = \frac{В_x}{В_{сс}} \times 100\%,$$

где

- ü $В_x$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- ü $В_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

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

$$И_{физ} = \frac{В_э}{В_{сс}} \times 100\% = \frac{(В_{сс} - В_{ост})}{В_{сс}} \times 100\% = \left(1 - \frac{В_{ост}}{В_{сс}}\right) \times 100\%,$$

где

- ü $В_э$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- ü $В_{ост}$ – остающийся срок экономической жизни;
- ü $В_{сс}$ – 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:

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{ЭВ}}{T_{ЭЖ}},$$

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

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

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:

$$D = \sum_{i=1}^n \Phi_{ki} \times l_i,$$

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:

ü Исправимый физический износ (отложенный ремонт);

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

Величины неустраняемого 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>

Обоснование выбора метода

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:

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

Физический износ объектов №№1,2,24 и 25 определялся экспертным 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	Степень технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Полноценный и деформаций нет. Имеются отдельные, установленные при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивных элементов. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, являющихся объектами повышенного износа.	0-15
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	15-30
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	30-50
61-80	Ветхое	Состояние изношенных конструктивных элементов аварийное, в некоторых - весьма тяжелое. Сохраняется выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению серьезных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.	50-100
81-100	Плохое	Конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. При износе 100% остатки конструктивных элементов 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 дату 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	-	30%
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	бревенчатые	2007	2007	0%	IV	50	--	30%
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%
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%
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	панельные	1979	2008	19%	I	150	6,7%	26%
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	панельные	1986	2008	15%	I	150	6,7%	22%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	панельные	1990	2008	20%	I	150	6,7%	27%
7	Квартира	Иркутская обл., г.	47,90	панельные	1994	2008	10%	I	150	6,7%	17%

№	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), %
		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%
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	кирпичные	1992	2008	7%	I	150	6,7%	14%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	кирпичные	1985	2008	20%	I	150	6,7%	27%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	кирпичные	1981	2008	20%	I	150	6,7%	27%
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%
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%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилисера, д.109, кв. 48	31,50	кирпичные	1967	2008	30%	I	150	6,7%	37%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	кирпичные	1990	2008	15%	I	150	6,7%	22%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	панельные	1979	2008	24%	I	150	6,7%	31%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	кирпичные	1968	2008	35%	I	150	6,7%	42%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	кирпичные	2007	2008	0%	I	150	6,7%	7%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	кирпичные	1965	2008	41%	I	150	6,7%	48%
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	панельные	1979	2003	21%	II	125	12%	33%
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	панельные	1971	2001	27%	I	150	11%	38%
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	панельные	2009	2009	0%	I	150	6%	6%
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	панельные	2011	2013	5%	I	150	3%	8%

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:

- ü *надежность зданий и сооружений* - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;
- ü *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ü *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ü *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 устаревания²

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%.

² <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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 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 – экономическое 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: недогрузка 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 встречаются³.

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 недвижимости⁴.

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 недогрузка 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.
и	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

³ http://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV_prezentaciya.pdf

⁴ Источник: <http://bizkiev.com/content/view/529/206/>

«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);

- 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 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 – среднее значение интервала 38-40% из вышеуказанного источника, т.е. на уровне 39%.

Рынок торговой недвижимости г.Ангарска Иркутской области достаточно хорошо развит и Оценщиком не выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объектов соответствующего 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 соответствующего 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 соответствующего 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	30%	0%	39%	57%
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	30%	0%	39%	57%
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	30%	0%	39%	57%
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	30%	0%	39%	57%
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	26%	0%	0%	26%
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	22%	0%	0%	22%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	27%	0%	0%	27%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	17%	0%	0%	17%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	18%	0%	0%	18%
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	14%	0%	0%	14%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	27%	0%	0%	27%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	27%	0%	0%	27%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	37%	0%	0%	37%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	22%	0%	0%	22%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	37%	0%	0%	37%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	22%	0%	0%	22%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	31%	0%	0%	31%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	42%	0%	0%	42%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	7%	0%	0%	7%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	48%	0%	0%	48%
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	33%	0%	0%	33%
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	38%	0%	0%	38%
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	6%	0%	0%	6%
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	8%	0%	0%	8%

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:

- ü Здания и помещения обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.**
- ü На дату определения стоимости объекты используются.**
- ü 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».

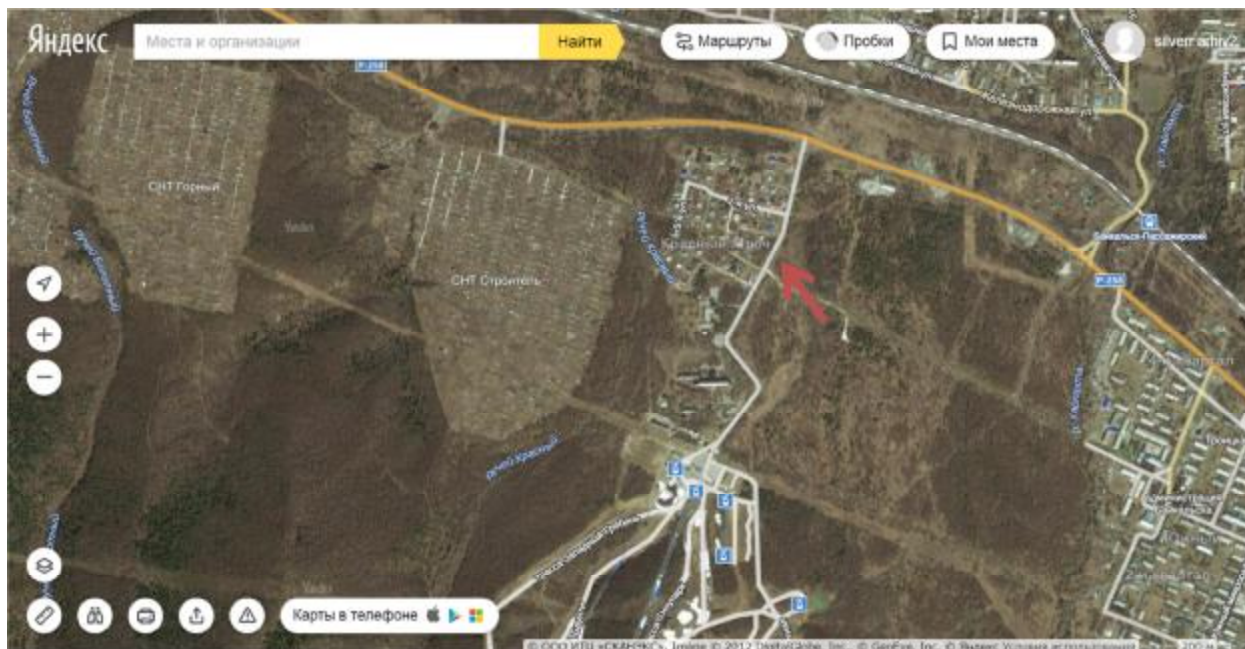


Рисунок 3. Расположение объектов оценки №№1,2,3,24,25 относительно главных магистралей

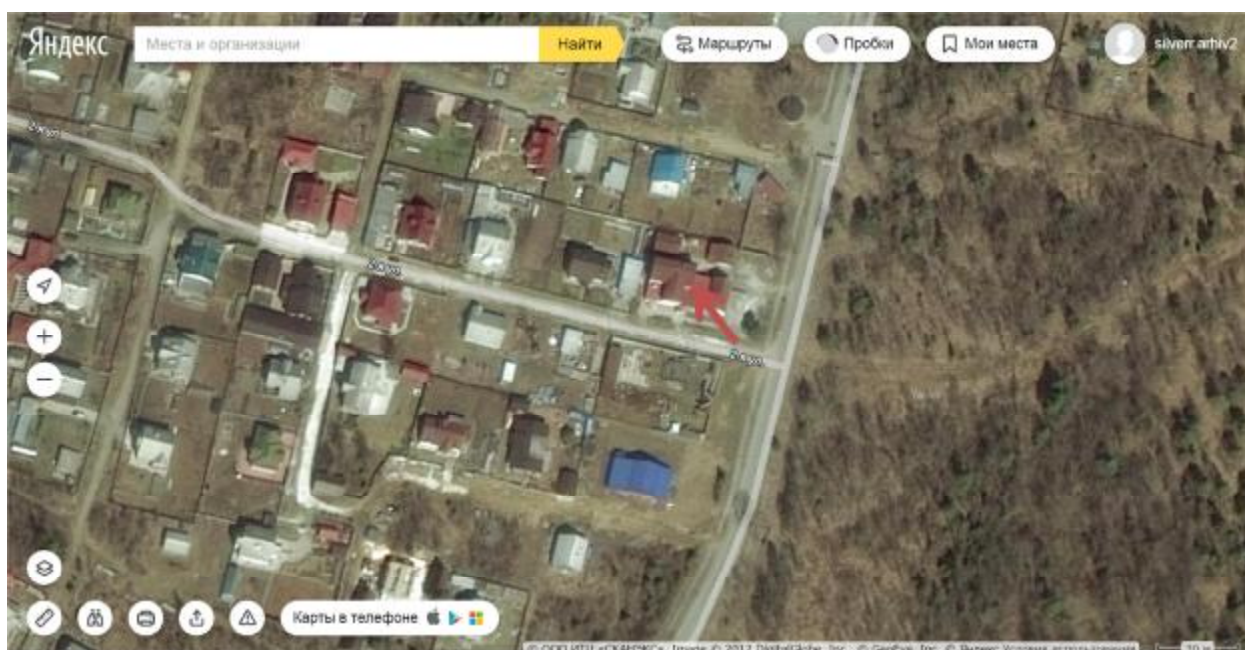


Рисунок 4. Локальное местоположение объектов оценки №№1,2,3,24,25

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.

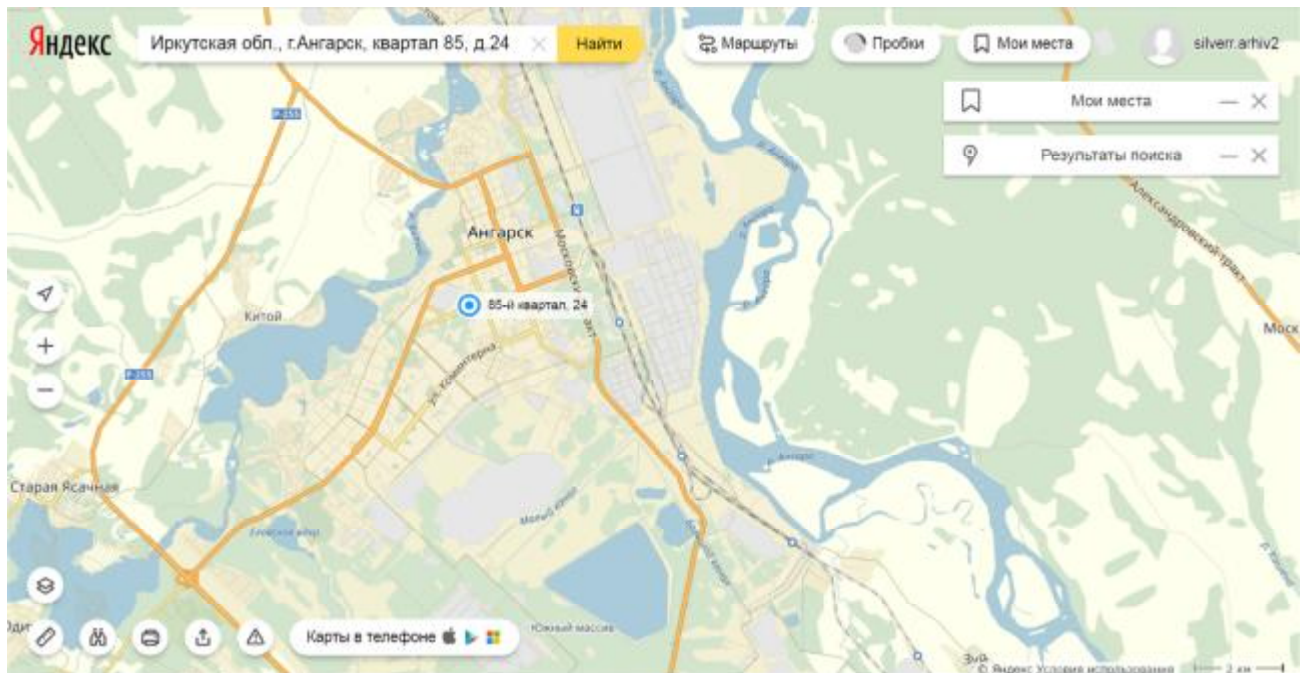


Рисунок 5. Расположение объекта оценки №20 относительно главных магистралей

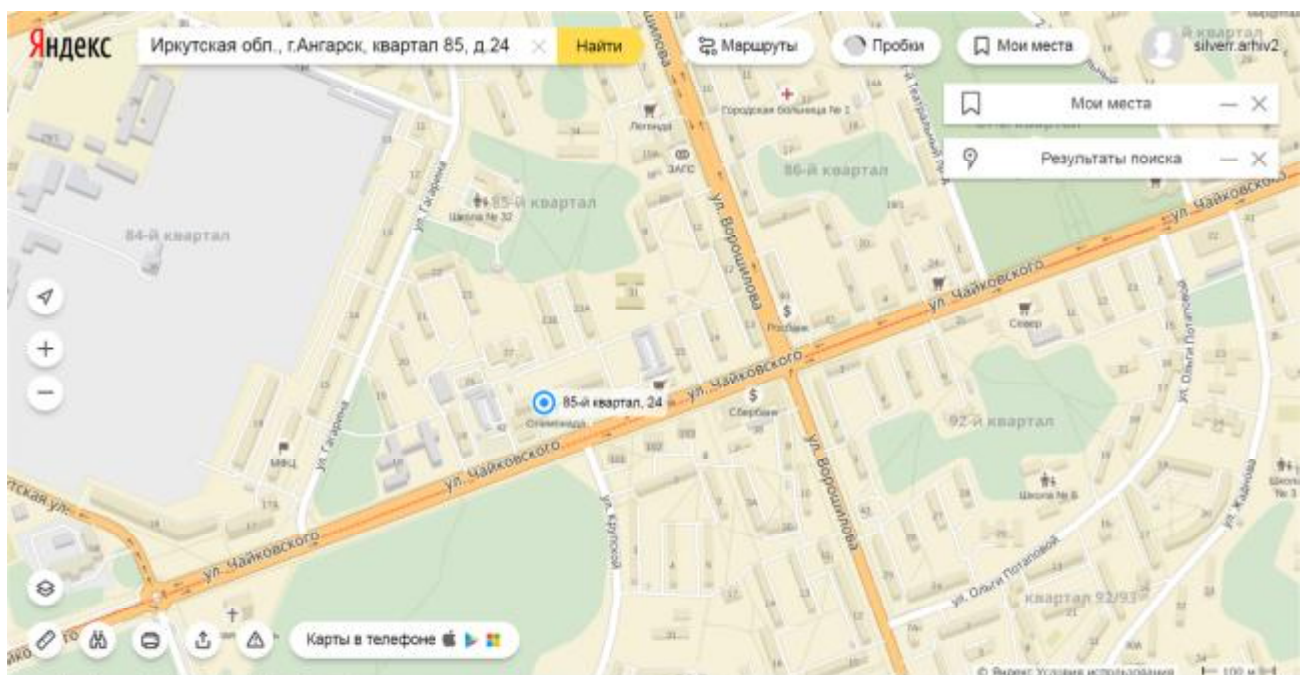


Рисунок 6. Локальное местоположение объекта оценки №20

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.

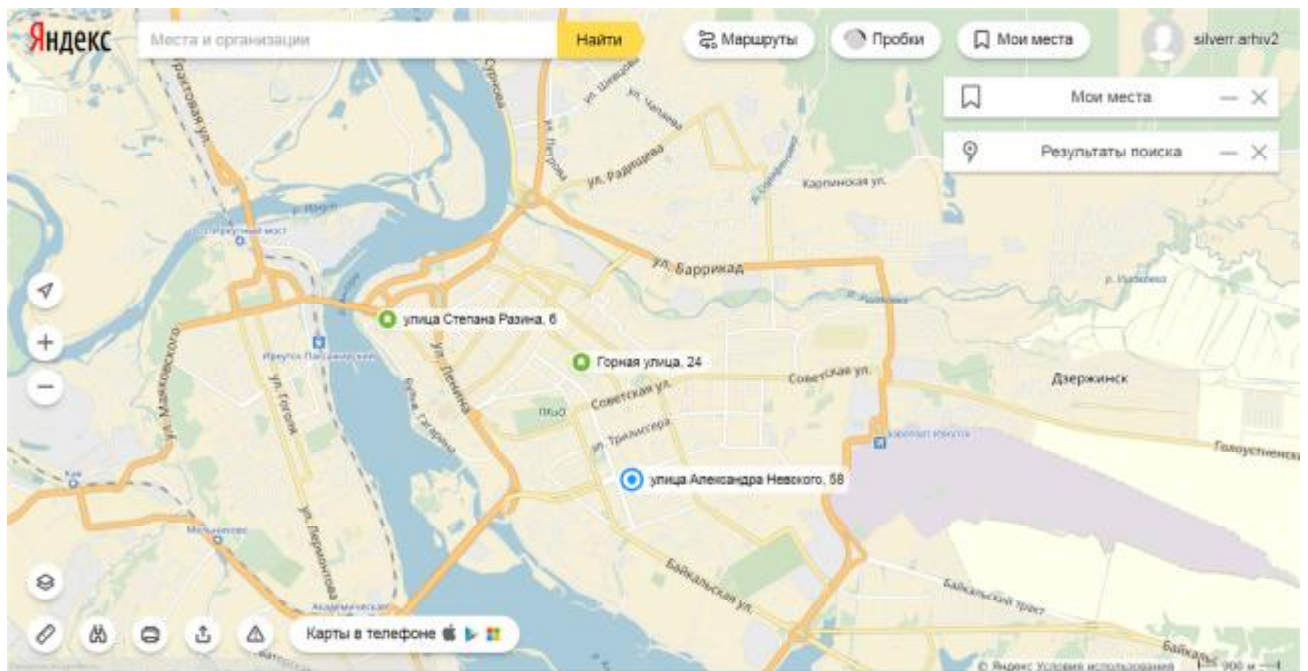


Рисунок 7. Расположение объектов оценки №21,22,23 относительно главных магистралей

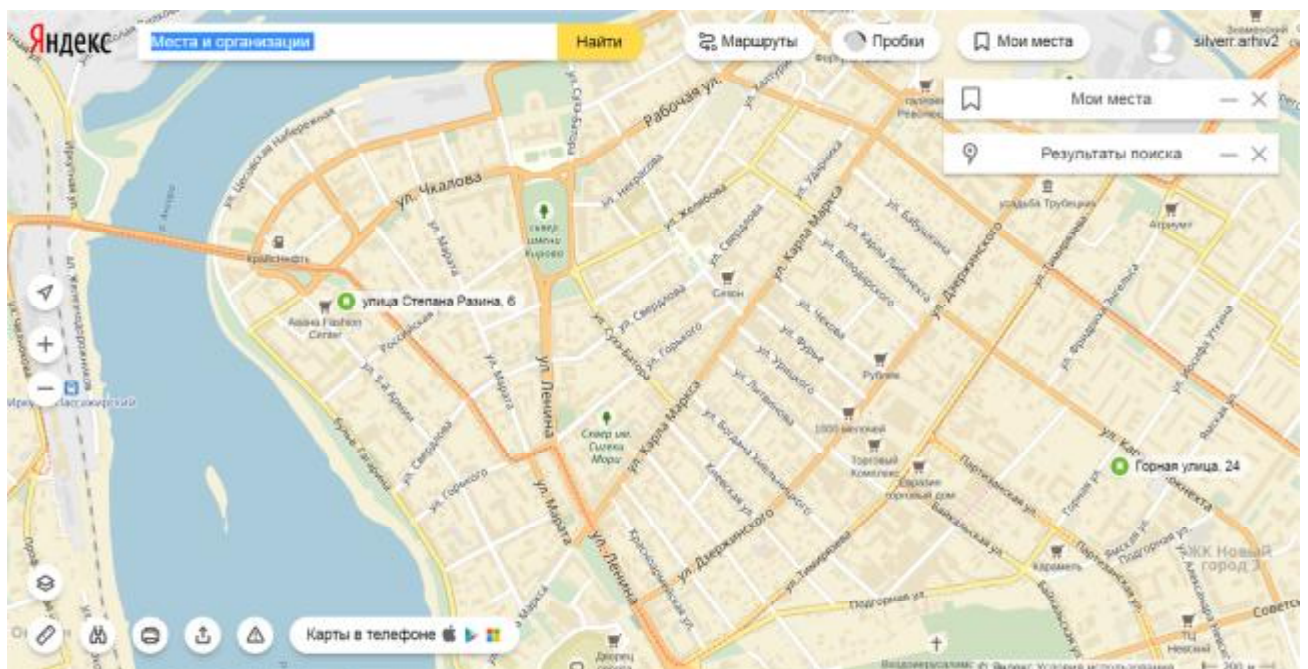


Рисунок 8 . Локальное местоположение объектов оценки №21,22

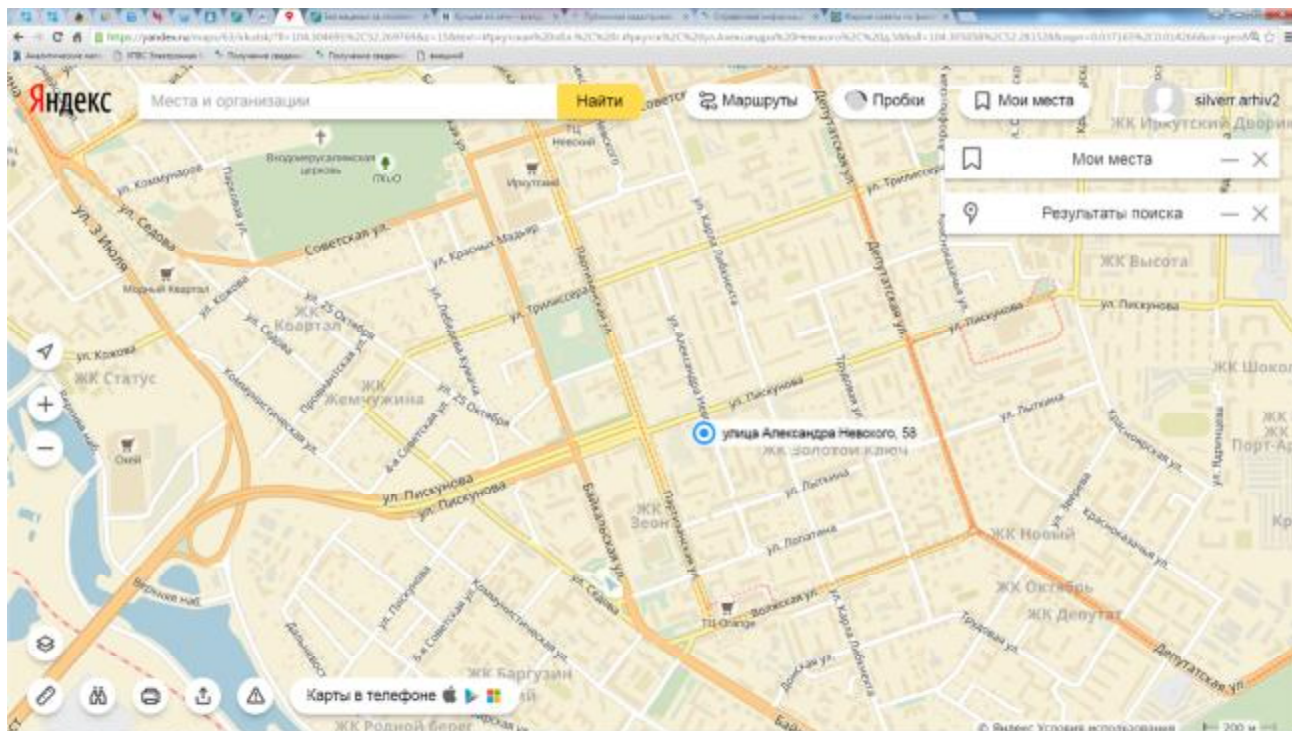


Рисунок 9 . Локальное местоположение объектов оценки №23

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. Иркутска⁵

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 образует 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.

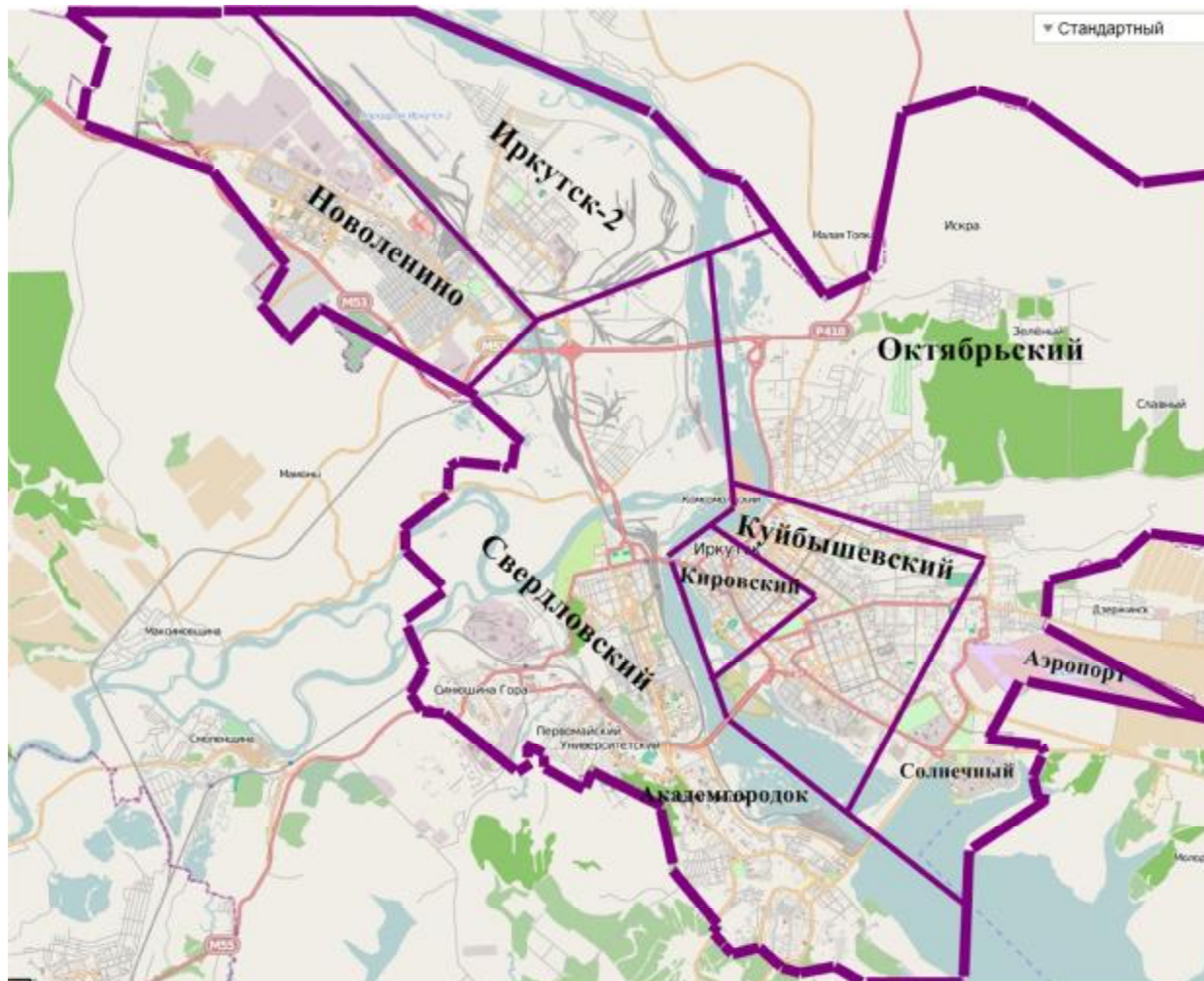


Рисунок 11. Карта г. Иркутска

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 собой 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 ниже 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 отправиться 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-irkutsk-podrobnaya-ulicy-nomera-domov-rajony/>

***Вывод:* на основании выше представленных данных можно сделать заключение о средней привлекательности оцениваемой недвижимости.**

Общая характеристика г. Ангарска Иркутской области⁶

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 Кито́я. 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/>

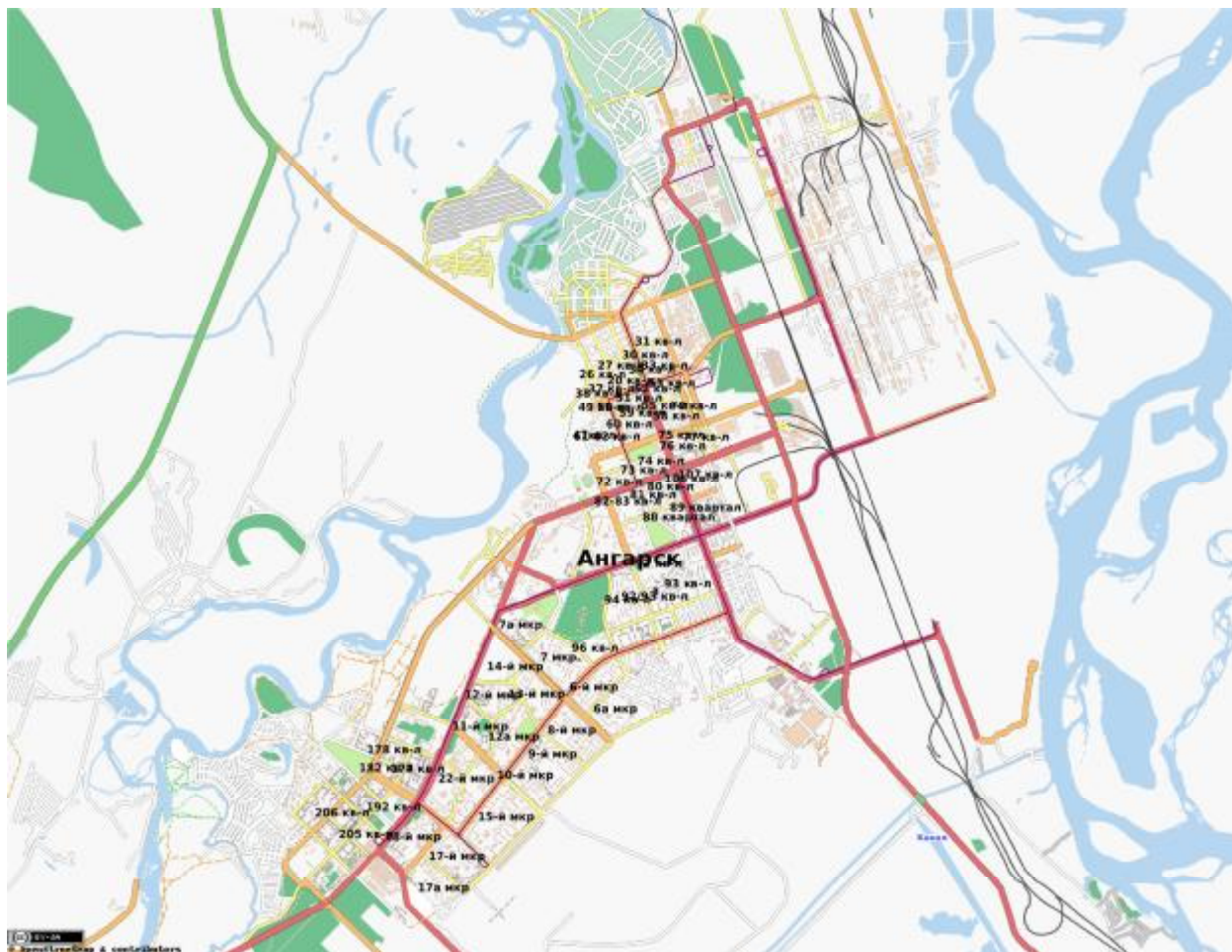


Рисунок 12. Карта г. Ангарска.

Общая характеристика г. Байкальска Иркутской области⁷

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, включено 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

⁷ По данным <http://ru.wikipedia.org/>

приостановлена по решению Арбитражного суда Иркутской области. В 2013 году БЦБК полностью прекратил свою деятельность.

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

	Июль 2018г.	В % к		I полу- годие 2018г. в % к I полу- годию 2017г.	Средневно		I полу- годие 2017г. в % к I полу- годию 2016г.
		июню 2017г.	маю 2018г.		июню 2017г. в % к июню 2016г.	маю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 ⁵⁾	120,9 ⁶⁾	101,2 ⁷⁾	123,0 ⁸⁾	131,3 ⁹⁾	108,0 ¹⁰⁾	129,7 ¹¹⁾
в том числе: экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ¹²⁾	103,6 ¹³⁾			101,4 ¹⁴⁾		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁵⁾		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁶⁾		100,2	110,1	102,6 ¹⁷⁾	99,9	110,0	97,3 ¹⁸⁾
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	45840 ¹⁹⁾	109,7 ²⁰⁾	104,0 ²¹⁾	111,2 ²²⁾	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 ²³⁾	103,5 ²⁴⁾	108,7 ²⁵⁾	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5 ²⁶⁾	91,8	98,2	91,5	92,1 ²⁷⁾	97,8	92,6 ²⁸⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).

2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.

3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 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) Данные за май 2018 года.

6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2018 года.

10) Оценка.

11) 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 I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.

12) Предварительные данные.

13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017г. составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2018г. по отношению к ценам I квартала 2017г. составил 106,8%.

Индекс промышленного производства²⁾ в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 103,0%

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в I полугодии 2018г. - 101,9%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в I полугодии 2018г. - 101,9%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в мае 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,9 млрд.долларов США (3600,3 млрд.рублей), в том числе экспорт - 36,5 млрд.долларов (2271,4 млрд.рублей), импорт - 21,4 млрд.долларов (1328,9 млрд.рублей). Сальдо торгового баланса в мае 2018г. сложилось положительное, 15,2 млрд.долларов (в мае 2017г. - положительное, 8,6 млрд.долларов).

В июне 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,7%.

В июне 2018г. в 25 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) прирост потребительских цен составил 0,6% и более, из них в Еврейской автономной области - 1,0% (в результате увеличения цен на услуги на 2,7%). Вместе с тем, в Чукотском автономном округе потребительские товары и услуги подешевели на 0,2%, в Сахалинской области - на 0,1% в результате снижения цен на продовольственные товары на 1,1% и 0,4% соответственно. В Москве индекс потребительских цен за месяц составил 100,7% (с начала года - 102,6%), в Санкт-Петербурге - 100,4% (с начала года - 102,4%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2018г. составил 100,3%, с начала года - 101,2% (в июне 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,1%). В июне 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в июне 2017г. - на 1,0%).

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-06-2018.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 освобожденные 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).

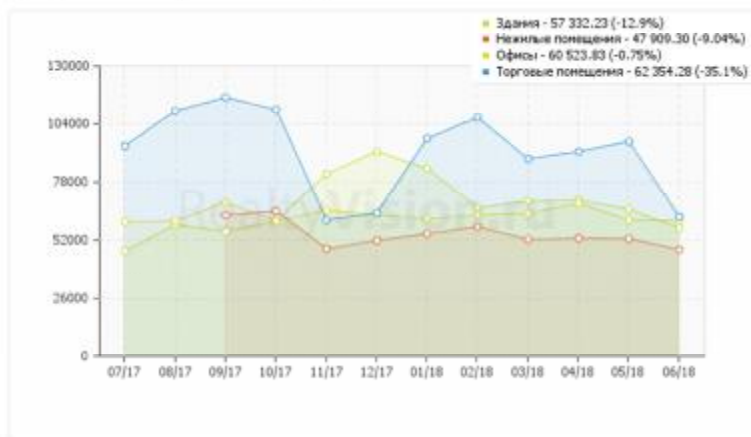
На рынке региональной недвижимости существует ряд задач, которые преследует данная сфера обращения.

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.

В ноябре 2017 года на рынке коммерческой недвижимости Иркутска по сравнению с предыдущим месяцем выросли цены на продажу отдельностоящих зданий (+34.9%) и офисных помещений (+7.66%), уменьшились цены на продажу универсальных помещений (-25.6%) и торговых площадей (-44.9%). Цены на аренду офисных помещений уменьшились на 37.8%.

Продажа коммерческой недвижимости



Тип	Средняя цена (руб./кв.м.)
Отдельностоящее здание	57332,23 -12,9%
Универсальное помещение	47909,30 -9,04%
Офисное помещение	60523,83 -0,75%
Торговые площади	62354,28 -35,1%

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

Источник: <https://www.realtyvision.ru/analytics/2491/>

Аренда коммерческой недвижимости



Тип	Средняя цена (руб./кв.м. в месяц)
Офисное помещение	449,98 +15,4%

Рисунок 15. Сравнение средних цен аренды коммерческой недвижимости Иркутска по месяцам 2018 года

Источник: <https://www.realtyvision.ru/analytics/2491/>

Изменение средней цены на вторичную недвижимость в Иркутске за последние 12 месяцев:



Средняя стоимость квадратного метра в Иркутске в июне 2018 года

	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	30 652.34 +1.18%	47 834.74 -0.17%	49 038.67 +0.73%	48 365.22 +0.62%
Октябрьский	28 403.10 -19.90%	61 479.17 +0.58%	59 370.19 +0.63%	60 490.90 +0.67%
Правобережный	40 239.10 -1.08%	58 936.36 -0.89%	55 693.79 +0.69%	56 824.90 -0.32%
Свердловский	33 441.56 -0.57%	55 389.38 -0.06%	53 118.25 -0.30%	54 166.37 -0.03%
Все районы	37 214.53 -0.62%	56 790.47 -0.11%	53 702.79 +0.45%	55 079.19 +0.26%

Рисунок 16. Динамика средней цены жилой недвижимости Иркутска

Источник: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2381>

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 I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 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; слабо развитые 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/qipr/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, самодетельный 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 № 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:

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

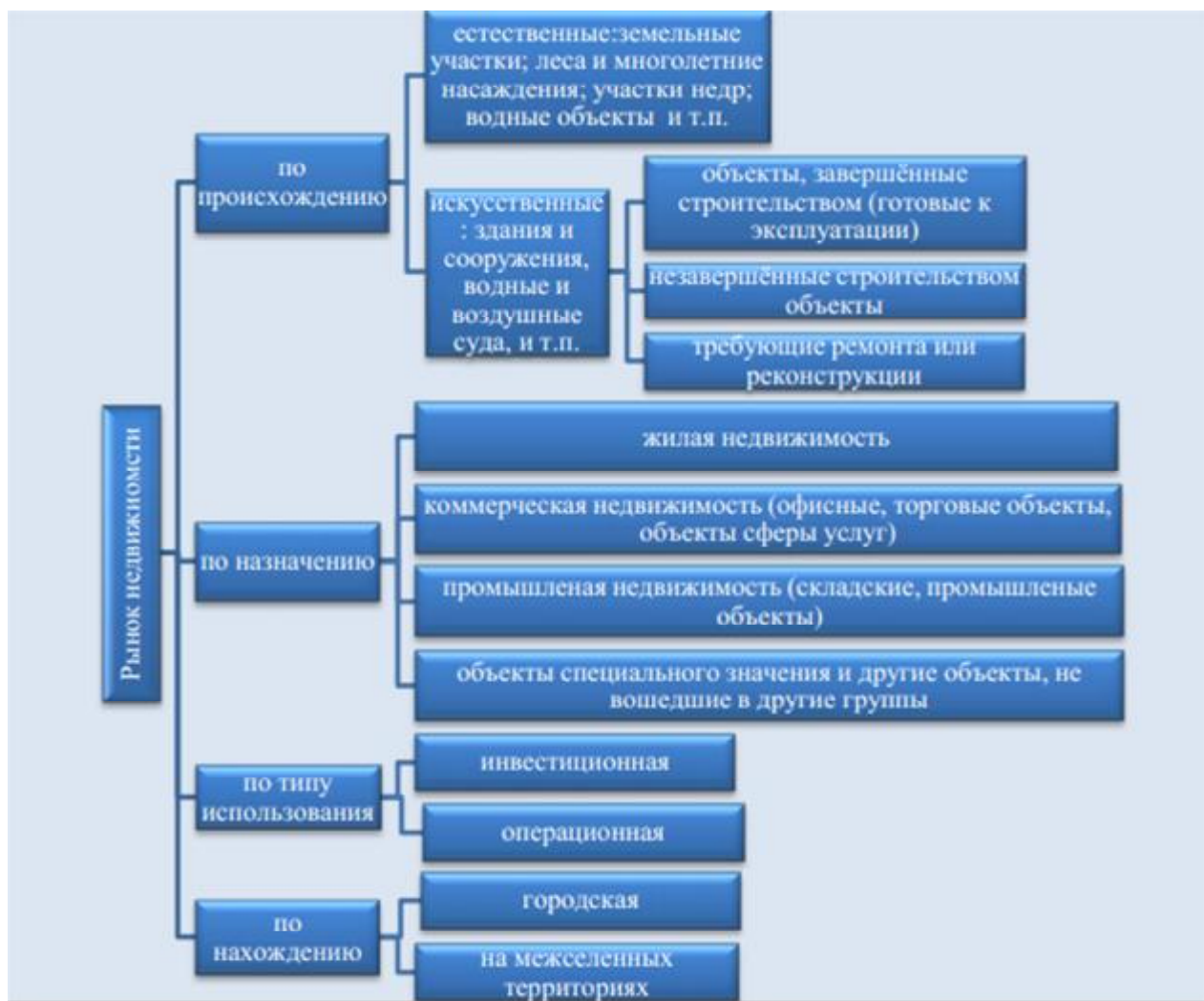


Рисунок 17. Виды классификаций объектов недвижимости по различным признакам

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 ограничен 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 кв., а 1-комнатного двухместного — не менее 12 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,

	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:

- ü **рассматриваемый объект оценки №20 относится к торговой недвижимости.**
- ü **рассматриваемый объект оценки №21 относится к помещениям свободного назначения.**
- ü **рассматриваемый объект оценки №22 относится к помещениям свободного назначения.**
- ü **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;
 - 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](http://www.fondrgs.ru/files/docs/EK_NZHD_ITOG(1).pdf)

Выводы:

- ü 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»);
- ü 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 отсутствием 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.

	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Стоимость предложения, руб.	10 500 000	28 300 000	11 400 000	20 650 000
Площадь, кв.м.	558,00	926,00	322,00	1 000,00
Стоимость кв.м., руб	18 817	30 562	35 404	20 650
Адрес	Иркутская область, Ангарск, район Байкальск, 7 микрорайон, дом Б	Иркутская область, Ангарск, район Квартал, 29-й микрорайон, 28	Иркутская область, Ангарск, р-н Центр, 75 кв-л дом 3	Иркутская область, Ангарск, р-н Квартал, ул. Коминтерна
Источник информации	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_558_m_1016094127	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/angarsk_torgovoe_pomeschenie_926_m_1015341639	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_322_m_551531217	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/170605982/

Таким образом, цены предложения на объекты (здания и встроенные помещения) торгового и свободного назначения, расположенные в г.Ангарске Иркутской области расположены в интервале от 18 до 35 тыс.руб за 1 кв.м. общей площади.

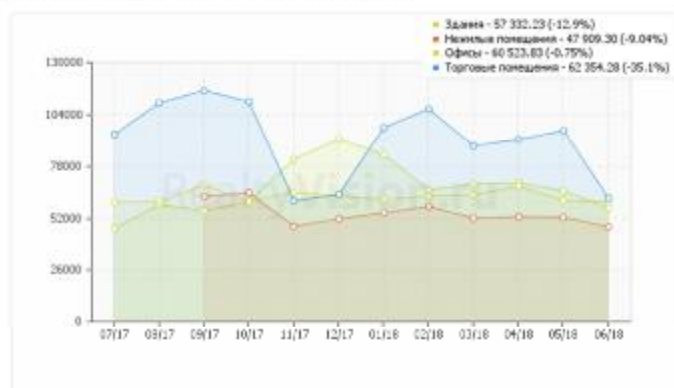
Значительный разброс ценового интервала объясняется рядом факторов:

- объекты, представленные в выборке, имеют различное местоположение;
- объекты, представленные в выборке, имеют различную площадь от 322,0 до 1000,0 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 коммерческой недвижимости



Тип	Средняя цена (руб. кв.м.)
Отдельностоящее здание	57332.23 -12.9%
Универсальное помещение	47909.30 -9.04%
Офисное помещение	60523.83 -0.75%
Торговые площади	62354.28 -35.1%

В июне 2018 года на рынке коммерческой недвижимости Иркутска по сравнению с предыдущим месяцем уменьшились цены на продажу отдельностоящих зданий (-12.9%), универсальных помещений (-9.04%), офисных помещений (-0.75%) и торговых площадей (-35.1%). Цены на аренду офисных помещений выросли на 15.4%.

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, 16 июля 2018 г. ***

количество комнат	средняя цена	
однокомнатные квартиры	59 536 руб/м ²	956 \$/м ²
двухкомнатные квартиры	58 142 руб/м ²	933 \$/м ²
трёхкомнатные квартиры	56 999 руб/м ²	915 \$/м ²
многокомнатные квартиры	56 493 руб/м ²	907 \$/м ²

<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	47 949 - 71 923
2	46 514 – 69 770
3	45 599 – 68 399
многокомнатные	45 194 – 67 792

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 недвижимости

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и Интернет и из периодических изданий по корректировкам. недвижимости (табл. 1.3.2).
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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	
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербурге	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
	Средние города								
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
	Небольшые города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
	Крым								
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)
Примечание: В скобках указаны средние значения. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют в Москве, а максимальные - в Волго и Севастополе.									

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности исчисляются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Источник информации: «СРД № 21», 2017 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Таблица 7.5 - Корректировка на торг для гостиниц и баз отдыха

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.

Таблица 7.6 - Корректировка на торг для земельного участка

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 г.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

- ü престижность района;
- ü расположение относительно транспортных магистралей;
- ü 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

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Таблица 7.8 - Корректировка на площадь для земельных участков

Таблица 57

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 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

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Источник: _ Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

Матрица коэффициентов

Таблица 77

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2. Массовое жилье советской постройки, 3. Массовое современное жилье		аналог		
		первый этаж	средний этаж	последний этаж
объект оценки	первый этаж	1	0,93	0,99
	средний этаж	1,07	1	1,06
	последний этаж	1,01	0,94	1

Источник: _ Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Жилая недвижимость », Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

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

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2017 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

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

Определены на основе 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 рыночная 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 значения 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.

Итоги расчетов Statistika на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или от хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,11	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,15	0,18
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионов, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.

2. В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

Источник: <https://statistika.ru/index.php/statistika-rynka/01-10-2017>

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

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% 18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% 18,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	17,5% 19,2%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

7. УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ (ПОТЕРЬ ОТ НЕДОИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

Таблица 7.12

7.2.1. Активный рынок

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

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7% 13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8% 13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9% 12,4%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

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:

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

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

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

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ü наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- ü наличие мест для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- ü наличие мест отдыха, парков, озер, спортплощадок;
- ü близость магазинов, рынков;
- ü 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 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ								
№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2017 ноябрь	2017 май	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	2...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	4...6	3...6	4...7	5...7		1,8...5	
	Екатеринбург	4...6	4...6	4...6	4,5...7		3...6	
3	3 и более-комнатные квартиры							
	Москва	6...8	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	4...7	3...5	4...6	5...8			
	Земельные участки							
1	Под дачное строительство							
	Московская область	4...7	3...5	4...6	4...9		3...7	1,5...4,5
	Тульская область				5...11		5...9	
2	Под офисные и торговые цели							
	Москва	2...4	2...4	2...4	2...5		1...3	
	Московская область (торговые цели)	4...6	5...6	6...8	6...9		4...8	
3	Под производственно-складские цели							
	Москва	4...5	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		6...8		5...9			3...9,9
	Киров		7...9		4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	5...8	6...9	6...9	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6...10	6...9	8...10	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...9	5...9	5...8	6...10			
2	Торговые							
	Иркутск		3...5	4...6	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...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)	8...10	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	8...9	7...8	7...8	7...9		9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...10	8...12	9...11	9...12		8...16	

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №21», 2017 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

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 участников рынка недвижимости, Оценщик пришел к следующим выводам:

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

- ü Цена предложения за объекты торгового назначения в г.Ангарск, аналогичные рассматриваемым, составляет – от 18 до 35 тыс.руб за 1 кв.м. общей площади с учетом НДС (18%)
- ü Цена предложения за объекты жилого назначения (1 комнатные квартиры) в г.Иркутск, аналогичные рассматриваемым, составляет – 47-71 тыс.руб./кв.м.
- ü Средний уровень операционных расходов для объектов офисно-торгового и свободного назначения, аналогичных оцениваемым, составляет 17,9% от ПВД.
- ü Объекты оценки №20,21,22,23 имеют показатель средней ликвидности, срок реализации объектов 5 месяцев.
- ü Объекты оценки №1,2,3,24,25 имеют показатель низкой ликвидности, срок реализации объектов 18 месяцев (в среднем).
- ü Объекты оценки №4-19 имеют показатель высокой ликвидности, срок реализации объектов 3 месяцев (в среднем).
- ü Уровень вакантных площадей в офисно-торговых объектах составляет 12,3%.

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:

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

- ü На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы и анализа местоположения объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что равно возможными вариантами являются строительство объектов административного и промышленного назначения;
- ü Объекты оценки расположены не на оживленной транспортной магистрали, поток движения транспорта – средний. Расположение в 10-15 минутах пешком от станции метро 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:

- ü На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Байкальска и анализа местоположения объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что единственно возможным вариантом является использование в качестве объекта гостиничного назначения;
- ü 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 гостиничного 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_{BR} , 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 из вышеизложенного, модель оценки справедливой стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

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

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 рассчитывались по следующей формуле:

$$CЗ = ПС - И_n,$$

где

• $CЗ$ – затраты на замещение с учетом накопленного износа;
 • $ПС$ – затраты на замещение;
 • $И_n$ – 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 ($CЗ$) рассчитывается по формуле:

$$CЗ = СС + ПП + НДС,$$

где:

- ü СС – сметная стоимость строительства;
- ü ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
- ü 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 общеприменимым 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 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	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
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	2 000	1 900	1 200
Площадь улучшения: здания/строения (если имеется), кв. м.	нет (оценивается как свободный)	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.		1 200 000	910 000	400 000
Цена предложения (без учета стоимости улучшений), руб./кв.м.		600	479	333
Местоположение	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск	Иркутская область, Байкальск	Иркутская область, Байкальск, пос. Солзан улица Гагарина	Иркутская область, Слюдянка, утулик, Солнечная, 11
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации гостиницы	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Описание	см. текст Отчета	Продам ровный участок 20 соток в собственности, под строительство жилого дома или коммерческой недвижимости, назначение ИЖС в г. Байкальск, ул Привокзальная. Рядом с федеральной трассой, напротив АЗС "Роснефть". Пару минут езды до Горы Соболиной, три минуты езды до берега Байкала. Возможно под коммерческое назначение.	Продам участок под ИЖС. 19 соток земли. В центре поселка, не далеко от федеральной трассы. Имеется разрешение на строительство. В собственности. До города Байкальска 6 км.	Участок на берегу Байкала, Продаётся право аренды, документы все в порядке.
Кадастровый номер		н/д	н/д	38:25:040101:1298
Наличие коммуникаций	имеются 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_20_sot._izhs_80_1694699	https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot._izhs_822261470	https://www.avito.ru/slyudyanka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_17_13306752

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	2 000,0	1 900,0	1 200,0
Цена предложения	руб./кв.м.		600	479	333
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	600	479	333
1.2. Качество прав на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		600	479	333
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.		600	479	333
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.		600	479	333
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		600	479	333
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-13,50%	-13,50%	-13,50%
Скорректированная цена	руб./кв.м.		517	413	287
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 гостиницы	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %			36,1%	36,1%	36,1%
6. Местоположение					
		Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск	Иркутская область, Байкальск	Иркутская область, Байкальск, пос. Солзан улица Гагарина	Иркутская область, Слюдянка, утулик, Солнечная, 11
6.1. Доступность объекта (транспортная)		Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.

Элементы сравнения	Ед. срав	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Окружение объекта		преимущественн о жилая застройка	преимущественн о жилая застройка	преимущественн о жилая застройка	преимуществен но жилая застройка
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь земельного участка, кв.м		1 024	2 000	1 900	1 200
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.	Дополнительны е затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Дополнительные характеристики					
8.1. Доступные инженерные коммуникации		имеются 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, %			36%	36%	36%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		704	562	391
Общая валовая коррекция, %	%		50%	50%	50%
Коэффициенты весомости			0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		28%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33,3%		
Справедливая стоимость прав на земельный участок	руб./ кв.м.	552			
Справедливая стоимость прав на земельный участок (в целом)	руб.	565 000			

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 принципами, изложенными 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:

- ü 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.
- ü 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 Июль 2018 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

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	
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.									

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Источник информации: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №21) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017г. .

Оценщик в рамках данного отчета принимает это значение в качестве корректировки на «уторговывание» среднее значение для продажи земельных участков под объекты рекреации, т.е. – 13,5%.

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:

1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1.2.1. КОРРЕКТИРОВКИ НА ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ГОРОДАМ РФ

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по оценкам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Промыш.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,110	1,008	0,224	-	0,042
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,780	0,659	0,304	0,296	0,072
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,896**	0,833	0,602	0,334	0,202	0,082
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,832	0,674	0,262	0,186	0,089
5	Москва	Собств.	1,000	0,970**	0,834	0,508	0,346	0,149	0,062
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	-	0,386	0,178	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,812**	0,762	0,680	0,392	0,298	0,065
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,869**	0,765	0,666	0,110	-	0,098
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,802**	0,834	0,459	0,192	-	0,083
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,834	0,522	0,408	0,186	0,072
	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", 2017

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 = $0,874/0,642 = 1,361$ (или +36,1%).

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 достопримечательностей.

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 придет 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

Таблица 57

Земельные участки под объекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016 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.

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 укрупнённых показателей стоимости Оценщик ориентировался на идентичность конструктивных решений оцениваемых объектов и справочных показателей.

Расчёт стоимости замещения методом сравнительной единицы осуществлен по формуле:

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

где

C_z - стоимость замещения объекта недвижимости;

$C_{\text{баз}}$ - 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;

2

Строительные нормы и правила

Экономические районы, края, области

краткая характеристика зданий и сооружений		ЗДАНИЙ									
		в зависимости от конструктивных систем									
краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений	краткая характеристика зданий и сооружений
Класс конструктивных систем											
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	КС-8	КС-9
Республика Адыгея	0,998	0,770	0,846	0,943	0,785	0,807	0,738	0,829	0,877	0,877	0,877
Республика Дагестан	0,886	0,720	0,780	0,879	0,797	0,782	0,756	0,789	0,793	0,822	0,822
Республика Ингушетия	0,752	0,671	0,616	0,691	0,656	0,710	0,681	0,723	0,743	0,808	0,808
Республика Чечня	0,889	0,661	0,640	0,617	0,672	0,723	0,709	0,759	0,747	0,769	0,769
Республика Северная Осетия-Алания	0,897	0,761	0,582	0,675	0,654	0,734	0,692	0,742	0,732	0,747	0,747
Республика Ставрополь	0,694	0,611	0,528	0,793	0,578	0,624	0,626	0,678	0,669	0,688	0,688
Республика Хакасия	0,847	0,668	0,621	0,630	0,606	0,633	0,636	0,657	0,650	0,676	0,676
Республика Татарстан	0,853	0,605	0,788	0,693	0,604	0,635	0,632	0,641	0,614	0,608	0,608
Республика Башкортостан	0,816	0,681	0,648	1,054	0,863	0,881	0,845	0,878	0,857	0,850	0,850
Республика Марий Эл	0,888	0,766	0,775	0,692	0,606	0,621	0,658	0,656	0,657	0,664	0,664
Республика Чувашия	1,051	0,660	1,001	1,037	0,621	1,026	1,034	1,035	1,027	1,061	1,061
Республика Ульяновская	0,870	0,626	0,750	0,930	0,789	0,837	0,829	0,855	0,865	0,904	0,904
Республика Самарская	0,916	0,646	0,674	0,920	0,672	0,903	0,846	0,916	0,892	0,906	0,906
Республика Пермь	0,892	0,660	0,635	0,693	0,668	0,688	0,935	0,918	0,875	0,957	0,957
Республика Свердловская	0,960	0,651	0,904	1,041	0,900	0,895	0,923	0,923	0,895	0,973	0,973
Республика Тюменская	1,057	0,676	1,026	0,929	0,962	0,997	1,013	1,025	0,995	0,986	0,986
Республика Алтай	0,750	0,675	0,629	0,661	0,662	0,731	0,727	0,766	0,717	0,766	0,766
Республика Карелия	0,811	0,787	0,759	0,822	0,772	0,838	0,838	0,871	0,797	0,846	0,846
Республика Коми	0,819	0,686	0,664	0,691	0,672	0,703	0,703	0,718	0,761	0,763	0,763
Республика Саха (Якутия)	0,879	0,630	0,633	0,652	0,639	0,678	0,678	0,695	0,696	0,696	0,696
Республика Чукотка	0,859	0,668	0,694	1,079	0,976	0,958	0,953	0,979	0,929	0,983	0,983
Республика Чукотка (южная 60-параллель)	0,842	0,643	0,677	0,811	0,889	0,932	0,934	0,940	0,906	0,965	0,965
Республика Чукотка (северная 60-параллель)	0,862	0,667	0,745	1,021	1,024	1,011	1,039	1,034	1,061	1,109	1,109
Республика Чукотка (северная 60-параллель 2)	0,864	0,674	0,643	0,616	1,017	1,003	1,036	1,018	1,060	1,019	1,019
Республика Чукотка (северная 60-параллель 3)	0,855	0,688	0,639	1,057	0,966	1,019	0,992	1,002	1,019	1,048	1,048
Республика Чукотка (северная 60-параллель 4)	0,822	0,652	0,624	0,640	0,664	0,900	0,901	0,903	0,848	0,888	0,888
Республика Чукотка (северная 60-параллель 5)	0,817	0,636	0,603	1,011	0,857	0,910	0,870	0,916	0,914	0,960	0,960
Республика Чукотка (северная 60-параллель 6)	0,872	0,658	0,629	1,031	1,120	1,081	1,173	1,159	1,277	1,263	1,263
Республика Чукотка (северная 60-параллель 7)	0,815	0,686	0,676	1,157	1,267	1,312	1,316	1,300	1,432	1,400	1,400
Республика Чукотка (северная 60-параллель 8)	0,860	0,660	0,691	0,966	0,934	0,983	1,007	0,994	1,008	0,995	0,995
Республика Чукотка (северная 60-параллель 9)	0,851	0,648	0,677	1,086	1,000	1,078	1,100	1,086	1,086	1,086	1,086

$K2(\text{для КС-2}) = 0,891$; $K2(\text{для КС-7}) = 0,995$;

$K3$ – 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» №101

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЕ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	каменная	каменная или стальная с кровлей из бетона	каменная	железобетонная		каменная	каменная или стальная (в том числе ЛСТК)	каменная или стальная (в том числе ЛСТК)	каменная или стальная (в том числе ЛСТК)	каменная или стальная (в том числе ЛСТК)
	железобетонная, стальная, каменная	железобетонная, стальная	каменная	железобетонная, стальная, каменная	железобетонная, стальная, каменная	железобетонная, стальная, каменная	железобетонная, стальная, каменная	железобетонная, стальная, каменная	железобетонная, стальная, каменная	железобетонная, стальная, каменная
Класс конструктивных систем										
КС-1 КС-1А КС-2 КС-3 КС-4 КС-5 КС-6 КС-6А КС-6Б КС-7										
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	1,066	0,856	0,579	0,979	0,878	0,879	0,912	0,916	0,862	1,044
Республика Дагестан	0,885	0,722	0,741	0,821	0,746	0,775	0,760	0,817	0,797	0,823
Республика Ингушетия	0,716	0,639	0,596	0,812	0,830	0,668	0,680	0,704	0,710	0,779
Кабардино-Балкарская Республика	0,724	0,700	0,724	0,384	0,732	0,767	0,792	0,819	0,811	0,803
Карачаево-Черкесская Республика	0,660	0,766	0,601	0,828	0,672	0,739	0,736	0,764	0,732	0,741
Республика Северная Осетия-Алания	0,660	0,619	0,557	0,744	0,595	0,668	0,655	0,704	0,660	0,707
Краснодарский край	0,563	0,512	0,514	0,885	0,936	0,669	1,090	1,069	0,979	1,002
Ставропольский край	0,878	0,820	0,844	0,840	0,842	0,855	0,891	0,878	0,938	0,918
Ростовская область	0,925	0,909	0,907	1,017	0,932	0,916	0,920	0,921	0,956	0,941
Уральский район										
Республика Башкортостан	0,862	0,782	0,834	0,867	0,840	0,835	0,866	0,889	0,897	0,872
Чувашская Республика	1,079	0,978	1,014	0,974	1,039	0,879	1,046	1,016	1,001	1,061
Курганская область	0,561	0,555	0,516	0,934	0,916	0,937	0,974	0,969	0,977	1,047
Свердловская область	0,914	0,851	0,906	0,850	0,897	0,909	0,956	0,938	0,960	0,908
Пермский край	0,910	0,879	0,880	0,831	0,839	0,820	0,940	0,944	0,902	0,973
Свердловская область	1,017	0,904	1,002	1,013	0,971	0,954	1,025	0,990	0,954	1,015
Челябинская область	1,083	0,935	0,991	0,968	0,959	0,940	0,964	0,994	0,960	0,960
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	0,829	0,728	1,001	0,878	0,734	0,797	0,824	0,840	0,790	0,838
Республика Бурятия	0,875	0,828	0,766	0,850	0,823	0,836	0,875	0,875	0,838	0,892
Новосибирская область	0,561	0,564	0,504	0,884	0,931	1,012	1,058	1,059	1,062	1,039
Новосибирская область	0,914	0,860	0,906	0,831	0,833	0,915	0,960	0,972	0,940	0,932
Омская область	1,029	1,055	1,016	1,039	1,036	1,036	1,060	1,079	1,040	1,066
Томская область (включая 60-параллель)	1,040	1,041	1,021	0,840	1,026	1,040	1,079	1,062	1,013	1,076
Томская область (включая 60-параллель)	1,140	1,096	1,212	0,998	1,133	1,126	1,168	1,150	1,166	1,184
Томская область (включая 60-параллель)	1,358	1,303	1,440	1,187	1,321	1,309	1,426	1,374	1,411	1,405
Восточно-Сибирский район										
Республика Бурятия	1,123	1,063	1,063	1,031	1,051	1,043	1,117	1,089	1,064	1,114
Республика Тыва	0,900	0,875	0,874	0,892	0,934	0,928	0,968	0,962	0,960	0,975
Республика Хакасия	1,057	1,079	0,996	1,027	1,036	1,036	1,068	1,066	1,027	1,071
Красноярский край (включая 60-параллель)	1,210	1,210	1,216	0,901	1,195	1,225	1,260	1,290	1,253	1,275
Красноярский край (включая 60-параллель)	1,357	1,358	1,476	1,100	1,341	1,374	1,417	1,390	1,418	1,431
Иркутская область (включая 60-параллель)	1,013	1,022	1,002	0,942	1,017	1,034	1,069	1,050	1,072	1,048
Иркутская область (включая 60-параллель)	1,106	1,110	1,094	1,029	1,111	1,129	1,160	1,163	1,170	1,145
Забайкальский край	1,248	1,120	1,158	1,015	1,147	1,139	1,188	1,181	1,197	1,235

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

Дата введения сметных цен, период	Восточно-Сибирский район						
	Томская область	Республика Бурятия	Республика Тыва	Республика Хакасия	Красноярский край	Иркутская область	Забайкальский край
01.01.1984	0,04871	0,07222	0,07274	0,05643	0,05953	0,05749	0,06287
01.01.1991	0,07850	0,11620	0,11963	0,09101	0,09501	0,09305	0,10251
октябрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,202	1,185	1,020	1,006	1,277	1,126	1,091
2001 г.	1,668	1,603	1,148	1,286	1,685	1,431	1,345
2002 г.	2,012	1,890	1,506	1,562	2,046	1,728	1,611
2003 г.	2,368	2,162	1,812	1,685	2,234	2,120	1,871
2004 г.	2,708	2,467	2,094	2,031	2,718	2,381	2,120
2005 г.	3,150	2,840	2,481	2,360	3,186	2,804	2,472
2006 г.	3,900	3,480	3,045	2,928	3,955	3,478	3,085
2007 г.	4,558	3,988	3,528	3,459	4,642	4,073	3,655
2008 г.	5,323	4,711	4,187	4,069	5,458	4,843	4,324
2009 г.	5,433	5,000	4,610	4,344	5,820	5,414	4,994
2010 г.	5,244	5,539	4,659	5,245	5,605	5,622	5,129
2011 г.	5,283	6,105	4,600	5,751	6,654	5,708	5,012
2012 г.	5,625	6,834	5,154	6,597	7,708	6,408	5,757
2013 г.	6,408	7,876	6,488	7,250	8,399	7,439	7,173
2014 г.	6,629	8,469	7,111	7,548	8,702	7,604	7,579
2015 г.	6,817	8,627	7,680	7,226	9,328	7,683	8,010
2016 г.	8,968	9,132	8,095	7,487	9,784	8,001	8,495
1-й кв.	8,794	8,880	7,952	7,267	9,569	7,817	8,261
2-й кв.	8,871	8,992	8,022	7,378	9,692	7,886	8,351
3-й кв.	7,044	9,194	8,159	7,574	9,939	8,073	8,592
4-й кв.	7,163	9,460	8,247	7,730	9,935	8,227	8,781
2017 г.							
1-й кв.	7,365	9,602	8,335	7,894	9,947	8,308	8,845
2-й кв.	7,561	9,591	8,200	8,061	9,662	8,060	8,744
3-й кв.	7,670	9,952	8,305	8,357	9,996	8,353	9,072
октябрь	7,790	10,029	8,393	8,530	10,149	8,487	9,178
ноябрь	7,864	10,058	8,461	8,639	10,293	8,574	9,287
декабрь	7,798	10,004	8,512	8,702	10,391	8,651	9,345
4-й кв.	7,817	10,030	8,455	8,624	10,278	8,571	9,270
2018 г. ПРОГНОЗ							
январь	7,823	10,006	8,568	8,760	10,460	8,729	9,419
февраль	7,847	10,003	8,625	8,819	10,530	8,808	9,493
март	7,872	10,010	8,683	8,878	10,600	8,887	9,568

поправка на июль 2018 составляет: $8,687/8,571 = 1,0135$

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

Таблица 8.6 - Поправки на разницу в объеме, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта (коэффициент K1)

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 8.7 - Поправки на разницу в площади, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта (коэффициент K1)

So/Scпр	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 8.8 - 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 8.9 - 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 Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкокласные 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 низкокласные офисно-торговые объекты	21%	20%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	14%	15%
4.1 Квартыры (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 8.10 - 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)	руО3.05.000.0025 (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

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №24	Объект оценки №25
Первая группа поправок, руб./куб.м. (ДС):				
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
на изменение цен после издания справочника (=K1*K2*K3)	1,0568	1,0595	0,9488	1,0595
Итого по 2 гр. (К)	0,9930	1,1443	1,0247	1,3732
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	6 936,13	25 256,90	21 240,82	8 623,41
Строительный объем или площадь, куб.м. или кв.м	179,00	68,20	550,10	708,00
Стоимость объекта оценки (ВС) по гл. 1-12 СМР, руб.(без НДС)	1 241 568,16	1 722 520,63	11 684 576,89	6 105 377,45
Прибыль предпринимателя (ПП) (19% от СМР), руб.	235 897,95	327 278,92	2 220 069,61	1 160 021,72
Стоимость нового строительства (СНС) с учетом ПП, без НДС, руб.	1 477 466,11	2 049 799,56	13 904 646,50	7 265 399,17
Стоимость нового строительства (СНС), с НДС, руб.	1 743 410,01	2 418 763,48	16 407 482,87	8 573 171,02
Совокупный износ, %	57,0%	57,0%	57,0%	57,0%
Накопленный износ, руб	993 743,70	1 378 695,18	9 352 265,24	4 886 707,48
Справедливая стоимость без учета стоимости ЗУ (округленно с НДС), руб.	750 000,00	1 040 000,00	7 055 000,00	3 686 000,00

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 8.11 - 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.	750 000,00	1 040 000,00	7 055 000,00	3 686 000,00
	12 531 000,00			
Величина условной доли в составе единого гостиничного комплекса (объектов недвижимости, без ЗУ)	5,99%	8,30%	56,30%	29,42%
	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 8.12 - 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	750 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 040 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	565 000
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	7 055 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 686 000,00

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:

- ü метод рыночных сравнений
- ü 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:

$$V_{PC} = \sum_i^K a_i \times V_{PCi},$$

где: V_{PC} - справедливая стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;
 K - количество аналогов
 V_{PCi} - справедливая рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i -го объекта-аналога;
 a_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

$$\sum_i^K a_i = 1.$$

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 застройку 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 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 8.13 - 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 8.14 - Описание объектов-аналогов объекта оценки № 20.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Источник информации
1	10 500 000	558,00	18 817	Иркутская область, Ангарск, район Байкальск, 7 микрорайон, дом Б	1,подвал	Простая отделка	ПЧН	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_558_m_1016094127
2	28 300 000	926,00	30 562	Иркутская область, Ангарск, район Квартал, 29-й микрорайон, 28	1	Простая отделка	ПЧН	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/angarsk_torgovoe_pomeschenie_926_m_1015341639
3	11 400 000	322,00	35 404	Иркутская область, Ангарск, р-н Центр, 75 кв-л дом 3	1, цоколь	Простая отделка	ПЧН	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_322_m_551531217
4	20 650 000	1 000,00	20 650	Иркутская область, Ангарск, р-н Квартал, ул. Коминтерна	1,2,3 цоколь	Простая отделка	ОСЗ	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/170605982/

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 8.15 - 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.	?	10 500 000	28 300 000	11 400 000	20 650 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	3 767,10	558,00	926,00	322,00	1 000,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	18 817	30 562	35 404	20 650
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 сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ 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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		16 559	26 895	31 156	18 172
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская область, Ангарск, район Байкальск, 7 микрорайон, дом Б	Иркутская область, Ангарск, район Квартал, 29-й микрорайон, 28	Иркутская область, Ангарск, р-н Центр, 75 кв-л дом 3	Иркутская область, Ангарск, р-н Квартал, ул. Коминтерна
5.1. Престижность района	-					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.2. Выход на первую линию	-	1 линия	2 линия	2 линия	1 линия	1 линия
Корректировка	%	-	15%	15%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	3 767,10	558,00	926,00	322,00	1 000,00
Корректировка	%		-17,00%	-13,00%	-22,00%	-12,00%
6.2. Техническое состояние здания в котором расположен объект	-	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка	%	-	-20%	-20%	0%	-20%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	-10%
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	1,подвал	1	1, цоколь	1,2,3, цоколь
Корректировка	%	-	6%	-7%	0%	4%
6.6. Состояние отделки	-	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка	Простая отделка
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	%	-	4%	-40%	-32%	-18%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	17 221	16 137	21 186	14 901
Общая валовая коррекция	%	-	38%	40%	32%	26%
Коэффициенты весомости	-	-	0,240	0,235	0,255	0,270
Коэффициент вариации		15,67%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	17 351				
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	65 362 952				

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 №21», 2017 г, скидка на торг для торговых объектов, расположенных в средних по величине населения городах в среднем составляет 12%. Данные представлены ниже.

Таблица 8.16 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №21», 2017 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на среднем уровне значения (-12%).

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.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №21», 2017 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

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 - 2016. Том 2. 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.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

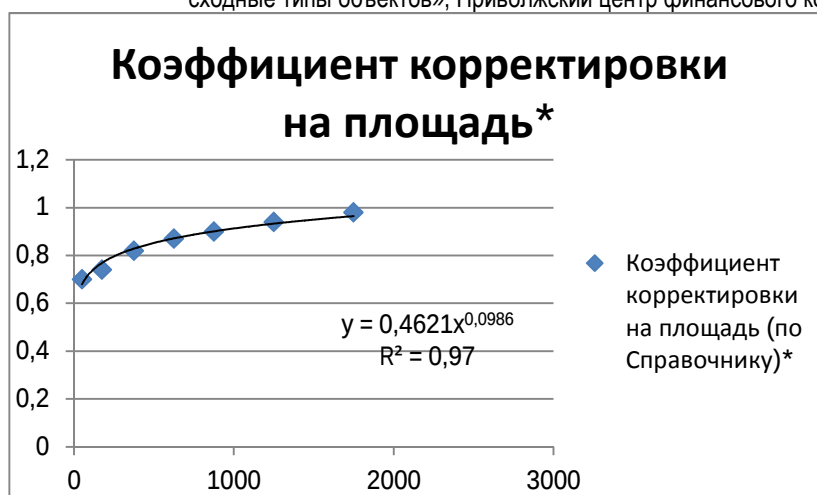
Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

Корректировка рассчитывается методом корреляционно-регрессионного анализа по данным серединным значениям интервалов площадей:

Интервал площади	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000
Серединное значение интервала площади	50	175	375	625	875	1250	1750
Коэффициент корректировки на площадь*	0,7	0,74	0,82	0,87	0,9	0,94	0,98

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.



Таким образом, получим зависимость: $y = 0,4621x^{0,0986}$. Подставив значения площадей объекта оценки и объектов-аналогов рассчитаем Коэффициент для расчета корректировки и соотнеся полученные коэффициенты по объектам-аналогам к объекту оценки получим:

Таблица 8.17 - 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	558,00	926,00	322,00	1 000,00
Коэффициент для расчета корректировки	1,0407	0,8621	0,9062	0,8166	0,9131
Корректировка на площадь	-	-17,00%	-13,00%	-22,00%	-12,00%

6.2. Техническое состояние здания, в котором расположен объект

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. У объекта-аналога №2 состояние здания – хорошее. Требуется введение корректировки.

Таблица 53

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82

Корректировка составляет: $1/1,24=0,8$.

В стоимости аналога №2 вводится корректировка -20%.

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

6.3. Тип объекта

Поскольку объект оценки представляет собой встроенное помещение, в то время как объект-аналог №4 является отдельностоящим зданием (ОСЗ), Оценщик считает необходимым применение корректировки на данное различие, согласно нижеприведенной таблицы:

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

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

Таблица 40

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	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

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:

Матрицы коэффициентов

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

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 8.18 - 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	0,87	0,71	0,82	-	-
	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	0,1450	0,1270	0,0000	0,9264	
Объект-аналог №1	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,87	0,71	0,82	-	6%
	Площадь, кв.м.	313,00	0,00	245,00	0,00	558,00	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	56,09%	0,00%	43,91%	0,00%	100,00%	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,5609	0,0000	0,3118	0,0000	0,8727	
Объект-аналог №2	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,87	0,71	0,82	-	-7%
	Площадь, кв.м.	926,00	0,00	0,00	0,00	926,00	
	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	0,87	0,71	0,82	-	0%
	Площадь, кв.м.	184,70	0,00	0,00	137,60	322,30	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	57,31%	0,00%	0,00%	42,69%	100,00%	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,5731	0,0000	0,0000	0,3501	0,9232	
Объект-аналог №4	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,87	0,71	0,82	-	4%
	Площадь	250,00	500,00	0,00	250,00	1 000	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	25,00%	50,00%	0,00%	25,00%	100,00%	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,2500	0,4350	0,0000	0,2050	0,8900	

6.6. Состояние отделки

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметический ремонт	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

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 8.19 - 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	4 400 000	136,00	32 353	Иркутская обл., Иркутск, р-н Правобережный, Гагарина б-р 68 б	Подвал	Простая отделка	ПСН / Торговое	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_1672107933
2	7 000 000	137,50	50 909	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	6 700 000	139,00	48 201	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	19 500 000	370,00	52 703	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 8.20 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №21 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.	?	4 400 000	7 000 000	6 700 000	19 500 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	389,30	136,00	137,50	139,00	370,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	32 353	50 909	48 201	52 703
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 сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ 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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-12,1%	-12,1%	-12,1%	-12,1%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		28 438	44 749	42 369	46 326

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., Иркутск, р-н Правобережный, Гагарина б-р 68 б	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
5.2. 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	136,00	137,50	139,00	370,00
Корректировка	%		-9%	-9%	-9%	0%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
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 этаж	Подвал	ЦОК	2,3	ЦОК
Корректировка	%	-	40,00%	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.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	31,00%	13,00%	6,00%	22,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	37 254	50 566	44 911	56 518
Общая валовая коррекция	%	-	49,00%	31,00%	24,00%	22,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,204	0,251	0,270	0,275
Коэффициент вариации		17,36%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	47 960				
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	18 670 828				

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

СРД-21, ноябрь 2017 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	
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
	Средние города								
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Корректировка вводится как среднее значение между корректировками для офисной и торговой недвижимости (т.к. объект оценки представляет собой ПСН) и составляет 12,1%

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
объект оценки	<100	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
	100-250	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	250-500	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	500-750	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	750-1000	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	1000-1500	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1500-2000	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	>2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
объект оценки	<100	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

Таблица 8.21 - 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	4 400 000	136,00	32 353	Иркутская обл., Иркутск, р-н Правобережный, Гагарина б-р 68 б	Подвал	Простая отделка	ПСН / Торговое	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_1672107933
2	7 000 000	137,50	50 909	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	6 700 000	139,00	48 201	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	19 500 000	370,00	52 703	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 8.22 - 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.	?	4 400 000	7 000 000	6 700 000	19 500 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	577,00	136,00	137,50	139,00	370,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	32 353	50 909	48 201	52 703
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 сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ 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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-12,1%	-12,1%	-12,1%	-12,1%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		28 438	44 749	42 369	46 326
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., Иркутск, р-н Правобережный, Гагарина б-р 68 б	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
5.2. 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	136,00	137,50	139,00	370,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%		-14%	-14%	-14%	-6%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
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	Подвал	ЦОК	2,3	ЦОК
Корректировка	%	-	15,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
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	%	-	1%	-14%	-19%	-6%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	28 722	38 484	34 319	43 546
Общая валовая коррекция	%	-	29%	14%	19%	6%
Коэффициенты весомости	-	-	0,191	0,265	0,240	0,304
Коэффициент вариации		17,34%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	37 159				
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	21 440 743				

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

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

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 8.23 - 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	3 302 820	60,00	55 047	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 126/2	10	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/179150222/
2	5 000 000	79,00	63 291	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Депутатская ул., 42/2	4	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/169310404/
3	1 000 000	15,00	66 667	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Советская ул., 109	3	Качественная отделка.	ПСН	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/187108737/

Таблица 8.24 - 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.	?	3 302 820	5 000 000	1 000 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	16,70	60,00	79,00	15,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	55 047	63 291	66 667
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 сервитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-12,1%	-12,1%	-12,1%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		48 386	55 633	58 600
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул., 126/2	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Депутатская ул., 42/2	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Советская ул., 109
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.	16,70	60,00	79,00	15,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.4. Занимаемые этажи	-	2 этаж	2	3	5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН/офисное)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН/офисное)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН/офисное)
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%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	48 386	55 633	58 600
Общая валовая коррекция	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		9,69%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	54 152			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	904 338			

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 8.25 - 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 1 кв.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/gostinita_450_m_954287505
2	17 055 180	801,2	14,69	21 287	Иркутская область, Байкальск, Красный ключ мкр 9	https://www.avito.ru/baykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinichnyy_kompleks_8012_m_s_2-mya_zu_1_469_m_964972220
3	12 500 000	790,7	6,67	15 809	Слюдянский район, Иркутская область, Байкальск	https://www.avito.ru/baykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinita_790.7_m_oz._baykal_g._baykalsk_1583391868

Таблица 8.26 - 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	17 055 180	12 500 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	857,70	450,00	801,20	790,70
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	17 778	21 287	15 809
Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта	кв.м.		857,00	1 469,00	667,00
Удельная стоимость земельных участков в составе имущественных комплексов - объектов-аналогов - удельный показатель стоимости земельных участков рассчитан в рамках затратного подхода	руб./кв.м.		552,00	552,00	552,00
Стоимость земельных участков в составе имущественных комплексов - объектов-аналогов - удельный показатель стоимости земельных участков рассчитан в рамках затратного подхода	руб.		473 064,00	810 888,00	368 184,00
Цена предложения зданий в составе имущественных комплексов без учета стоимости земельного участка	руб.		7 526 936	16 244 292	12 131 816
Удельная цена предложения зданий в составе имущественных комплексов без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		16 727	20 275	15 343
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 сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ 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	-	19.07.2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-19,6%	-19,6%	-19,6%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		13 448	16 301	12 336
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г.	Иркутская область, Байкальский, мкр.	Иркутская область, Байкальский, Красный	Слюдянский район, Иркутская область,

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Строитель, ул Строительная	ключ мкр 9	Байкальск
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	801,20	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	-	12 103	16 301	12 336
Общая валовая коррекция	%	-	10,00%	0,00%	0,00%
Козффициенты весомости	-	-	0,000	0,500	0,500
Козффициент вариации		17,37%	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	14 318			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС), без учета стоимости ЗУ	руб.	12 281 000			
Справедливая стоимость прав на земельный участок (в целом)	руб.	565 000			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС), включая стоимость ЗУ	руб.	12 846 000			

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 8.27 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

Таблица 92

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	16,2%	17,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	15,5%	17,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	15,2%	16,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	18,6%	20,6%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на среднем уровне значения (-19,6%).

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 распределение 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 недвижимости (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	5,99%	12 281 000,00	735 037
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	8,30%		1 019 251
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	56,30%		6 914 249
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	29,42%		3 612 462
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	-	565 000,00	565 000,00
	ИТОГО				12 846 000,00

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, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 18, 19) 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 8.28 - 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	2 650 000	45,4	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 4-я Советская, д. 98	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	3	5	городской округ Иркутск, Октябрьский округ, 4-я Советская улица 98, 2 комн., общ. пл. 45.4 кв.м., жил.пл. 28.4 кв.м., комнаты 17/11.4, кухня 6.3 кв.м., 3/5 этаж, санузел совмещенный, хороший ремонт, Продаётся 2-к квартира в Октябрьском районе, удачное расположение дома. Квартира в хорошем состоянии, окна пластиковые, на полу ламинат, в коридоре на полу керамогранит, санузел совмещенный, кафель.	https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/187779628 /
2	2 700 000	48,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 71А	Улучшенная отделка, хорошее состояние	панельные	4	4	Продаётся квартира! Отличный ремонт, остаётся частично мебель, отличное расположение дома: рядом остановка общественного транспорта, в шаговой доступности школы, детские сады, различные магазины, супермаркет. Не упустите шанс стать счастливым обладателем замечательной квартиры!	https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/190234680 /
3	2 450 000	45,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 73А	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	2	4	Продаётся двухкомнатная квартира в Октябрьском районе города Иркутска, улица Красноярская 73 А, расположена на втором этаже четырехэтажного панельного дома. Площадь: 45 м2/ жилая 30 м2/ кухня 6.5 м2. Комнаты смежные, сан.узел совмещенный, имеется балкон. В квартире простое состояние. Квартира теплая, светлая. На полу линолеум (новый). В шаговой доступности остановка транспорта Пискунова, школа 76, рядом такие улицы как Лыткина, Зверева, Красноказачья, Депутатская, Волжская, Советская, Ядринцева. Во дворе детская площадка, места под парковку автомобиля. Прямая продажа, один взрослый собственник, полная стоимость в договоре, в собственности более 5 лет. Цена 2450 т.р. Просмотры по согласованию! Подходит под льготную ипотеку Сбербанка по процентной ставке 8,6 %	https://irkutsk.cian.ru/sale/fl at/190365191 /

Таблица 8.29 - 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.	?	2 650 000	2 700 000	2 450 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	43,90	45,40	48,00	45,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	58 370	56 250	54 444
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	Особые условия	Особые условия	Особые условия

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		продажи не зарегистрир.	продажи не зарегистрир.	продажи не зарегистрир.	продажи не зарегистрир.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		52 358	50 456	48 836
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 4-я Советская, д. 98	Иркутская обл., г. Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 71А	Иркутская обл., г. Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 73А
5.1. 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	45,40	48,00	45,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-11%	-19%	-11%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	4 этаж из 5	3 этаж из 5	4 этаж из 4	2 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%
7.2. Наличие лифта	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-11,00%	-14,00%	-11,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	46 599	43 392	43 464
Общая валовая коррекция	%	-	21,30%	34,30%	21,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,362	0,274	0,362
Коэффициент вариации		4,12%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		44 492		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 953 000		

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», «Мизель», «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 21, 2017 г., корректировка на торг на жилую недвижимость составляет 10,3%.

Таблица 8.30 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

СРД-21, ноябрь, 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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	
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
Крым									
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют в Москве и Московской области - в среднем 10-15%.									

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеют в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №21», 2017 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

В данном случае объекты-аналоги №1-3 корректировка принята в размере -10,3%.

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

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

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 окружения.

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 вводилась на основании следующего источника:

Материал стен			
Отношение удельной цены квартиры в доме с панельными стенами к удельной цене такой же квартиры в доме с кирпичными стенами	0,94	0,85	0,99

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.

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, в котором расположен объект оценки и здания, в которых расположены объекты аналоги, - пригодны 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 выключателей. 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.

Класс качества ремонтных работ	Описание ремонтных работ
Евроремонт (повышенное качество отделки)	При евроремонте стены оштукатуриваются, углы приводятся к 90°, 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 8.31 - 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

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
Объект оценки ▼										
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:

$$K = \frac{C_{p.p.}}{C_{1кв.м}} \times 100\%$$

Корректировка для аналогов №1-3 составила -11%, -19%, -11% соответственно.

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-novostrojках-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 средними 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, а аналог №2 на последнем. Корректировка +5%.

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:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_i N}{n - 1}; \text{ где}$$

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Таблица 8.32 - 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	1 880 000	38,0	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.1Ж	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	2	9	Описание дома: Панельный 9ти этажный дом. Описание квартиры: Общая площадь 38кв.м., сама квартира в нормальном жилом состоянии, не требующем косметических вложений. Все стены выровнены, установленные новые натяжные потолки. Электрика полностью поменяна, трубы медные, в зале новая батарея радиаторного типа, счетчики на водоснабжение, окна пластик, просторный балкон закрыт пластиком, на полу качественный линолеум, под ним качественная строительная стяжка, санузел совмещенный кафель.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/187808734/
2	2 400 000	48,0	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.22а	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	9	9	Продаю 2-ком квартиру улучшенной планировки 135 серий. По сторонам света вся квартира выходит на юго-восточную часть. Планировка бабочка. Кухня 8 квадратов. Есть гардеробная и кладовка под хоз. нужды. Блок секция отличная, соседи все хорошие, лифт поменян. Квартира безусловно теплая так как находится в середине дома. С/узел раздельный, сделан хороший, качественный кафель.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/184765122/
3	2 500 000	48,0	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.22а	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	6	9	Продаем отличную квартиру на Рябикова в доме в котором есть настоящий вид из окна, абсолютно раздельные комнаты, позволят уютно и комфортно разместиться с детьми или родителями, тишина и пейзаж за окном дадут возможность расслабиться и отдохнуть после рабочего дня, рядом находится детский сад и школа. Продаётся квартира в связи с разрывом и покупкой дома. Не большой торг уместен. Мы ждем вашего звонка.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/173372843/

Таблица 8.33 - 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.	?	1 880 000	2 400 000	2 500 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	48,00	38,00	48,00	48,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	49 474	50 000	52 083
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	За счет собственных	За счет собственных	За счет собственных

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		44 378	44 850	46 718
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.1Ж	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.22а	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.22а
5.1. 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	38,00	48,00	48,00
Корректировка	%		-2%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-12%	-12%	-12%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 9	2 этаж из 9	9 этаж из 9	6 этаж из 9
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	%	-	-14,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	38 165	39 468	41 112
Общая валовая коррекция	%	-	24,30%	22,30%	22,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,324	0,338	0,338
Коэффициент вариации		3,73%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		39 602		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 901 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.34 - 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	1 600 000	20,0	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	6	9	-	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/177469566/

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
2	1 630 000	20,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 25	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	5	9	Продается 1 комнатная квартира, общая площадь 20 кв.м, Свердловский район	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/189276866/
3	1 880 000	25,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Свердловский, проезд Юрия Тена, 12/5	Улучшенная отделка, хорошее состояние	панельные	9	9	Микрорайон Союз, студия с отличным ремонтом! Балкон заст. Прямая продажа.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/17072299/

Таблица 8.35 - 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.	?	1 600 000	1 630 000	1 880 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	19,40	20,00	20,00	25,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	80 000	81 500	75 200
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	-	71 760	73 106	67 454
5. Местоположение					
	-	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	Простая отделка, хорошее состояние	Иркутская обл., г. Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон, 25	Иркутская обл., г. Иркутск, Свердловский, проезд Юрия Тена, 12/5
5.1. 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	20,00	20,00	25,00
Корректировка	%	-	0%	0%	1%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-8%	-8%	-14%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	3 этаж из 9	6 этаж из 9	5 этаж из 9	9 этаж из 9
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	основные городские инженерные	основные городские инженерные	основные городские инженерные

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		системы, слаботочные устр-ва	системы, слаботочные устр-ва	системы, слаботочные устр-ва	системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-8,00%	-8,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 019	67 258	58 685
Общая валовая коррекция	%	-	18,30%	18,30%	25,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,352	0,352	0,296
Коэффициент вариации		7,24%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	64 284			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	1 247 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.36 - 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	3 250 000	54,0	Иркутская обл., Иркутск, Свердловский, ул. 4-я Железнодорожная, 26	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	6	10	Продаю 2-комнатную квартиру, улучшенной планировки, ул. 4-я Железнодорожная, д.23 б (6/10 пан., лоджия, общая площадь 54 кв.м., 2 отдельные комнаты 27 кв.м. и 9 кв.м., кухня 9 кв.м., пластиковые окна, обычное состояние, нужен косметический ремонт. Документы готовы, прямая продажа, рядом вся инфраструктура, школы, дет сады, остановки, спортплощадки и т.д. Ориентир: ул. Касьянова, Румянцевая, Маяковского, вторая и третья Железнодорожная, Гоголя, ЖК Очаг, Онегин, Мост)	https://irkutsk.cian.ru/sale/fla/190130175/
2	3 199 000	48,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Свердловский, ул. 4-я Железнодорожная, 59	Улучшенная отделка, хорошее состояние	панельные	4	9	Отличная, теплая, солнечная, очень уютная. Комнаты раздельные, санузел и ванная раздельный, кафель. Медные трубы, радиаторы алюминиевые, на полу ламинат. Сигнализация, интернет, телевидение. В шаговой доступности 63 школа, детский сад, кинотеатр Чайка, Свердловский рынок, ж.д. вокзал, поликлиника, парк с хоккейным кордом. Хорошее транспортное сообщение. Лоджия большая застеклена. Хорошие соседи. Уютный двор. (Асфальт, детская площадка-спортивная площадка.	https://irkutsk.cian.ru/sale/fla/167901318/
3	2 570 000	50,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Свердловский, ул. Маршала Конева, Синюшина гора	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	6	9	СПродаю квартиру в панельном доме, расположенном в районе остановки Ручей. Рядом улица Рябикова. Дом улучшенной планировки. Просторные раздельные комнаты. Есть большая лоджия, с которой открывается красивый вид на город. Состояние жилое. Очень удобное месторасположение дома, рядом есть все, необходимое для жизни.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-50-m-69-et-1057258583

Таблица 8.37 - 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.	?	3 250 000	3 199 000	2 570 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	47,90	54,00	48,00	50,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	60 185	66 646	51 400

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		53 986	59 781	46 106
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	Иркутская обл., Иркутск, Свердловский, ул. 4- я Железнодорожная, 26	Иркутская обл., г. Иркутск, Свердловский, ул. 4- я Железнодорожная, 59	Иркутская обл., г. Иркутск, Свердловский, ул.Маршала Конева, Синоюшина гора
5.1. 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	54,00	48,00	50,00
Корректировка	%		1%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-10%	-16%	-12%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	7 этаж из 9	6 этаж из 10	4 этаж из 9	6 этаж из 9
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	%	-	-9,00%	-16,00%	-12,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	49 127	50 216	40 573
Общая валовая коррекция	%	-	21,30%	26,30%	22,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,348	0,312	0,340
Коэффициент вариации		11,32%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	46 558			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	2 230 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.38 - 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	2 200 000	31,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская ул., 257А	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	2	5	Собственник. Продается квартира: кухня, и две комнаты. В квартире сделан хороший ремонт. Балкон застеклен. Солнечная сторона. Дом находится в одном из престижных районов города- мкр-он Солнечный. Развитая инфраструктура: рядом всё: школы, д/сады, залив, спортивные комплексы, остановки (разный вид транспорта). Окна выходят во двор. Во дворе находится детская площадка и парковка.	https://irkutsk.cian.ru/sale/fat/186853226/
2	2 200 000	29,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	3	5	Продается 2 комнатная квартира на 3 этаже, 5 этажного дома. Есть балкон- застекленный, окна-ПВА, санузел-совмещенный, хороший ремонт.,	https://irkutsk.cian.ru/sale/fat/187275325/
3	2 120 000	30,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.280	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	3	5	Продам 1-ную квартиру в мкр. Солнечный!!! В хорошем состоянии. Развитая инфраструктура: все в шаговой доступности. Рассмотрим все виды расчетов.	https://irkutsk.cian.ru/sale/fat/173384666/

Таблица 8.39 - 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.	?	2 200 000	2 200 000	2 120 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	19,30	31,00	29,00	30,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	70 968	75 862	70 667
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		63 658	68 048	63 388
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская ул., 257А	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.280
5.1. 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	31,00	29,00	30,00
Корректировка	%		2%	1%	2%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-9%	-8%	-9%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	2 этаж из 5	3 этаж из 5	3 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	%	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	59 202	63 285	58 951
Общая валовая коррекция	%	-	21,30%	19,30%	21,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,328	0,344	0,328
Коэффициент вариации		4,02%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)		руб./кв.м	60 524		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)		руб.	1 168 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.40 - 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	2 200 000	32,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 26	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	4	5	-	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/172339887/
2	1 760 000	32,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Ямская ул., 51	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1	5	Продаем 1-комнатную квартиру по ул. Ямская, д.51 -надежный кирпичный дом- площадь 32 кв.м., отдельная кухня - первый этаж- квартира теплая Отличное расположение дома: 10 минут до центрального рынка, в двух шагах детский сад, школа 9, магазины, остановка Площадь декабристов, ТРЦ Звездный, набережная реки Ушаковка.Во дворе детская площадка.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/187102994/

								Один взрослый собственник. Ключи в агентстве, ЗВОНИТЕ - всё подробно расскажем и покажем в удобное для Вас время!!	
3	1 960 000	30,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 28	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1	5	Продаю 2к. квартиру по улице Иосифа Уткина 28. Общей площадью 30 кв. на 1/5 этаже, планировка смежная, санузел совмещ. После капремонта, все новое, заезжайте и живите. балкона нет. Продаю в связи с отъездом. Торг	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/171212437/

Таблица 8.41 - 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.	?	2 200 000	1 760 000	1 960 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	31,40	32,00	32,00	30,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м.	-	68 750	55 000	65 333
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		61 669	49 335	58 604
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 26	Иркутская обл., г. Иркутск, Ямская ул., 51	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 28
5.1. 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	30,70	30,30	30,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-9%	-11%	-9%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	1 этаж из 4	4 этаж из 5	1 этаж из 5	1 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					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая чистая коррекция	%	-	-14,00%	-11,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	53 035	43 908	53 330
Общая валовая коррекция	%	-	24,30%	21,30%	19,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,313	0,336	0,351
Коэффициент вариации		10,69%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	50 072			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	1 572 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.42 - 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	1 850 000	30,4	Иркутская обл., г. Иркутск, Первомайский микрорайон, 45	Простая отделка, хорошее состояние	Панельные	3	5	Предлагаем Вашему вниманию отличный вариант!!! Однокомнатная квартира, по адресу: мкр. Первомайский дом 45. Планировка раздельная. Квартира находится на 3 этаже, 5-ти этажного панельного дома. Дом в хорошем техническом состоянии 1980 года постройки. В доме чистые подъезды, добрые порядочные соседи. Квартира общей площадью 30,40 кв.м.: -комната 18,0 кв.м., -кухня 6 кв.м., -раздельный санузел, -балкон с остеклением.	https://irkutsk.ci.an.ru/sale/flat/188589905/
2	1 150 000	18,5	Иркутская обл., г. Иркутск, Первомайский микрорайон, 37А	Простая отделка, хорошее состояние	Панельные	4	5	м/н Первомайский дом 37а. Малосемейка-студия, солнечная, стеклопакет, с/у совм.- душевая кабина, линолеум.	https://irkutsk.ci.an.ru/sale/flat/179763995/
3	1 770 000	30,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Первомайский микрорайон, 4	Простая отделка, хорошее состояние	Панельные	4	5	Первомайский 4, 1 комн.кв., 4/5 пан.дома,30/18/6, 6/балкона, с/у раздельный, ангарский кафель, стеклопакеты, состояние простое, линолеум, обои, чистая, ухоженная, более 3-х.	https://irkutsk.ci.an.ru/sale/flat/189027380/

Таблица 8.43 - 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.	?	1 850 000	1 150 000	1 770 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	18,50	30,40	18,50	30,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	60 855	62 162	59 000
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%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		54 587	55 759	52 923
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	Иркутская обл., г. Иркутск, Первомайский микрорайон, 45	Иркутская обл., г. Иркутск, Первомайский микрорайон, 37А	Иркутская обл., г. Иркутск, Первомайский микрорайон, 4
5.1. 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	30,40	18,50	30,00
Корректировка	%		2%	0%	2%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Удовлетворительное состояние. Требуется проведение капитального ремонта	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
Корректировка	%	-	-10%	-10%	-10%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	3 этаж из 5	4 этаж из 5	4 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	%	-	-8,00%	-10,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 220	50 183	48 689
Общая валовая коррекция	%	-	22,30%	20,30%	22,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,328	0,344	0,328
Коэффициент вариации		1,76%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	49 705			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	920 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.44 - 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	1 850 000	31,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 157	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1	4	Продам 1 комнатную квартиру на 4й Железнодорожной, 157, дом кирпичный, квартира без балкона. В жилом состоянии. Цена 1850000руб	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/186881802/
2	1 900 000	31,7	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, 90	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	5	5	Продаю 1-к квартиру в 5 этажном кирпичном доме в Студгородке (Трамвайное кольцо маршрута 1). Удобное месторасположение, развитая инфраструктура.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/185877259/
3	2 000 000	32,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Грибоедова, 65	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	4	5	В центре студенческого городка продается уютная однокомнатная квартира!Квартира после капитального ремонта, полностью готова к проживанию.Уютная, светлая, теплая квартира, расположена на 4 этаже 5 этажного кирпичного дома.В результате капитального ремонта полностью проведена новая электрическая проводка, установлена новая сантехника, кафель, заменены все трубы на медные, установлены счетчики.Выровнены все стены, оклеены обоями светлых тонов, потолки также выровнены, окрашены.установлены пластиковые окна.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/184122993/

Таблица 8.45 - 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.	?	1 850 000	1 900 000	2 000 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,90	31,00	31,70	32,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	59 677	59 937	62 500
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 зарегистри.	Особые условия продажи не зарегистри.	Особые условия продажи не зарегистри.	Особые условия продажи не зарегистри.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		53 530	53 763	56 063
5. Местоположение					
	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 157	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, 90	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Грибоедова, 65
5.1. 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	31,00	31,70	32,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-10%	-10%	-10%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	5 этаж из 5	1 этаж из 4	5 этаж из 5	4 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 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	%	-	-10,00%	-10,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	48 177	48 387	47 654
Общая валовая коррекция	%	-	20,30%	20,30%	25,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,346	0,346	0,308
Коэффициент вариации		0,79%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	48 089			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	1 678 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.46 - 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	1 900 000	30,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 5Б	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	4	4	Продам 1-комн. квартиру, ул 2-я Железнодорожная, д 5б, 4/4 кирп., 30/18/6, с/у совмещенный, угловая, б/балкона, в хорошем состоянии, окна пластик, кафель, линолеум, хорошее месторасположение, документы готовы к продаже	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/185521461/
2	1 980 000	32,1	Иркутская обл., г. Иркутск, л. 2-я Железнодорожная, 8	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	3	4	городской округ Иркутск, Свердловский округ, 2-я Железнодорожная улица 8, 1 комн., общ. пл. 32.1 кв.м., жил.пл. 17.6 кв.м., комнаты 17.6, кухня 7 кв.м., 3/4 этаж, окна двор, санузел совмещенный, хороший ремонт, Предлагается к продаже просторная, светлая 1 комнатная квартира общей площадью 32,1 кв.м (3/4 этаж), расположенная по адресу: Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.8. Отличная современная, полноценная квартира с просторной кухней. Выполнен хороший ремонт. Натяжные потолки, на полу ламинат, качественные двери, в ванной кафель в светлых тонах. Дом кирпичный, теплый, надежный с хорошей звукоизоляцией. Грамотно спланированное пространство квартиры удачно отражает основную концепцию комфортной жизни!	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/189402675/

3	1 930 000	30,2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Маяковского, 15	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2	4	Продам 1 комнатную квартиру по адресу: ул.Маяковского, д. 15, 2/4 , 30,2 кв.м, кухня 6,5 кв.м, раздельная планировка, не угловая, в нормальном состоянии, сан.узел совмещенный, на полу кафель. Квартира без балкона. Рядом вся инфраструктура, лицей 36 ОАО РЖД, остановка Райсовет. ГАЗ.Подходит под ипотеку	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/186881321/
---	-----------	------	---	------------------------------------	-----------	---	---	--	---

Таблица 8.47 - 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.	?	1 900 000	1 980 000	1 930 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	32,20	30,00	32,10	30,20
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	63 333	61 682	63 907
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		56 810	55 329	57 325
5. Местоположение					
		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 5Б	Иркутская обл., г. Иркутск, л. 2-я Железнодорожная, 8	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Маяковского, 15
5.1. 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	30,00	32,10	30,20
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-10%	-10%	-10%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 4	4 этаж из 4	3 этаж из 4	2 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%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	53 970	49 796	51 593
Общая валовая коррекция	%	-	25,30%	20,30%	20,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,308	0,346	0,346
Коэффициент вариации		4,04%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой	руб./кв.м		51 703		

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)					
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 665 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.48 - 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	1 880 000	33,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Депутатская ул., 73	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2	4	ПОКУПАЙ, А ТО НЕ УСПЕЕШЬ!!! 1-комнатная квартира в отличном районе, остановка 30-й дивизии, 2 этаж 4-этажного кирпичного дома. Общая площадь 33 кв.м, жилая 19,1 кв.м, кухня 6 кв.м. Стены - обои, пол - линолеум. Санузел совмещенный, отделан кафелем, часть труб заменена на медь, установлен новый полотенцесушитель. Балкона нет, но в комнате два окна и дополнительные радиаторы, что делает квартиру очень светлой и теплой. Рядом школа, детские сады, остановка, спортивный комплекс, магазины, супермаркет "Слата". Прекрасно подойдет под сдачу в аренду. Любая форма расчета, включая ипотеку и материнский капитал. 1 собственник. Успевайте купить по сниженной цене!	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/189268075/
2	1 880 000	36,3	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 30-й Иркутской Дивизии, 23	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	3	5	Продается НЕДОРОГАЯ УЮТНАЯ, БЛАГОУСТРОЕННАЯ 2-комнатная квартира по ул. Иркутской 30-й Дивизии, д. 23 (здание бывшего общежития Слюдяной фабрики). Район улиц и остановок общественного транспорта: Депутатская, 30-й Дивизии, Трудовая, Зверева, Красноказахья. Кирпичный дом, чистый подъезд и коридор. Очень красивый, зеленый обустроенный двор. Квартира чистая, теплая, светлая, ухоженная в очень хорошем состоянии. Дополнительно отдадим техническое помещение на этом же этаже, используется под кладовую, постирочную, душевую и т.д.). Также возможно установить душевую кабину непосредственно в квартире. Отличное местоположение. Вся инфраструктура в пешей доступности. О просмотре просьба договариваться заранее.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/190501550/

3	1 930 000	31,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 245	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	3	4	Продам 1-комн. квартиру в Октябрьском р-не, ул. Карла Либкнехта, 245. 3/4 этажного кирпичного дома, 31/18/6 кв.м., квартира после ремонта. В отличном состоянии, все новое, натяжные потолки, стеклопакеты, в с/у кафель, после ремонта никто не жил. Хороший вариант для сдачи в аренду! Отличный район, рядом детские сады, школы, остановка общественного транспорта. Во дворе дома расположены детские площадки, футбольное поле. Квартира подходит под ипотеку, возможен обмен по системе Trade-in.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/187096021/
---	-----------	------	--	------------------------------------	-----------	---	---	--	---

Таблица 8.49 - 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.	?	1 880 000	1 880 000	1 930 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,30	33,00	36,30	31,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м.	-	56 970	51 791	62 258
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	-	51 102	46 457	55 845
5. Местоположение					
	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	Иркутская обл., г. Иркутск, Депутатская ул., 73	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 30-й Иркутской Дивизии, 23	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 245
5.1. 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	33,00	36,30	31,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	1 этаж из 5	2 этаж из 4	3 этаж из 5	3 этаж из 4
Корректировка	%	-	-5%	-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%
Выводы					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая чистая коррекция	%	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	48 547	44 134	53 053
Общая валовая коррекция	%	-	15,30%	15,30%	15,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		9,18%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	48 529			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	1 665 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.50 - 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	2 100 000	32,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Красных Мадьяр, 137	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2	4	Продам однокомнатную квартиру. Квартира ухоженная, после ремонта (Делали для себя). Возможен торг.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/186275933/
2	1 900 000	31,2	Иркутская обл., г. Иркутск, Красноярская ул.	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2	5	обычное жилое состояние, косметика	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/172339816/
3	1 970 000	32,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Красных Мадьяр, 141	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2	4	Продается отличная однокомнатная квартира на 2-м этаже 4-х этажного кирпичного дома в хорошем состоянии с ремонтом: - полы в комнате и на кухне выложены качественным импортным ламинатом, в прихожей хороший линолеум, в санузле плитка - стены выровнены и оклеены обоями - потолки в комнате и в кухне натяжные, в прихожей и санузле реечные со встроенными светильниками - установлены пластиковые стеклопакеты и откосы на окнах - заменена электро-проводка и счетчик - заменены трубы на медные	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/186881810/

Таблица 8.51 - 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.	?	2 100 000	1 900 000	1 970 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	31,50	32,00	31,20	32,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	65 625	60 897	61 563
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		58 866	54 625	55 222
5. Местоположение					
		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Красных Мадьяр, 137	Иркутская обл., г. Иркутск, Красноярская ул.	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Красных Мадьяр, 141
5.1. 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	33,00	35,00	30,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-9%	-10%	-10%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	2 этаж из 4	2 этаж из 5	2 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	%	-	-9,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	53 568	49 163	49 700
Общая валовая коррекция	%	-	19,30%	20,30%	20,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,338	0,331	0,331
Коэффициент вариации		4,73%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		50 830		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 601 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.52 - 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	1 400 000	31,5	Иркутская обл., г. Иркутск, Восточный пер., 4	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2	5	1 комн., 2/5 кирп, 32 м2, рядом остановка Норильская. Стеклопакеты, нов. радиаторы, трубы, сантехника. Рядом магазины, аптеки, супермаркет, парковая зона для отдыха	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/181497474/
2	1 550 000	33,9	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 7В	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	3	5	Продам квартиру. 114 серия. Окна выходят на сад Томсона.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/183685913/
3	1 460 000	30,9	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 11А	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1	4	Продается солнечная, теплая и уютная квартира. Новые алюминиевые радиаторы, труба оцинкованная, вытянутые потолки, окна пятикамерные Века, совмещенный с/у отделан плиткой. Заезжай и живи.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/181847081/

Таблица 8.53 - 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.	?	1 400 000	1 550 000	1 460 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,20	31,50	33,90	30,90
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	44 444	45 723	47 249
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		39 866	41 014	42 382
5. Местоположение					
	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	Иркутская обл., г. Иркутск, Восточный пер., 4	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 7В	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 11А
5.1. 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	31,50	33,90	30,90
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	4 этаж из 5	2 этаж из 5	3 этаж из 5	1 этаж из 4
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	%	-	0,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	39 866	41 014	44 501
Общая валовая коррекция	%	-	10,30%	10,30%	15,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,357	0,357	0,286
Коэффициент вариации		5,78%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	41 601			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	1 423 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.54 - 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	2 200 000	31,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская ул., 257А	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	2	5	Собственник. Продается квартира: кухня, и две комнаты. В квартире сделан хороший ремонт. Балкон застеклен. Солнечная сторона. Дом находится в одном из престижных районов города- мкр-он Солнечный. Развитая инфраструктура: рядом всё: школы, д/сады, залив, спортивные комплексы, остановки (разный вид транспорта). Окна выходят во двор. Во дворе находится детская площадка и парковка.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/186853226/
2	2 200 000	29,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	3	5	Продается 2 комнатная квартира на 3 этаже, 5 этажного дома. Есть балкон-застекленный, окна-ПВА, санузел-совмещенный, хороший ремонт.,	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/187275325/
3	2 120 000	30,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.280	Простая отделка, хорошее состояние	панельные	3	5	Продам 1-ную квартиру в мкр. Солнечный!!! В хорошем состоянии. Развитая инфраструктура: все в шаговой доступности. Рассмотрим все виды расчетов.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/173384666/

Таблица 8.55 - 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.	?	2 200 000	2 200 000	2 120 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	47,00	31,00	29,00	30,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	70 968	75 862	70 667
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		63 658	68 048	63 388
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	Иркутская обл., г. Иркутск, Байкальская ул., 257А	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.280
5.1. 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	31,00	29,00	30,00
Корректировка	%		-3%	-3%	-3%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-9%	-8%	-9%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	5 этаж из 5	2 этаж из 5	3 этаж из 5	3 этаж из 5
Корректировка	%	-	-5%	-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%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-17,00%	-16,00%	-17,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	52 836	57 160	52 612
Общая валовая коррекция	%	-	27,30%	26,30%	27,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,331	0,338	0,331
Коэффициент вариации		4,73%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	54 223			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	2 548 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.56 - 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	2 450 000	41,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, 317	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	3	4	Продам 2-комнатную квартиру по адресу Лермонтова, 317, Академгородок; 3/4 кирпичного дома, 41 кв.м., цена 2450 т.р.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/186856619/
2	2 570 000	44,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 323	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	4	4	Продается уютная, теплая квартира в Академгородке. Солнечная сторона, из окна красивый вид, окна выходят не на дорогу. Тихо и спокойно. В квартире остается кухонный гарнитур с техникой, стиральная машина, большой шкаф-купе с зеркалами. Все рядом: школа, детские сады, почта, магазины, остановка общественного транспорта и многое другое, что необходимо для комфортной жизни.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/190234762/
3	2 650 000	43,0	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 323	Улучшенная отделка, хорошее состояние	кирпичные	1	4	Продается самая уютная квартира в Академгородке! Кухня-студия + спальня. Великолепное месторасположение - рядом остановка, магазины, школа, детские сады, поликлиника. Тихий, благоустроенный двор, детская площадка. В квартире проведен капитальный ремонт. Частично заменена электропроводка, новые счетчик и автоматы. Квартира не требует практически никаких вложений! Соседи прекрасные. Подвал сухой. Окна во двор, расположены высоко. В собственности с 2011 года, один собственник. Квартира ждет своего нового хозяина, который оценит ее по достоинству.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/183122225/

Таблица 8.57 - 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.	?	2 450 000	2 570 000	2 650 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	44,10	41,00	44,00	43,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	59 756	58 409	61 628
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	-	53 601	52 393	55 280
5. Местоположение					
	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, 317	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 323	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 323
5.1. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	44,10	41,00	44,00	43,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3.Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-10%	-10%	-17%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	4 этаж из 4	3 этаж из 4	4 этаж из 4	1 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	%	-	-15,00%	-10,00%	-17,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 561	47 154	45 882
Общая валовая коррекция	%	-	25,30%	20,30%	27,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,326	0,361	0,313
Коэффициент вариации		1,82%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	46 237			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	2 039 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.58 - 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	3 900 000	67,6	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, 29/9	Улучшенная отделка, хорошее состояние	кирпичные	1	6	Солнечная уютная квартира в отличном состоянии. Две комнаты, зал и кухня оформлены как студия, туалет и ванная комната раздельные, в них хорошая качественная сантехника. Вся бытовая техника остаётся, подключены Wi-Fi и кабельное ТВ. Мебель остаётся по желанию покупателя. Квартира очень просторная, общей площадью 62,8 м². Высокие потолки - 2 м 90 см.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/185457834/
2	4 650 000	68,0	Иркутская обл., г. Иркутск, Советская ул., 115Г	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2	6	Предлагаю воспользоваться уникальной возможностью, купить отличную квартиру в новом (2008 г.) кирпичном доме. Две просторные комнаты, большая и светлая кухня с эркерным окном, раздельный санузел, лоджия 5 кв.м. остекление "Барселона", хорошая звукоизоляция, высокие потолки, межкомнатные двери - дерево. Раздельная планировка и кухня отдельная от жилых комнат освобождают от хлопот по зонированию пространства, в этой квартире все продумано и грамотно расположено, на лоджию есть два входа, с кухни и с одной из комнат.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/185921405/
3	5 195 000	85,1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Пискунова, 150/3	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1	5	Отличная квартира с удачной планировкой. продам 3-х комнатную, уютную, солнечную квартиру. ЖК Петровский . по Советской остановка 23 школа или Конечная Пискунова. квартира после косметического ремонта, отличное состояние. вся планировка раздельная, просторный хол, площадь квартиры 85,1 кв.м., кухня 11 кв.м., две лоджии.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/173586986/

Таблица 8.59 - 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.	?	3 900 000	4 650 000	5 195 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	85,60	67,60	68,00	85,10
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	57 692	68 382	61 046
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	-	19.07.2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		51 750	61 339	54 758
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, 29/9	Иркутская обл., г. Иркутск, Советская ул., 115Г	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Пискунова, 150/3
5.1. 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	67,60	68,00	85,10
Корректировка	%		-3%	-3%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-8%	0%	0%
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 6	1 этаж из 5
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%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-6,00%	-3,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	48 645	59 499	57 496
Общая валовая коррекция	%	-	26,30%	13,30%	15,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,260	0,379	0,361
Коэффициент вариации		10,46%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	55 954			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	4 790 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.60 - 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	1 400 000	31,5	Иркутская обл., г. Иркутск, Восточный пер., 4	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2	5	1 комн., 2/5 кирп, 32 м2, рядом остановка Норильская. Стеклопакеты, нов. радиаторы, трубы, сантехника. Рядом магазины, аптеки, супермаркет, парковая зона для отдыха	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/181497474/
2	1 550 000	33,9	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 7В	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	3	5	Продам квартиру. 114 серия. Окна выходят на сад Томсона.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/183685913/
3	1 460 000	30,9	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 11А	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1	4	Продается солнечная, теплая и уютная квартира. Новые алюминиевые радиаторы, труба оцинкованная, вытянутые потолки, окна пятикамерные Века, совмещенный с/у отделан плиткой. Заезжай и живи.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/181847081/

Таблица 8.61 - 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.	?	1 400 000	1 550 000	1 460 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	30,60	31,50	33,90	30,90
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	44 444	45 723	47 249
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	-	19.07.2018 г.	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		39 866	41 014	42 382
5. Местоположение					
5.1. Окружение объекта	-	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	Иркутская обл., г. Иркутск, Восточный пер., 4	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 7В	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 11А
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	30,60	31,50	33,90	30,90
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Простая отделка, удовлетворительное состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние	Простая отделка, хорошее состояние
Корректировка	%	-	-14%	-13%	-13%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	3 этаж из 4	2 этаж из 5	3 этаж из 5	1 этаж из 4
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	%	-	-14,00%	-13,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	34 285	35 682	38 991
Общая валовая коррекция	%	-	24,30%	23,30%	28,30%
Коэффициенты весомости	-	-	0,340	0,346	0,314
Коэффициент вариации		6,65%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	36 246			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	1 109 000			

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 8.62 - Результаты оценки на основе применения сравнительного подхода⁸

№	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	735 037
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 019 251
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	565 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	6 914 249,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 612 462,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	1 953 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	1 901 000,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	1 247 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	2 230 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	1 168 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	1 572 000,00
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	920 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	1 678 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39	32,20	1 665 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43	34,30	1 665 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	1 601 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	1 423 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	2 548 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	2 039 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	4 790 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	1 109 000,00
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	65 362 952,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	18 670 828,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	21 440 743,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	904 338,00

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 8.63

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 8.64 - 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	400	Иркутская область, Ангарск, р-н Центр, 90 квартал, строение 4	1	Простая отделка	ПСН	https://www.avito.ru
2	386	311	Иркутская область, Ангарск, Московская улица, 41	2	Простая отделка	ПСН	https://www.avito.ru
3	500,0	250	Иркутская область, Ангарск, р-н Микрорайоны, 215 квартал, строение 34	1	Простая отделка	ПСН	https://www.avito.ru
4	320	313	Иркутская область, Ангарск, район Квартал, 206-й квартал, 3	1	Простая отделка	ПСН	https://www.avito.ru

Таблица 8.65 - Расчет рыночной ставки арендной платы по объекту оценки по объекту оценки №20

ё	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	Возможна сдача частями	300,00	386,00	500,00	320,00
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м/мес	-	400	311	250	313
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 сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ 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	-	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,9%	-7,9%	-7,9%	-7,9%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		370	288	231	290
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д. 24	Иркутская область, Ангарск, р-н Центр, 90 квартал, строение 4	Иркутская область, Ангарск, Московская улица, 41	Иркутская область, Ангарск, р-н Микрорайоны, 215 квартал, строение 34	Иркутская область, Ангарск, район Квартал, 206-й квартал, 3
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали

ё	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
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 сдаче в аренду	кв.м.		300,00	386,00	500,00	320,00
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное
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. Занимаемые этажи	-	1	1	2	1	1
Корректировка	%	-	0%	16%	0%	0%
6.5. 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)	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%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	16,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	370	334	231	290
Общая валовая коррекция	%	-	7,50%	23,50%	7,50%	7,50%
Коэффициенты весомости	-	-	0,279	0,163	0,279	0,279
Коэффициент вариации		19,56%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%			
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), с НДС	руб./кв.м/мес	303				
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж),	руб./кв.м/мес	257				

ё	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
без НДС						
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), без НДС	руб./кв.м/год			3 084		

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 №21», 2017 г, скидка на торг для торговых объектов, расположенных в средних по величине населения городах в среднем составляет 7,9%. Данные представлены ниже.

Таблица 8.66 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4
Средние города									
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	6,5	10,3	7,9	12,0	7,5	12,2	9,8	13,1	13,5

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок СРК- 2017, 2017 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на среднем уровне значения (-7,9%).

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 определялась 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.

Корректировка не вводится.

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.

6.4. Занимаемые этажи (Корректировка на этаж)

Для определения корректировки на этаж Оценщик использует следующий источник информации:

Таблица 51

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

6.6. Высота помещения

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

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 расчет ставки аренды для первого этажа, определим с помощью данных таблицы выше, ставку аренды для подвала и второго этажа:

Таблица 8.67 – 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	3 084
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (2 этаж), без НДС	руб./кв.м/год	0,86	2 652
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (подвал), без НДС	руб./кв.м/год	0,72	2 220

Таблица 8.68 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №21

№№	Цена предложения, руб/мес	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	60 000	84	714	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Степана Разина, 12	1	Качественная отделка.	ПСН	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_84_m_1323583858
2	147 000	196	750	Иркутская обл., г.Иркутск, бульвар Гагарина, 68Б	1	Качественная отделка.	ПСН	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1-y_linii_bulvara_gagarina_1-y_etazh_1613014947
3	114 835	135,1	850	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Степана Разина, 9	1	Качественная отделка.	ПСН	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_135.1_m_1428255948
4	83 430	139	600	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Дзержинского, 24А	1	Качественная отделка.	ПСН	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139.05_m_1097958852

Таблица 8.69 - Расчет рыночной ставки арендной платы по объекту оценки по объекту оценки №21.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения арендной ставки	руб.	?	60 000	147 000	114 835	83 430
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	389,30	84,0	196,0	135,1	139,0
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м	-	714	750	850	600
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 сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ 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	-	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		660	694	786	555
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул.	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Степана Разина, 12	Иркутская обл., г.Иркутск, бульвар	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Степана	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Дзержинского, 24А

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
		Степана Разина, д.6		Гагарина, 68Б	Разина, 9	
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 сдаче в аренду	кв.м.	389,30	84,00	196,00	135,10	139,00
Корректировка	%		-14%	-14%	-14%	-14%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное
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. Занимаемые этажи	-	1	1	1	1	1
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.5. 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	%	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	568	597	676	477
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Козффициенты весомости	-	-	0,250	0,250	0,250	0,250
Козффициент вариации		14,18%	Величина козффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Справедливая стоимость права	руб./кв.м/мес	580				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
владения и пользования на условиях договора аренды						
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/мес			492		
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/год			5 904		

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 8.70 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №22

№№	Цена предложения, руб/мес	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	60 000	84	714	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Степана Разина, 12	1	Качественная отделка.	ПСН	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_84_m_1323583858
2	147 000	196	750	Иркутская обл., г.Иркутск, бульвар Гагарина, 68Б	1	Качественная отделка.	ПСН	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1-y_linii_bulvara_gagarina_1-y_etazh_1613014947
3	114 835	135,1	850	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Степана Разина, 9	1	Качественная отделка.	ПСН	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_135.1_m_1428255948
4	83 430	139	600	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Дзержинского, 24А	1	Качественная отделка.	ПСН	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139.05_m_1097958852

Таблица 8.71 - 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.	?	60 000	147 000	114 835	83 430
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	577,00	84,0	196,0	135,1	139,0
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м	-	714	750	850	600
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 сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ 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	-	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		660	694	786	555
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Степана Разина, 12	Иркутская обл., г.Иркутск, бульвар Гагарина, 68Б	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Степана Разина, 9	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Дзержинского, 24А
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-	Административно-	Административно-	Административно-	Административно-

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
		торговые и жилые	торговые и жилые	торговые и жилые	торговые и жилые	торговые и жилые
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая сдаче в аренду	кв.м.	577,00	84,00	196,00	135,10	139,00
Корректировка	%		-19%	-14%	-14%	-14%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное
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. Занимаемые этажи	-	ЦОК	1	1	1	1
Корректировка	%	-	-18%	-18%	-18%	-18%
6.5. 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	%	-	-37,00%	-32,00%	-32,00%	-32,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	416	472	534	377
Общая валовая коррекция	%	-	37,00%	32,00%	32,00%	32,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,241	0,253	0,253	0,253
Коэффициент вариации		15,20%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	руб./кв.м/мес	450				
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/мес	381				
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/год	4 572				

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 8.72 - 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	Текст объявления	Источник информации
1	80	563	Иркутск, Партизанская улица, 46А	2	Простая отделка	Офис	Удобное расположение (рядом ТЦ «Карамель», ТРЦ «Новый»), парковка с двух сторон, отдельный вход. Офисное помещение состоит из трёх кабинетов, кухня. Мебель, бытовая техника.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnogo_pomescheniya_v_tsentre_goroda_1025122515
2	54	667	Иркутск, ул. Киевская, 12	2	Простая отделка	Офис	Сдаю офис 54 кв.м., ул. Киевская 12, отдельный вход с ул. Киевская, второй этаж, 2 помещения (большое и маленькое), санузел, ремонт. Подходит под офис, салон, выставочный зал и т.п.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ul._kievskaya_12_142662696
3	18	650	Иркутск, р-н Правобережный, ул Горького,36	1	Простая отделка	Офис	Сдаю офисы ул. Горького,36. Помещения на первом этаже. Центр Иркутска. Офисы после косметического ремонта и готовы к эксплуатации. Охранная и пожарная сигнализация. Стеклопакеты, солнечный приятный офис. Стоимость аренды: из расчета 650 рублей за 1кв.м. По данному адресу есть кабинеты площадью: 11 кв.м.; 17 кв.м.; 21 кв.м.; 22,5 кв.м. и 38,5 кв.м. Позвоните и мы покажем вам эти офисы в рабочие дни. Аренда без комиссий.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18_m_918550485

Таблица 8.73 - 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.	?	45 000	36 000	11 700
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	16,70	80,00	54,00	18,00
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м/мес	-	563	667	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 сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сервитутов/ 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	-	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		521	617	601
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутск, Партизанская улица, 46А	Иркутск, ул. Киевская, 12	Иркутск, р-н Правобережный, ул Горького,36
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 сдаче в аренду	кв.м.	16,70	80,00	54,00	18,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное	Простая отделка. Состояние удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Наличие отдельного входа		Имеется общий вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется общий вход
Корректировка		-	-15%	-15%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	2	2	2	1
Корректировка	%	-	0%	0%	-14%
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 (офис / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (офис / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (офис / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (офис / 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	%	-	-15,00%	-15,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	443	524	517
Общая валовая коррекция	%	-	22,50%	22,50%	21,50%
Коэффициенты весомости	-	-	0,331	0,331	0,338
Коэффициент вариации		9,07%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	руб./кв.м/мес	495			
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/мес	419			
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/год	5 028			

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:

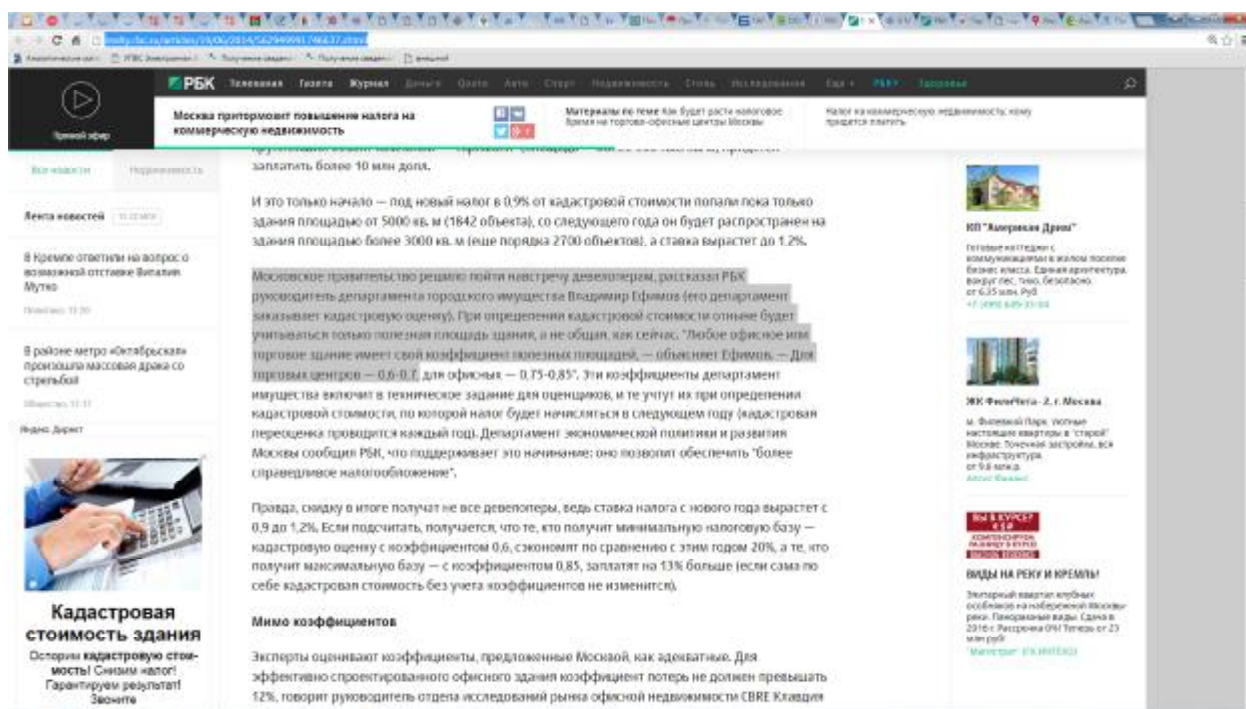
- коммунальные расходы;
- затраты на техническое обслуживание здания (инженерных систем и оборудования);
- затраты на охрану здания;
- затраты на уборку внутренних помещений общего пользования и прилегающей территории;
- затраты на специальные санитарные мероприятия (борьба с грызунами, например);
- 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...»

⁹ GBA (Gross Building Area) - общая площадь торгового центра; GLA (Gross Leasable Area) – общая арендопригодная площадь торгового центра.



Источник: <http://realty.rbc.ru/articles/19/06/2014/562949991746637.shtml>

Таким образом, учитывая вышеуказанный 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 остальных 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 17,9% на основании следующего источника:

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1% - 18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0% - 18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5% - 19,2%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

Коэффициент недозагрузки (недоиспользования).

Данный коэффициент был принят Оценщиком в размере 12,3% на основании данных приведенных в следующей таблице:

7.2.1. Активный рынок
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.

Расчет чистого операционного дохода для объектов оценки представлен в таблицах ниже:

Таблица 8.74 - 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	3 084
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	2 220
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	7 535 210
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	926 831
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	6 608 379
Операционные расходы, % от ПВД	17,90%
Операционные расходы, руб.	1 348 803
Чистый операционный доход , руб.	5 259 576

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.75 - 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 8.76 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №21.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	389,30

Арендпригодная площадь, кв. м.	389,30
Арендная ставка, руб./кв.м/год (без учета НДС, включая операционные расходы)	5 904
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	2 298 427,20
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	282 706,55
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	2 015 721
Операционные расходы, % от ПВД	17,90%
Операционные расходы, руб.	411 418
Чистый операционный доход, руб.	1 604 303

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.77 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №22.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	577,00
Арендпригодная площадь, кв. м.	577,00
Арендная ставка, руб./кв.м/год (без учета НДС, включая операционные расходы)	4 572
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	2 638 044,00
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	324 479,41
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	2 313 565
Операционные расходы, % от ПВД	17,90%
Операционные расходы, руб.	472 210
Чистый операционный доход, руб.	1 841 355

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.78 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №23.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	16,70
Арендпригодная площадь, кв. м.	16,70
Арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	5 028
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	83 967,60
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	10 328,01
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	73 640
Операционные расходы, % от ПВД	17,90%
Операционные расходы, руб.	15 030
Чистый операционный доход, руб.	58 610

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 выпуск ОФЗ-4620-АД. На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ГКО-ФЗ составила 7,6680%.

Страница: 0_9
1 | 2

Дата расчета: 18.07.2018
Экспорт табличных данных
в формат MS Excel

Облигация	Дата погаш.	Дата оценки	Доход, руб.	Доход, евро	Цена, руб.	Цена, евро	Доходность, % руб.	Доходность, % евро	Доход, руб.	Доход, евро	Сред. дох.	Риск
ОФЗ-4620-АД	06.02.2036		3517	8,9379	92,889	95,801	7,806					Нет
ОФЗ-4620-АД	06.02.2018		21	0,0639	99,904	102,11	6,738					Нет
ОФЗ-4620-АД	19.07.2023		1425	3,6368	93,502	96,379	7,349					Нет
ОФЗ-4620-АД	23.07.2026		1261	3,2983	112,407	116,14	4,746					Нет

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 7,6680% 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:

$$7,8060\% - 4,00\% = 3,8060\%.$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного Отчета принята равной 3,8060%.

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 стихийных 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 8.79 - 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							10,80%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,08%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические 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											6,39%

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Таблица 8.80 - 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%
Сумма взвешенного							10,8%				

Вид и наименование риска		0,0064	0,0128	0,0184	0,0252	0,032	0,0384	0,0448	0,0512	0,0576	0,064
итога											
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,08%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические 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											6,39%

Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/65.html>

Премия за риск инвестирования в недвижимость для г.Иркутск принята на уровне 1,08%, для г.Ангарск принята на уровне 1,08%

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 3,6680%.

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения
 $3,6680 \times 5/12 = 1,5858\%$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 1,5858% 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 специализированнее 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 8.81 - 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: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел III- 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 4%.

С учетом вышеизложенного премия за риск инвестиционного менеджмента на дату проведения оценки составляет 4%.

Расчет нормы дохода на капитал для реального чистого операционного дохода в рублях кумулятивным методом приведен в таблице ниже:

Таблица 8.82 - Расчет нормы дохода на капитал

	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	
Наименование	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №20	Примечание
Номинальная безрисковая ставка	7,8060%	7,8060%	7,8060%	7,8060%	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	3,8060%	3,8060%	3,8060%	3,8060%	Согласно формулы Фишера
Премия за риск инвестирования в недвижимость	1,1200%	1,1200%	1,1200%	1,1200%	Расчетная величина
Риск инвестиционного менеджмента	4,0000%	4,0000%	4,0000%	4,0000%	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	1,5858%	1,5858%	1,5858%	1,5858%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости, подобных оцениваемому, на рынке коммерческой недвижимости
Норма дохода на капитал	10,5118%	10,5118%	10,5118%	10,5118%	

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:

Аккумуляция 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:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on} \rightarrow 0) = \frac{1}{T_{oc}},$$

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 аккумуляция 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:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}.$$

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.

Применяется 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 аккумуляруются 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 срока 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 считал целесообразным норму возврата капитала определять на основе модели Инвуда:

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

$$Y_{of} = SFF(T_{oc}, Y_{on}) = \frac{Y_{on}}{(1 + Y_{on})^{T_{oc}} - 1}$$

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:

$$R_{\text{возвр}} = R_{\text{он}} / ((1 + R_{\text{он}})^k - 1),$$

где

$R_{\text{возвр}}$ — норма возврата капитала;

$R_{\text{он}}$ — норма дохода на капитал;

k — срок экономической жизни, установлен исходя из группы капитальности здания (ВСН 58-88).

Таблица 8.83 - Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

	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	
Наименование	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №20	Примечание
Норма дохода на капитал	10,5118%	10,5118%	10,5118%	10,5118%	
дата постройки	1971	2009	2011	1979	
нормативный срок службы	150	150	150	125	для нежилых - согласно группы капитальности
срок остаточн.экономической жизни объекта оценки	103	141	143	86	Расчетная величина, согласно капитальности здания
Норма возврата капитала	0,0355%	0,0008%	0,0007%	0,1944%	Расчитана методом Инвуда
Коэффициент капитализации (округленно)	10,5473%	10,5126%	10,5125%	10,7062%	

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 8.84 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №20 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	5 259 576
Коэффициент капитализации	10,7062%
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	57 969 211
Сумма НДС	8 842 761
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	49 126 450

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.85 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №21 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	1 604 303
Коэффициент капитализации	10,5473%
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	17 948 456
Сумма НДС	2 737 900
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	15 210 556

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.86 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №22 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	1 841 355
Коэффициент капитализации	10,5126%
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	20 668 521
Сумма НДС	3 152 825
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	17 515 696

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.87 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №23 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	58 610
Коэффициент капитализации	10,5125%
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	657 882
Сумма НДС	100 355
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	557 527

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 8.88 - 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	57 969 211,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	17 948 456,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	20 668 521,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	657 882,00

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.

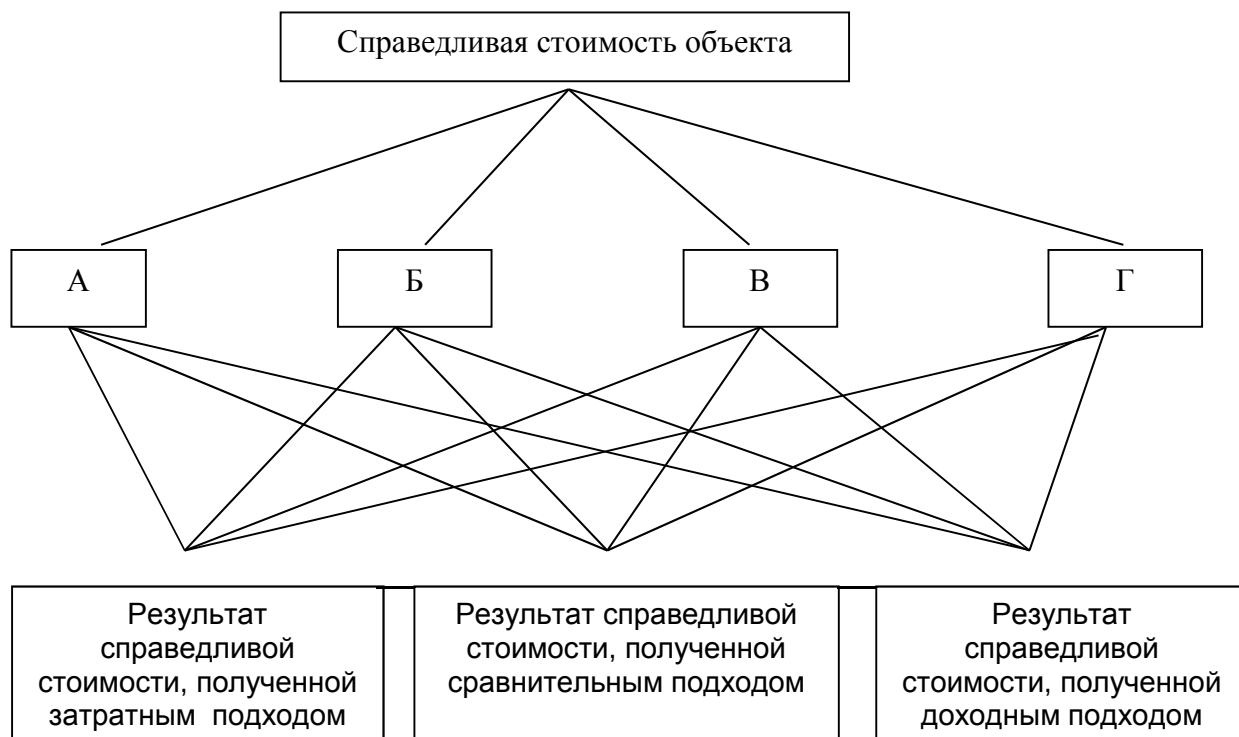
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

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 $C_1...C_N$ - множество из N элементов дерева иерархии. $a_1...a_N$ – оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

Тогда обратно симметричная матрица парных сравнений данных элементов по шкале относительной важности будет иметь следующий вид

Таблица 9.2 - Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	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:

$$k_j = \left(\prod_i^N W_j / W_i \right)^{1/N},$$

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:

$$k_{jn} = \frac{k_j}{\sum_j^N k_j}.$$

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	$K_1 = ((1 * (W_1 / W_2) * \dots * (W_{1N} / W_{1N}))^{1/N})$	$K_{1H} = K_1 / \sum_i K_i$
C ₂	W ₂ /W ₁					
...	...		1		...	...
C _N	W _N /W ₁	W _N /W ₂	...	1	$K_N = ((W_N / W_1) * (W_N / W_2) * \dots * 1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
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

	A	Б	В	Г	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
A	1	W _A /W _Б	W _A /W _В	W _A /W _Г	$K_A = ((1 * (W_A / W_Б) * (W_A / W_В) * (W_A / W_Г))^{1/4})$	K _{АН}
Б	W _Б /W _A	1	W _Б /W _В	W _Б /W _Г	$K_Б = ((W_Б / W_A) * (1) * (W_Б / W_В) * (W_Б / W_Г))^{1/4}$	K _{БН}
В	W _В /W _A	W _В /W _Б	1	W _В /W _Г	$K_В = ((W_В / W_A) * (W_В / W_Б) * (1) * (W_В / W_Г))^{1/4}$	K _{ВН}
Г	W _Г /W _A	W _Г /W _Б	W _Г /W _В	1	$K_Г = ((W_Г / W_A) * (W_Г / W_Б) * (W_Г / W_В) * (1))^{1/4}$	K _{ГН}
Сумма						1.0
Отношение согласования ОС = ОС ₁						

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?

Таблица 3.3 – 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 $ИС = 0,08$;

$$С = \frac{0,08}{0,9} = 8,89\%, \text{ что удовлетворяет необходимым требованиям.}$$

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 конъюнктурные 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 метода
З	0,4419	0,1470	0,0687	0,3423	0,00
С	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,51
Д	0,5000	0,5000	0,6753	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 конъюнктурные 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:

$$C = (ЗС \times k_з) + (СС \times k_с) + (ДС \times k_д)$$

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	750 000,00	0,38	735 037	0,62	Подход не применялся	-	741 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 040 000,00	0,38	1 019 251	0,62	Подход не применялся	-	1 027 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	565 000,00	-	565 000,00	-	Подход не применялся	-	565 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	7 055 000,00	0,38	6 914 249,00	0,62	Подход не применялся	-	6 968 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 686 000,00	0,38	3 612 462,00	0,62	Подход не применялся	-	3 640 000,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Подход не применялся	-	1 953 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 953 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	Подход не применялся	-	1 901 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 901 000,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Подход не применялся	-	1 247 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 247 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Подход не применялся	-	2 230 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 230 000,00

№	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.
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Подход не применялся	-	1 168 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 168 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	Подход не применялся	-	1 572 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 572 000,00
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	Подход не применялся	-	920 000,00	1,00	Подход не применялся	-	920 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Подход не применялся	-	1 678 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 678 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	Подход не применялся	-	1 665 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 665 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	Подход не применялся	-	1 665 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 665 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилисера, д.109, кв. 48	31,50	Подход не применялся	-	1 601 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 601 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	Подход не применялся	-	1 423 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 423 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	Подход не применялся	-	2 548 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 548 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	Подход не применялся	-	2 039 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 039 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	Подход не применялся	-	4 790 000,00	1,00	Подход не применялся	-	4 790 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	Подход не применялся	-	1 109 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 109 000,00
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	Подход не применялся	-	65 362 952,00	0,51	57 969 211,00	0,49	61 740 000,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	Подход не применялся	-	18 670 828,00	0,51	17 948 456,00	0,49	18 317 000,00
22	нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Подход не применялся	-	21 440 743,00	0,51	20 668 521,00	0,49	21 062 000,00

№	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.
	№1									
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	Подход не применялся	-	904 338,00	0,51	657 882,00	0,49	784 000,00

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 19.07.2018 г. с учетом округления составляет:

Таблица 9.12 - Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки¹⁰

№	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	741 000,00	627 966,10
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 027 000,00	870 338,98
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	565 000,00	
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	6 968 000,00	5 905 084,75
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 640 000,00	3 084 745,76
ИТОГО 1:				12 941 000,00	11 053 135,59
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	1 953 000,00	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	1 901 000,00	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	1 247 000,00	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	2 230 000,00	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	1 168 000,00	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	1 572 000,00	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	920 000,00	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	1 678 000,00	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	1 665 000,00	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	1 665 000,00	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	1 601 000,00	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	1 423 000,00	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	2 548 000,00	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	2 039 000,00	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	4 790 000,00	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	1 109 000,00	

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.
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	61 740 000,00	52 322 033,90
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	18 317 000,00	15 522 881,36
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	21 062 000,00	17 849 152,54
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	784 000,00	664 406,78
ИТОГО 2:				131 412 000,00	115 867 474,58
ВСЕГО (сумма строк ИТОГО 1 + ИТОГО 2)				144 353 000,00	126 920 610,17

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



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел/факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoufo@gmail.com
www.sro-rao.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

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА
№ 433-084498/17

«25» декабря 2017 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Пленкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «01» января 2018 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 23 500 (Двадцать три тысячи пятьсот) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.01.2018г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или призванным Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком, при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Пленкин Андрей Михайлович

От Страхователя:

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Акимовский С.Ю., действующий на основании Доверенности № 5798245-
3/17 от 20.11.2017 г.)

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер Р-353/12

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-П № 041272

Настоящий диплом выдан Левшикову
Андрею Михайловичу
в том, что он(а) с 14 мая 2012 г. по 26 декабря 2012 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФУБОУ ВПО
«Московский государственный
строительный университет
по программе Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 декабря 2012
удостоверяет право (соответствие квалификации) Левшикова
Андрея Михайловича Оценка
на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка
стоимости предприятия (бизнеса)

Подпись (подпись) [Подпись]
Город Москва 2012

Тираж: МДР, Москва 2012, 4к



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003994-1

« 28 » февраля 20 18 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 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

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

АО «Оценер», Москва, 2017 г., «». Разрешение № 05-05-06/003-ФНЧ-РФ, ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.oценер.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038

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)
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард 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 2018 г.	по «31» декабря 2018 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,

Багратионовский проезд 7, корп. 20В.

От имени Страховщика:



/Д.Г. Старостин/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «26» декабря 2017 г.

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

https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot_izhs_801694699

Яндекс Касперский_Reset_Tri Банк России Банк:Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа

Участок 20 сот. (ИЖС)

№ 801694699, размещено 19 июля в 05:32 → 255 (+5)

Добавить в избранное Добавить записку



8 902 513-10-62

1 Агентство
На Avito с февраля 2019
Завершено 1 объявление

Контакты лица
Игорь

Адрес
Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск

Реклама

ЖК «Зеленые аллеи» в Видном!
Скидка 4%, ипотека с господдержкой от 6%, м. Кантемировская - 15 мин. П!

Паркинг! Ипотека от 6% и Кантемировская
Зоны отдыха Рядом живописный пруд
dominon.ru Адрес и телефон

Реклама

Маска для лица Double Dare OMG
Я хочу лицо плей-кару-нибудз маску Купить за 600 руб. rubla.ru

Площадь: 20 сот.

Адрес: Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск
Посмотреть карту

Продам ровный участок 20 соток в собственности под строительство жилого дома или коммерческой недвижимости, назначение ИЖС в г. Байкальск, ул. Привокзальная. Рядом с федеральной трассой, напротив АЗС "Роснефть". Пару минут езды до Горы Соболиной, три минуты езды до берега Байкала. Возможно под коммерческое назначение.

Защищено | https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_19_sot_izhs_B22261470

bookmarks Яндекс Касперский_Reset_Tri Банк России Банк:Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ

Участок 19 сот. (ИЖС)

№ 822261470, размещено 1 июля в 17:06 → 1830 (+8)

Добавить в избранное Добавить записку



8 924 634-80-03

Написать сообщение

Татьяна
Частное лицо
На Avito с июля 2019

7 объявлений пользователя

Адрес
Иркутская область, Байкальск, пос. Солзан, улица Гагарина

Реклама

Сухой корм Royal Canin 4 кг
Weight 4 кг. Купить за 1 900 руб. petshop.ru

Реклама

Маска GlamGlow
Бренд: GlamGlow. Объем: 10 мл. Купить за 1 799 руб. rubla.ru

Реклама

ЖК «Зеленые аллеи» в Видном!
Скидка 4%, ипотека с господдержкой от 6%, м. Кантемировская - 15 мин. П!

Расстояние до города 6 км. Площадь: 19 сот.

Адрес: Иркутская область, Байкальск, пос. Солзан, улица Гагарина
Посмотреть карту

Продам участок под ИЖС, 19 соток земли. В центре поселка, не далеко от федеральной трассы. Имеется разрешение на строительство. В собственности. До города Байкальска 6 км. Возможно обмен на участок в п. Утуйск.

ено | https://www.avito.ru/slyudyanka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1713306752

Яндекс Касперский, Reset, Т... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск... Аренда и продажа Яндекс.Карты — по... Главная | Реформа... Анал...

Все объявления в Слюдянке / Недвижимость / Земельные участки / Продажа / Поселеный (ИЖС) 9 карт... Слудянка

Участок 12 сот. (ИЖС)

№ 1713306752, размещено 18 июля в 08:17 → 214 (+6)

Добавить в избранное Добавить записку

Расстояние до города: 7 км; Площадь: 12 сот

Адрес: Иркутская область, Слюдянка, ул.Уткин, поселеный, 11
Посмотреть карту

Участок на берегу Байкала.
Продается право аренды, документы все в порядке.
Кадастровый номер 38-25-040101-1238

8 914 909-52-81

Написать сообщение

Елена
Частное лицо
на Avito с января 2018

Адрес:
Иркутская область, Слюдянка, ул.Уткин, поселеный, 11

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_558_m_1016094127

Яндекс Kaspersky_Reset_Tri Bank России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Арена и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Ана.

Помещение свободного назначения, 558 м²

10 500 000 ₽

№ 1016094127, размещено 3 июля в 10:54 153 (+3)

Добавить в избранное Добавить закладку



8 902 174-34-65

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ИНВЭКС
Агентство
На Avito с мая 2013
Завершено 19 объявлений

14 объявлений пользователя

Контактное лицо
Светлана
Адрес
Ангарск, район Байкальск, 7 микрорайон, дом Б



Площадь: 558 м²

Адрес: Ангарск, район Байкальск, 7 микрорайон, дом Б

Посмотреть карту

Отличное предложение по цене !!! 21 000 рублей за квм)

- Торговый зал 180 квм. ;
- оборудованные цеха для переработки продукции (кафе , новые двери, окна ПВХ) -100 квм
- подвал под всем зданием- 345 квм. Причем в подвале есть все условия для хранения овощей либо устройств в нем морозильного отделения.

Помещение оснащено грузовым лифтом
В собственности с 1994 года. Документы готовы . Сопределяйтесь , покажем в любое время, готовы к продуктивному разговору .

По запросу отправим много фото лично.

Реклама

Торговые павильоны под ключ!
Производим торговые павильоны под ключ, доставка, монтаж с 2005 на рынке!
info-biznesok.ru Адрес и телефон Москва

Реклама

Квартиры в новостройке ЖК «Отрада»
5 минут от метро Митино, надежный застройщик. Готовая инфраструктура рядом с домом!
Инфраструктура Выбрать квартиру Фотогалерея Ипотека от 5% отлад-квнтal.ru Адрес и телефон Москва
Посетите застройщика на выставочном сайте: [http://www.100m.ru](#)

Реклама

Арендный бизнес окупится быстро!
Доходность до 15.5% в год.

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/angarsk_torgovoe_pomeschenie_926_m_1015341639

Яндекс Касперский_Reset_Tri... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Мос... Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа

Ангарск, Торговое помещение, 926 м²

№ 1015341639, размещено 6 июля в 09:17 3495 (+4)

Добавить в избранное Добавить записку

8 3952 26-29-58

Написать сообщение

Байкальский Банк ПАО Сбербанк
Аккредитовано
На Avito с апреля 2016
Завершено 340 объявлений
95 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Оксана Александровна
Адрес:
Иркутская область, Ангарск, район Квартал, 29-й микрорайон, 28




Площадь: 926 м²

Адрес: Иркутская область, Ангарск, район Квартал, 29-й микрорайон, 28
[Посмотреть карту](#)

Продам торговое помещение по адресу: Иркутская область, г. Иркутская область, г. Ангарск, 29 мкр. д. 28 (по ЗПИС).

Идеально подойдет под торговый центр или офис.

Площадь: 926 кв.м.

Звоните пожалуйста в рабочее время или направьте ваш вопрос письменно

Реклама

Деревянный торговый павильон
Монтаж производственными бригадами из славянского бруса и леса камерной сушки!
Будем рады: Фотогалерея
Наше производство: Контакты
pavilionsb.ru Адрес и телефон: Москва

Реклама

Смотрели ЖК «Новое Бутово»?
Отдала в подарок! Квартиры от 2,7 млн! 15 мин. пешком до м. Букинская аллея. Звоните!
Отдала в подарок: Ипотека от 5,5%
Расчетчик 9%
novobutovo.ru Адрес и телефон: Москва
Посмотреть фотографии на сайте

Реклама

Двушки в Видном

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_322_m_551531217

Индикс Kaspersky_Reset_Ti Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажи Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ ис

Торговое помещение, 322 м²

№ 551531217, размещено 25 июня в 18:28 → 1888 (+3)

Добавить в избранное Добавить заветку



Площадь: 322 м²

Адрес: Иркутская область, Ангарск, р-н Центр, 75 кв-л дом 3

Посмотреть карту

Расположение на первом этаже и в цоколе жилого трехэтажного дома. Выгодное расположение по адресу: Иркутская область, город Ангарск, 75 квартал, дом 3, (центр города, 50 м. до центральной пл. Ленина).
- Общая площадь 322, 3 м. кв., в том числе первый этаж 184,7 м. кв., цоколь - 137,6 м. кв.
- Высокий автомобильный и пешеходный трафик.
- Приточно-вытяжная вентиляция.
- Удобное помещение и месторасположение для любого вида деятельности.
- Индивидуальный подход.
Без каких-либо ограничений и запретов. Возможна ипотека. Возможна рассрочка.

11 400 000 Р

8 914 927-96-26

Написать сообщение

Игорь

Частное лицо

На Avito с ноября 2012

Завершено 3 объявления

Адрес:

Иркутская область, Ангарск, 75 кв-л дом 3

Реклама

Квартиры в новостройке ЖК «Отрада»
3 минут от м. Миткино. Лучший комфорт! Ипотека по версии More Realty Awards. Заранее!
Инфраструктура. Выберите квартиру. Фотогалерея. Ипотека от 6%. [отрада-angarsk.ru](#) Адрес и телефон: Москва
Посмотреть объявления на расположенном сайте.

Реклама

Смотрели ЖК «Новое Бутово»?
Отделка в подарок! Квартиры от 2,7 млн. Р. 15 мин. пешком до м. Бульварная аллея. Заранее!
Отделка в подарок. Ипотека от 6,5%. [novobutovo.ru](#) Адрес и телефон: Москва
Посмотреть объявления на расположенном сайте.

Реклама

Нашумевшая франшиза «ПВЦ»
Вложения — от 350 000 руб. Прибыль — от 2 100 000 руб/год. Идея — бесценна.
Посмотреть 3 объявления

Защищено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/170605982/>

okmarks Яндекс Kaspersky_Reset_Ti Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажи Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ истории об. Цена

24 апр, 12:42 6 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 1 000 м²

Иркутская область, Ангарск, ул. Коминтерна На карте

В избранное



Нет фото

Площадь

1 000 м²

Помещение

Свободно

3 этажа, каждый этаж по 250 кв.м., + цокольный этаж 250 кв.м.
Поведены коммуникации, свободная планировка.

20 650 000 Р

20 650 Р за м²

РКО

Гарант

Агентство недвижимости

156 объявлений

+7 964 353-95-39

Почастьиста, оивните, что нашли это объявление и ЦИАН

Написать сообщение

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisnogo_pomescheniya_v_tsentre_goroda_1025122515

Яндекс Касперский_Reset_Tri... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Мос... Аренда и продажи Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ

Аренда офисного помещения в центре города

№ 1025122515, размещено вчера в 09:00 ⇨ 59 (+15)

Добавить в избранное Добавить заметку



Площадь: 80 м²

Адрес: Иркутск, район Октябрьский, Партизанская улица, 46А

Посмотреть карту

Удобное расположение (рядом ТЦ «Кармель», ТРЦ «Новый»), парковка с двух сторон, отдельный вход. Офисное помещение состоит из трёх кабинетов, кухни. Мебель, бытовая техника.

45 000 Р в месяц
Залог 45 000 Р

8 902 512-74-81

Написать сообщение

Анастасия
Арендодатель
На Авито с апреля 2015
Завершено 2 объявления

Адрес: Иркутск, район Октябрьский, Партизанская улица, 46А

Реклама

Складские помещения!
От 130 руб/м². Арендуйте без комиссий и параллельно. Склады от собственника. Звоните!
и. Юли Залазан
и. Воскресенский проспект
office4you.ru Адрес и телефон Москва

Реклама

Готовые апартаменты с отделкой
Апартаменты бизнес-класса от 5.5 млн руб. Ключи в день покупки! Специальная цена!
Восточный корпус. Отделка в подарок. Выбрать апартамент. План во дворе. live4you.ru Адрес и телефон Москва

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_ul_kievskaya_12_142662696

Яндекс Касперский_Reset_Tri... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Мос... Аренда и продажи Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ

Сдам офис, ул. Киевская, 12

№ 142662696, размещено 2 июля в 10:23 ⇨ 4993 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



Площадь: 54 м²

Адрес: Иркутск, ул. Киевская, 12

Посмотреть карту

Сдаю офис 54 кв.м., ул. Киевская 12, отдельный вход с ул. Киевская, второй этаж, 2 помещения (большое и маленькое), санузел, ремонт. Подходит под офис, салон, выставочный зал и т.п.

36 000 Р в месяц
Залог 36 000 Р, комиссия 18 000 Р

8 902 176-65-70

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Кирилл
Агентство
На Авито с марта 2012
Завершено 9 объявлений

24 объявления пользователя

Адрес: Иркутская область, Иркутск, ул. Киевская, 12

Реклама

Квартал MATCH POINT
Апартаменты на ул. Василия Кожаный. От 6.2 млн руб. Планировка 28-105 м². Звоните!
Апартаменты для успешной жизни. Покупка. Ход строительства. Расположение. matchpoint.ru Адрес и телефон Москва

Реклама

Готовые квартиры премиум-класса
План «Пятиугольник» от 50А 600

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_18_m_918550485

Яндекс Kaspersky_Reset_Tri Bank России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа | Анализ

Офис 18 м²

№ 918550485, размещено 28 июня в 09:40 2442 (+10)

Добавить в избранное Добавить закладку

8 902 510-66-01

Написать сообщение

Слобода Недвижимость
Агентство
На Avito с августа 2016 г.

Контактное лицо:
Евгения

Адрес:
Иркутская область, Иркутск, ул. Горького, 36

Слобода Недвижимость
Все виды услуг на рынке недвижимости, купля-продажа, аренда, перевод из жилого в нежилое

281 объявление агентства

Реклама

Готовые квартиры премиум-класса
Дом «Дыхание» от 209 000
Р/л: Авторская архитектура в Спальне. Ландшафт премиум

Рядом парк Транспортная доступность Панорамные виды Подземный паркинг домбудуаль.г. Адрес и телефон Москва

Перейти к объявлению на рекламном сайте




Площадь: 18 м²; Класс здания: b

Адрес: Иркутск, р-н Правобережный, ул. Горького, 36 [Посмотреть карту](#)

Сделю офисы ул. Горького, 36. Помещения на первом этаже. Центр Иркутска. Офисы после косметического ремонта и готовы к эксплуатации. Охранная и пожарная сигнализация. Стеклопакеты, солнечный приятный офис. Стоимость аренды: из расчета 650 рублей за 1 кв. м. По данному адресу есть кабинеты площадью: 11 кв. м.; 17 кв. м.; 21 кв. м.; 22,5 кв. м. и 38,5 кв. м. Позвоните и мы покажем вам эти офисы в рабочие дни. Аренда без комиссий.

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_v_tts_stroyimir_ot_25_m_872361530

Яндекс Кaspersky_Reset_Tp Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Арена и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа

Все объявления в Ангарске | Недвижимость | Коммерческая недвижимость | Сдаем | Торговые помещения

Назад Следующая

Аренда в ТЦ "строймир" от 25 м²

№ 872361530, размещено 27 июня в 12:00 +04426 (+8)

400 Р в месяц за м²

Залог 400 м

Добавить в избранное Добавить заметку



8 904 119-94-03

Написать сообщение

ООО "Ангарский Деловой
Центр"
Агентство
на Auto с мая 2016
Завершено 20 объявлений

6 объявлений пользователя

Контрастная фото

Елена

Адрес

Иркутская область, Ангарск, 90 квартал, строение 4



Площадь: 25 м²

Адрес: Иркутская область, Ангарск, р-н Центр, 90 квартал, строение 4

Посмотреть карту

В новом современном торговом центре "Строительных и сопутствующих товаров" сдаются площади от 25 кв.м. под торговлю строительными материалами, товарами для ремонта и дизайна квартир, домов и дач. Центр расположен на пересечении улиц Чайковского и Мира (напротив ТЦ "Атомик" и ТЦ "Атомик-2"). 2 этажа, эскалаторы, грузовой лифт. Общая площадь - 3000 кв.м. (1-я очередь). Открытие торгового центра состоялось 27.07.2017 года. Предусмотрено строительство 2-ой очереди (дополнительно еще 3000 кв.м.). Приглашаем к заключению договоров аренды!

Реклама

ЖК «Штат-18»
у метро
Новоосино!
Дом сдан! Квартиры от
3,8 млн. руб! 700 м. метро.
Новоосино. Вся инфраструктура.
Звоните!
Клубный дом. Свободные планировки.
Подземный паркинг. Вся инфраструктура
штат-18.рф. Адрес и телефон. Москва
Прекрасная возможность на инвестиционный рынок.

Реклама

Цены от 3.2 млн
в Level Амурская
Скидки до 1 500 000 р до
31.07! Комфорт-класс. 7
мин до м. Чернышевская
пешком. Звоните!
level-attika.ru
Адрес и телефон. Москва
Прекрасная возможность на инвестиционный рынок. Звоните!

Реклама

Лофт-апартаменты
и м. Шаболовская

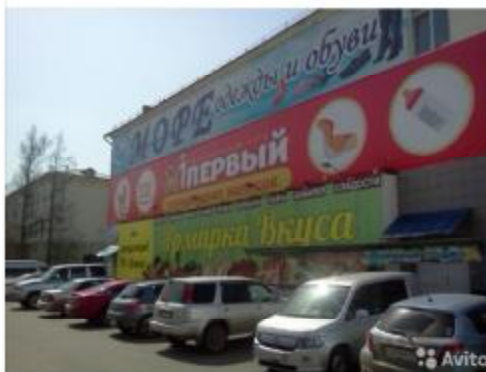
сено | https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_3864_m_1603063371

Яндекс Kaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск Арена и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Ана

Торговое помещение, 386,4 м²

№ 1603063371, размещено 3 июля в 09:58 → 376 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



Площадь: 386,4 м²

Адрес: Иркутская область, Ангарск, Московская улица, 41

Посмотреть карту

Сдам в аренду 2-ой этаж магазина по адресу: г.Ангарск, 72 квартал, д.20. Вышеуказанный магазин "Море" (одежда, обувь). Сдам в аренду так же подвальное помещение в магазине (220 кв.м.) под складское помещение, с отдельным входом. На 1-этаже свободно место для размещения терминалов или банкоматов (4 кв.м.), под торговый ряд (8 кв.м.), в торговом зале "Прямая Виска" место с двумя холодильниками под рыбный отдел.

120 000 Р в месяц

Залог 120 000 Р

8 904 111-15-36

Написать сообщение

Сергей

Арендодатель

На Avito с февраля 2014

Завершено 4 объявления

Адрес: Иркутская область, Ангарск, Московская улица, 41

Реклама

ЖК «Шта-18»
у метро
Новосино!
дом один! Квартиры от
3,8 млн. руб! 100 м. метро
Новосино! Вся инфраструктура!
Звоните!
Клубный дом! Свободные планировки!
Подземный паркинг! Вся инфраструктура!
Шта-18.рф Адрес и телефон! Москва
Посмотреть объявления на сайте-агентстве недвижимости

Реклама

Готовые
апартаменты
с отделкой
Апартаменты бизнес-класса
от 5,3 млн. руб. Ключи в
день покупки! Специальная
цена!
Восточный корпус! Отделка в подарок!
Выбор апартаментов! Паркинг в подарок!
Ваш дом.ru Адрес и телефон! Москва
Посмотреть объявления на сайте-агентстве недвижимости

но | https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_500_m_996632766

Яндекс Kaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск Арена и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Ана

Торговое помещение, 500 м²

№ 996632766, размещено 6 июля в 06:41 → 779 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку



Площадь: 500 м²

Адрес: Иркутская область, Ангарск, р-н Микрорайоны, 215 квартал, строение 34

Посмотреть карту

Сдаем торговую площадь в аренду 500 кв. Помещение с большими витринами, свободной планировки.

250 Р в месяц за м²

Без залога

8 908 662-62-88

Написать сообщение

Алена

Арендодатель

На Avito с ноября 2017

Завершено 7 объявлений

Адрес: Иркутская область, Ангарск, 215 квартал, строение 34

Реклама

ЖК Лайнер
Сравните с ApartVile!
Апартаменты у м.
Салгирская от 4,5 млн.Р
Дизайн проект в подарок до
31 августа!
300 метров до метро! Бизнес и СПА
500 метров до школы! Паркинг и прайд!
4065740599.ru Адрес и телефон! Москва
Посмотреть объявления на сайте-агентстве недвижимости

Реклама

Готовые
апартаменты
с отделкой
Апартаменты бизнес-класса
от 5,3 млн. руб. Ключи в
день покупки! Специальная
цена!
Восточный корпус! Отделка в подарок!
Выбор апартаментов! Паркинг в подарок!
Ваш дом.ru Адрес и телефон! Москва
Посмотреть объявления на сайте-агентстве недвижимости

Защищено | https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_320_m_1470195193
 Яндексы Kaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анал

Помещение свободного назначения, 320

~ 100 000 Р в месяц

М²

№ 1470195193, размещено 6 июля в 12:20 (432 (+4))

Добавить в избранное Добавить записку

Площадь: 320 м²

Адрес: Иркутская область, Ангарск, район Квартал, 206-й квартал, 3

Смотреть карту



Состояние отличное. Парковка.

8 952 616-17-74

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Знала

Агентство

На Avito с октября 2012

Закреплено 11 объявлений

3

20 объявлений пользователя

Контактное лицо

Людмила

Адрес: Иркутская область, Ангарск, район Квартал, 206-й квартал, 3

Реклама



https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_84_m_1323583858

Яндексы Kaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анал

Помещение свободного назначения, 84

~ 60 000 Р в месяц

М²

№ 1323583858, размещено 9 июля в 04:10 (1403 (+3))

Добавить в избранное Добавить записку



8 952 632-80-03

Написать сообщение

в сети

ПРЕМЬЕР realty

Агентство

На Avito с января 2012

Контактное лицо

Ирина

Адрес: Иркутская область, Иркутск, ул Степана Разина, 12

ПРЕМЬЕР realty

"ПРЕМЬЕР realty". Ваш профессиональный, надежный агент по операциям с недвижимыми имуществом!



82 объявления агентства

Реклама



Восточный корпус Отделка в подарок. Выбрать апартамент. Парк во дворе. Inet-dop.ru Адрес и телефон Москва

Реклама

Площадь: 84 м²

Адрес: Иркутск, р-н Правобережный, ул Степана Разина, 12

Посмотреть карту

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ ВСЯ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ИРКУТСКА. Сдаю помещение свободного назначения общей площадью 84 кв. м., ПЕРВАЯ ЛИНИЯ!! на первом этаже четырехэтажного жилого дома. Евроремонт, санузел (использовалось под парикмахерскую), два окна, светлое помещение, высота потолков 3,5 м. Кондиционер, охранная сигнализация. Расположение вблизи остановки общественного транспорта (ост. Степана Разина), соседями являются ВТБ банк, "Kofe studio". Отлично подойдет под учебный центр, обособленный офис, магазин.

Защищено | https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1-y_linii_bulvara_gagarina_1-y_etazh_1613014947

bookmarks Я Яндекс Kaspersky_Reset_Ti Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Мос Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная Реформа Анализ

Помещение на 1-й линии бульвара Гагарина, 1-й этаж

№ 1613014947, размещено 2 июля в 09:30 по 814 (x4)

Добавить в избранное Добавить заметку



147 000 Р в месяц
Зарплата 147 000 руб. без комиссии

8 914 898-63-21

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Евгений
Активен на Avito с мая 2012
Завершено 3 объявлений
4 объявления пользуются

Адрес
Иркутск, Бульвар Гагарина, 655



Площадь: 195.9 м²

Адрес: Иркутск, Бульвар Гагарина, 655 [Посмотреть карту](#)

Уважаемые арендаторы!

Предлагаю вашему вниманию нежилое помещение, расположенное в центре города, по адресу: бульвар Гагарина, 655.

1-я линия! Площадь 195.9 кв.м, расположено на 1-м этаже, два отдельных входа: центральный - со стороны бульвара Гагарина, западной - со стороны двора.

В помещении сделан современный офисный ремонт (пол - керамогранит, подвесной потолок, стены окрашены). Панорамное остекление. Помещение в отличном состоянии.

Здание построено 2008 г. Ранее располагалось отделение банка, оборудован кассовый узел, сейфовая комната. Выполнены все офисные коммуникации (телефонная, компьютерная сеть), пожарно-охранная сигнализация, система видеонаблюдения, кондиционеры.

Квартал MATCH POINT
Апартаменты на ул. Васильевской, от 1.2 млн руб. Планировка 29-100 м². Звоните!
Апартаменты для успешной жизни
Роскошная отделка, современная
Рестораны, фитнес-клуб, бассейн, сауна, парковка
Адрес и телефон: Москва

ЖК "Prime Park"
у метро Динамо!
Старт продаж новой серии!
Квартиры премиум-класса
Спец. условия до 31 июля!
Звоните!
Выгодная ипотека
Высокая архитектура - 4 эт. метро
управляй.рф - Адрес и телефон: Москва

Маска для лица Double Date OMG
Я хочу... лицо моей мечты!
Выборы красоты. Купить за 500 руб.
avito.ru

ено | https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_135.1_m_1428255948

Яндекс Кaspersky_Reset_T... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажи Яндекс.Карты — Главная | Реформа Анализ

Свободного назначения 135.1 м²

№ 1428255948, размещено 22 июля в 08:58 → 192 (+2)

Добавить в избранное Добавить записку

850 Р в месяц за м²

Залог не указан

8 924 294-31-08

Написать сообщение

Агентство регионального

развития

Агентство

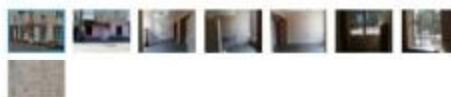
на Avito с сентября 2013

Контактное лицо

АРР Иркутск

Адрес

Иркутская область, Иркутск, ул Степана Разина, 9



Площадь: 135.1 м²

Адрес: Иркутск, р-н Правобережный, ул Степана Разина, 9

Посмотреть карту

Сдается помещение свободного назначения в самом центре города. Первая линия. Первый этаж в "сталинке". Это помещение изначально строилось как коммерческое. Большие окна с фасада, высокие потолки. Имеется вытяжка. Помещение благоустроено, дополнительно имеются выходы под две раковины. Электрическая мощность больше 60 кВт. Заласной выход.

Помещение отлично подойдет под магазин, офис, сферу услуг, общепит и другие виды деятельности.

Помещение от собственника. Для арендаторов без комиссии.

Реклама

ЖК "Prime Park"
у метро Диндиро
Старт продаж новой Башни!
Квартиры премиум-класса.
Спец. условия до 31 июля!
Звоните!
8-800-инфраструктура
Выходная ипотека
Высокая эргономичность 4 от метро
primepark.ru Адрес и телефон: Москва
Получите консультацию на бесплатном этапе. Звоните...

Реклама

Готовые апартаменты с отделкой
Апартаменты бизнес-класса от 5.5 млн руб. Едини в день покупки! Специальная скидка!
Восточный корпус Отделка в лоджках
Выбор апартаментов: План по desire
primepark.ru Адрес и телефон: Москва
Получите консультацию на бесплатном этапе. Звоните...

Реклама

Маска для лица Double Dare OMG
Я хочу лицо пепси-королевы масок. Купить 28

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_139.05_m_1097958852

Яндекс
Kaspersky_Reset_Tri
Банк России
Банк-Оценщик
Все квартиры Моск
Аренда и продажа
Яндекс.Карты
Главная
Реформа

Помещение свободного назначения, 139.05 м²

№ 1097958852, размещено сегодня в 10:18 — 2159 (+21)

Добавить в избранное Добавить заметку

83 430 Р в месяц

Залог 83 430 Р

8 924 834-80-99

Написать сообщение

ТЦ "Альянс"

Агентство

На Avito с декабря 2015

Завершено 31 объявление

2 объявления пользователя

Контроль лица

Окана

Адрес

Иркутская область, Иркутск, ул. Дзержинского, 24А

Видео

Хайпайтер Makeup Revolution

Бренд: Makeup Revolution. Цвет: Mermaid Scales. Купить за 715 руб. pudra.ru

Реклама

ЖК "Prime Park" у метро Динамо!

Старт продаж новой башни! Квартиры премиум-класса! Спец. условия до 31 июля! Звоните!

Ваша инфраструктура

Высотная архитектура 4 ст метро

primepark.ru Адрес и телефон Москва

Прямые договоры на приобретение жилья. Звоните...

Видео

Готовые апартаменты с отделкой

Апартаменты бизнес-класса

Площадь: 139.1 м²

Адрес: Иркутск, р-н Ситябрьский, ул. Дзержинского, 24А

Посмотреть карту

Помещение в ТЦ "Альянс" (центр города) светлое, чистое, с отдельным входом. Помещение разделено на 2 комнаты. Есть возможность постановки сан.узла. Окна большие выходят на обе стороны. Есть места для парковки с ул. Богдана Хмельницкого и с ул. Дзержинского. Большая проходимость. Удобный режим работы центра все дни недели с 9.00 до 22.00. В нашем здании есть современная столовая, прекрасный салон цветов, все услуги красоты, отель, рекламное агентство, юристы, бухгалтерия, популярный магазин. Фикс. прайс. Данное помещение подходит для проведения мастер-классов, для конференц-залов. Отлично для медицинских услуг и офисов. Приглашаем для просмотра в любое удобное для вас время и день.

Внимание! Помещение можем сдавать по отдельным площадям: 2 комнаты: 80,25 кв. м и 58,80 кв. м.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_136_m_1672107933

Яндекс Kaspersky_Reset_Tri... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск... Аренда и продажа Яндекс.Карты — по... Главная | Реформа

Помещение свободного назначения, 136 м² 4 400 000 ₽

ИД 1672107933, размещено 16 июля в 05:42 999 (+4)

Добавить в избранное Добавить записку



8 902 763-66-04

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ПРЕМЬЕР realty
Агентство
На Avito с января 2012

Контактное лицо
Михаил

Адрес
Иркутская область, Иркутск, Гагарина б-р 66 Б



Площадь: 136 м²

Адрес: Иркутск, р-н Правобережный, Гагарина б-р 66 Б Посмотреть карту

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ Продаю подвальное помещение с ремонтом, отдельный вход, санузел, вентиляция, отличное месторасположение, развитая инфраструктура, разумный торг! ВСЯ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ИРКУТСКА.

ПРЕМЬЕР realty
"ПРЕМЬЕР realty" - Ваш профессиональный, надежный агент по операциям с недвижимыми объектами!



91 объявление агентства

Реклама

Готовые квартиры премиум-класса
Дом «Дыхание» от 205 000 Р/м². Авторская архитектура Ф. Старка. Лауреат премий
Рядом парк Транспортная доступность Панорамные окна Подземный паркинг

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_137.5_kv.m_1218652989

Яндекс Касперский Reset Три Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа

Все объявления в Иркутске Недвижимость Коммерческая недвижимость Продажа Помещение свободного назначения Магазин Следующее

Универсальное помещение, 137.5 кв.м

№ 1218652989, размещено сегодня в 07:41 2622 (н 18)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 902 515-56-69

Написать сообщение

Агентство недвижимости «РИМ»
Агентство
На Avito 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 участков, коммерческой недвижимости.

24 объявления агентства

Реклама

Квартиры в новостройке ЖК «Отрада»
5 минут от м. Митино
Лучший комфорт-класс МО
по версии Move Realty Awards. Звоните!
Инфраструктура Выбрать квартиру
Фотогалерея Ипотека от 5%
отдача-квартал.ru Адрес и телефон
Москва

Последнее размещение на доверенном сайте: 2020/11/11

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 расрочка платежа, обмен на недвижимость, стройматериалы, автомобили.

цена | https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_139_m_1533712407

Яндекс Kaspersky_Reset_Tri Bank России Банк-Оценщик Все квартиры Моск Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная Реформа Анализ ист

Помещение свободного назначения, 139

6 700 000 Р

М²

№ 1533712407, размещено 18 июля в 17:31 → 810 (+4)

Добавить в избранное

Добавить заметку



8 908 778-15-53

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

НЕДВИЖИМОСТЬ ИНФО

Активно

На Avito с июля 2015

Завершено 96 объявлений

22 обращения пользователя

Контактное лицо

Опыт

Адрес

Иркутск, Правобережный район, улица Карла Маркса, 35



Площадь: 139 м²

Адрес: Иркутск, Правобережный район, улица Карла Маркса, 35

Посмотреть карту

Продано помещение ул.Карла Маркса, дом 35 (р-н м-л Малодзид мид.центр Юнгайбс)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 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! Рассматриваем торг! Подходит ипотека.Все виды расчетов...

Реклама

Квартал MATCH POINT
Апартаменты на ул. Васильевы Кожихой. От 6.2 млн.руб. Планировка 25-105 м². Звоните!
Апартаменты для успешной жизни.
Просторно. Над строительством.
Расположение: maptopology.ru Адрес и телефон: Москва
Посмотреть объявления на www.avito.ru в разделе: Недвижимость

Реклама

Элитный ЖК в ЦАО «NV/9 ARTKVARTAL»
«Эксклюзив». От 385 000 рублей! Зеленый район, район реки, парк, бульвары. Звоните!
Панорамы: kvartirnyy.ru Квартиры с террасой.
Престижный район. Контакты: kvartirnyy.ru Адрес и телефон: Москва
Посмотреть объявления на www.avito.ru в разделе: Недвижимость

Реклама

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_370kv.m_416338732

Яндекс Kaspersky_Reset_T... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск... Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа

Торговое помещение, 370 кв.м

№ 416338732, размещено 24 июня в 01:09 0000 (+4)

Добавить в избранное Добавить записку



8 902 566-69-15

оплат
Агентство
На Avito с февраля 2012
Завершено 44 объявления

3 объявления пользователя

Адрес
Иркутская область, Иркутск, Тимирязева 6

Реклама

ЖК «Зеленые аллеи» в Видном!
Скидка 4%, ипотека с господдержкой от 6% и...
Кантемировская - 15 мин. ПД

Паркинг
Ипотека от 6% м. Кантемировская
Зоны отдыха. Рядом живописный пруд
domvidnom.ru Адрес и телефон
Правильная реклама на доверенном сайте. Звоните...

Реклама

ЖК "Prime Park" у метро Динамо!
Старт продаж новой башни!
Квартал премиум-класса.
Спец. условия до 31 июля!

Звоните!
Вся инфраструктура. Выгодная ипотека
Выгодная инфраструктура - 4 ст. метро
primepark.ru Адрес и телефон Москва
Правильная реклама на доверенном сайте. Звоните...

Реклама

Стиль с отдаленной

Площадь: 380 м²

Адрес: Иркутск, р-н Правобережный, Тимирязева 6 [Посмотреть карту](#)

Первая линия. 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. В Помещение одним залом без перегородок, 13м на 30м. Высота потолка 3.5м. Эл. мощность 75 кв.т. Парковка. Документы готовы. Возможен бертер.

https://www.avito.ru/baykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitza_450_m_954287505

Яндекс Kaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Ана

Гостиница, 450 м²

№ 954287505, размещено вчера в 08:52 1910 (+8)

Добавить в избранное Добавить записку



8 922 750-06-66

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Денис
Активен
На Avito с июля 2013
Завершено 15 объявлений

25 объявлений пользователя

Контактное лицо:
Денис

Адрес:
Иркутская область, Байкальск, мкр. Строитель, ул. Строительная

Послания

Жилой квартал «Наследие»
Квартиры у метро от 44 кв. м. В окружении парков. У метро «Прображенская площадь»
300к до метро
Расположение Условия приобретения
ГЛПС Девелопмент
nasledie-haus.ru
Посетите домоводов на выставочном сайте.

Квартиры в новостройке ЖК «Отрада»
5 минут от метро Митино.

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, глзига на приобретение данного объекта.
Обмен на строй материалы.

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Защищено | https://www.avito.ru/baykalsk/kommercheskaya_nedvizhimost/gostinitsa_790.7_m_oz_baykal_g_baykalsk_1583391868

okmarks Я Яндекс Kaspersky_Reset_T... Банк России Банк-Сбербанк Все квартиры Моск... Аренда и продажа Яндекс.Карты — по Главная | Реформа Анализ

Гостиница, 790.7 м², оз. Байкал, г. Байкальск

№ 1583391868, размещено 2 июля в 11:25 (12) (4)

Добавить в избранное Добавить записку



8 902 175-03-48

Написать сообщение
Отвечает за настоящего нэво

Бизнес Недвижимость
Аккредитовано
На Avito с мая 2012
Завершено 158 объявлений

28 обычных пользователей

Сопровождающий
Андрей Переходов

Адрес: Слюдянский район, Иркутская область, Байкальск



Площадь: 790.7 м²

Адрес: Слюдянский район, Иркутская область, Байкальск
Посмотреть карту

Прежде чем прочитать текст посмотрите подробные видео! В нем уже есть ответы на некоторые Ваши вопросы.

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 Коки», сауна и комната отдыха, комната для хранения спортивного инвентаря, подсобные помещения. 2-й этаж - прием гостей и постойлащие, 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 трехместный и два двухместных однокомнатных номера, с санузлом с душевой кабиной, со спутниковым телевидением. Проводится реконструкция номеров, номера «эконом» переводятся в «стандарт класс», есть прачечная.

Жилой квартал «Наследие»
Квартиры у метро от 44 кв.м. 5 комнатных парков. 7 метров «Преображенская площадь»
100м до метро
Рассмотрение: условия приобретения ТАСС Девелопмент
kayalov@yandex.ru
Посмотреть объявления на расселение-капит

Двушки в Видном
33.4.5 млн. руб!
3 км от Москвы, свой выезд на МКАД, Москва-Калуга, (Классический 5-этажный) Двухэтажи
ОК, Зеленина Анна
Выборите квартиру Вид, строительство
kayalov@yandex.ru - Адрес и телефон Москва

Жилой квартал «Наследие»
Квартиры у метро от 44 кв.м. 5 комнатных парков. 7 метров «Преображенская площадь»
100м до метро
Рассмотрение: условия приобретения ТАСС Девелопмент
kayalov@yandex.ru

Защищено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/190234680/>

2-комн. квартира, 48 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул., 71А На карте

В избранное

Показать

10 фото

Общая

48 м²

Этаж

4 из 4

Продается квартира! Отличный ремонт, остаётся частично мебель, отличное расположение дома: рядом остановка общественного транспорта, в шаговой доступности школы, детские сады, различные магазины, супермаркет. Не упустите шанс стать счастливым обладателем замечательной квартиры!

Торг возможен, но обоснованный, звоните с радостью всё расскажу и покажу!

2 700 000 ₽

56 250 ₽/м²

В ипотеку за 12 573 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 395 253-63-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РВО

Аэлита

Агентство недвижимости

324 объявления

2-комн. квартира, 45 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Красноярская ул. 73А На карте

В избранное < > ↑ ↓ Показывать



5 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
45 м²	30 м²	6,5 м²	2 из 4

Продается двухкомнатная квартира в Октябрьском районе города Иркутска, улица Красноярская 73 А, расположена на втором этаже четырехэтажного панельного дома. Площадь: 45 м²/ жилая 30 м²/ кухня 6,5 м². Комнаты смежные, санузел совмещенный, имеется балкон. В квартире простое состояние. Квартира теплая, светлая. На полу линолеум (новый). В шаговой доступности остановка транспорта Пискунова, школа 76, рядом такие улицы как Лыткина, Зверева, Красноказачья, Депутатская, Волянская, Советская, Ядринцева. Во дворе детская площадка, места под парковку автомобиля. Прямая продажа, один взрослый собственник, полная стоимость в договоре, в собственности более 5 лет. Цена 2450 т.р. Просмотры по согласованию! Подходит под льготную ипотеку Сбербанка по процентной ставке 8,6 %

2 450 000 ₽ 54 444 Р/м²
В ипотеку за 11 409 Р/мес. —
[Следить за изменением цены](#)

+7 924 607-95-00
+7 924 709-90-88

Пожалуйста, опишите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

PBO:
Под Ключ
Агентство недвижимости
429 объявлений

2-комн. квартира, 38 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рыбикова, 1КН На карте

В избранное Поиск по карте Показать все



7 фото

Общая 38 м²	Этаж 2 из 9
-----------------------	-----------------------

Описание дома: Панельный 9-ти этажный дом.

Описание квартиры: Общая площадь 38 кв.м., сама квартира в нормальном хорошем состоянии, требуются небольшие косметические вложения. Все стены выровнены, установленные новые натяжные потолки. Электрика полностью заменена, трубы медные, в зале новая батарея радиаторного типа, счетчики на водоснабжение, окна пластик, просторный балкон закрыт пластиком, на полу качественный линолеум, под ним качественная строительная стяжка, сан/узел совмещенный кафель.

Описание месторасположения: В свердловском районе, по адресу Бульвар Рыбикова 1кн. Расположится на 2м этаже 9ти этажного панельного дома. Прекрасно развита инфраструктура, рядом находятся аптеки, магазины, супермаркет "Вулкан", 2а детских сада-ясли, СОШ 5, СОШ 2 с углубленным изучением предметов, детская и взрослая поликлиника. В пешей доступности остановка "Ручей" и "Бульвар Рыбикова". А также в двух шагах такие известные улицы как: Дзержинского, Маршала Конева.

1 880 000 ₽ 49 476 руб/м²

В ипотеку за 8 755 91мес. +

Следить за изменениями цены

Свободная продажа

+7 924 834-07-64

Пожалуйста, укажите, что нужно это объявление на ЦИАН

PRB:

ПСР

Агентство недвижимости

3160 объявлений

Защищено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/173372843/>

2-комн. квартира, 48 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, бул. Рябинова, 22А На карте

В избранное

Показать

2 500 000 Р

52 083 Р/м²

В ипотеку за 11 642 Р/мес. +

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 964 750-91-03

Пожалуйста, помните, что мысли это объявление

ЯЕО

ID 1980910

Фото

Общая

48 м²

Этаж

6 из 9

Продан отличную квартиру на Рябинова в доме в котором есть настоящий вид из окна, абсолютно разделенные комнаты, позволяет уютно и комфортно разместиться с детьми или родителями, тишина и пейзаж за окном дадут возможность расслабиться и отдохнуть после рабочего дня, рядом находится детский сад и школа. Продается квартира в связи с разводом и покупкой дома. Не большой торг уместен. Мы ждем вашего звонка.

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/177469566/

Яндекс Kaspersky_Reset_T... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск... Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ ист

Студия, 20 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



4 фото

Общая 20 м² Этаж 6 из 9

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

1 600 000 Р + 80 000 Р/м²
В ипотеку за 7 451 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа

+7 914 922-16-49
+7 950 085-55-61
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Ц

Написать сообщение

ID 15471782

Защищено | https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/189276866/

Яндекс Kaspersky_Reset_T... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск... Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ ист

1-комн. квартира, 20 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Университетский микрорайон 25 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



Этот фото

Общая 20 м² Этаж 5 из 9

Продается 1 комнатная квартира, общая площадь 20 кв.м, Свердловский район

1 630 000 Р + 81 500 Р/м²
В ипотеку за 7 591 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

+7 902 560-69-00
+7 950 137-32-46
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на Ц

Написать сообщение

Имя:

Роза Ветров
Агентство недвижимости
5155 объявлений

Защищено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/170722299/>

ookmarks Я Яндекс Kaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Мос Арена и продажи Яндекс.Карты Главная Реформа Анализ истор

1-комн. квартира, 25 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, проезд Юрия Тена, 12/5 На карте

В избранное Показать



5 фото

Общая 25 м² Этаж 9 из 9 Построено 2015

Микрорайон Союз, студия с отличным ремонтом! Балкон заст. Прямая продажа.

1 880 000 Р 75 200 Р/м²

В ипотеку за 8 755 Р/мес. +

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 902 566-56-29

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ИРО:

Виктория Мисюковец
Частный партнер
Опыт работы с 2003 года
8 месяцев на ЦИАН
57 объявлений

щищено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/190130175/>

arks Я Яндекс Kaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Мос Арена и продажи Яндекс.Карты Главная Реформа Анализ истор

2-комн. квартира, 54 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. 4-я Железнодорожная, 26 На карте

В избранное Показать



7 фото

Общая 54 м² Кухня 9 м² Этаж 6 из 10

Продано 2-комнатную квартиру, улучшенной планировки, ул. 4-я Железнодорожная, д.23 6 (6/10 эт., лоджия, общая площадь 54 кв.м., 2 раздельные комнаты 27 кв.м. и 9 кв.м., кухня 9 кв.м., пластиковые окна, обычное состояние, нужен косметический ремонт. Документы готовы, прямая продажа, рядом вся инфраструктура, школы, дет. сады, остановки, спортплощадки и т.д. Ориентир: ул. Касьянова, Румянцева, Матковского, вторая и третья Железнодорожная, Богоя, ЖК Очаг, Онегин, Мост)

3 250 000 Р 60 185 Р/м²

В ипотеку за 15 135 Р/мес. +

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 964 358-50-02

Пожалуйста, сообщите, что видели это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ИРО:

ВСП
Агентство недвижимости
29 объявлений

щено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/167901318/>

Яндекс Kaspersky_Reset_Tool Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажи Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ истории

2-комн. квартира, 48 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. 4-я Железнодорожная, 59 На карте

В избранное Добавить в избранное Добавить закладку Показать фото



Общая 48 м² Жилая 29 м² Кухня 8 м² Этаж 4 из 9 Построен 1999

Отличная, теплая, солнечная, очень уютная. Комнаты раздельные, санузел и ванная раздельные, кафель. Медные трубы, радиаторы алюминиевые, на полу ламинат. Сигнализация, интернет, телевидение. В шаговой доступности 63 школа, детский сад, кинотеатр Чайка. Свердловский рынок, жд. вокзал, поликлиника, парк с хоккейным кордом. Хорошее транспортное сообщение. Лоджия большая застеклена. Хорошие соседи. Уютный двор. (Асфальт, детская площадка - спортивная площадка.) Остается кухонный гарнитур и печька. Торж.

3 199 000 Р 66 646 Р/м²

В ипотеку за 14 097 Р/мес.

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 914 895-26-62

Показать, сколько, что нашли это объявление

Написать сообщение

ID 13835806

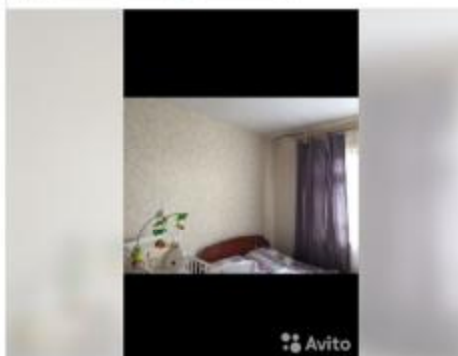
ю | https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_69_et_1057258583

Яндекс Kaspersky_Reset_Tool Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажи Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ истории

2-к квартира, 50 м², 6/9 эт.

№ 1057258583, размещено 22 июня в 09:10 2196 (+6)

Добавить в избранное Добавить закладку



Количество комнат 2-комнатные Общая площадь 50 м²
Этаж 6 Площадь кухни 8 м²
Этажей в доме 9 Жилая площадь 26 м²
Тип дома панельный

Адрес Иркутск, р-н Свердловский, ул. Маршала Конева, Симоница-гора

Посмотреть карту

Продать квартиру в панельном доме, расположенном в районе остановки Ручей. Рядом улица Рыбикова. Дом улучшенной планировки. Просторные раздельные комнаты. Есть большая лоджия, с которой открывается красивый вид на город. Состояние жилое. Очень удобное месторасположение дома, рядом есть все, необходимое для жизни.

2 570 000 Р

8 902 544-50-92

Написать сообщение

Ирина
Частное лицо
На Avito с ноября 2017

Адрес
Иркутская область, Иркутск, ул. Маршала
Конева, Симоница-гора

Реклама

Викторина в Баре
призы и скидки, жми!
Призовой фонд 10 000
рублей. Викторина - конкурс
для друзей 19.07, чейей победитель!
1 место - 5 000 рублей
2 место - 3 000 рублей
3 место - 1 000 рублей
Адрес: Адрес и телефон Москва

Реклама

Двушка в Видном
за 4,6 млн. руб!
3 км от Москвы, свой выезд
на МКАД, Метрополитен.
Классический стиль!
Звоните!
ЖК Зелёные Аллеи
Выберите квартиру. Под строительство
Контакты
заказ-адрес-адреса и Адрес и телефон
Москва

Реклама

Новостройка
в Южном Бутово
Квартиры от 2,7 млн. Р с
отделкой. Готовый новый
микрорайон. Превышение
цен 51,0%
м. Внуковская аллея
Открыта в подвале. Ипотека от 6,5%
Регистрация 15%

ищено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/186853226/>

Яндекс Kaspersky_Reset_Tool Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ ист

2-комн. квартира, 30 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул. 257А На карте

В избранное Поиск Показать



5 фото



Общая 30 м²
Этаж 2 из 5

Собственник.
Продается квартира: кухня, и две комнаты. В квартире сделан хороший ремонт. Балкон застеклен. Солнечная сторона.

Дом находится в одном из престижных районов города- микр-он Солнечный. Развитая инфраструктура: рядом все: школы, д/сады, залы, спортивные комплексы, остановки (разный вид транспорта). Окна выходят во двор. Во дворе находится детская площадка и парковка.

Все виды расчёта. Цена 2 200 000 (возможно торг) Звоните, все расскажем поподробнее.

2 200 000 ₽ 73 333 ₽/м²

В ипотеку за 10 245 ₽/мес. ↘

Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 908 641-01-68

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Ц

Написать сообщение

Собственник
ID 16430146

ищено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/187275325/>

Яндекс Kaspersky_Reset_Tool Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ ист

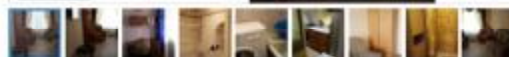
2-комн. квартира, 29 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Байкальская ул. 257Б На карте

В избранное Поиск Показать



9 фото



Общая 29 м²
Кухня 3,5 м²
Этаж 3 из 5

Продается 2 комнатная квартира на 3 этаже 5 этажного дома. Есть балкон-застекленный, окна-ПВА, санузел-совмещенный, хороший ремонт.

2 200 000 ₽ 75 862 ₽/м²

В ипотеку за 10 245 ₽/мес. ↘

Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 395 243-05-22

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Ц

ИД:

ID 13814247

[Яндекс](#)
[Kaspersky_Riset_Tru](#)
[Банк России](#)
[Банк-Оценщик](#)
[Все квартиры Моск](#)
[Аренда и продаж](#)
[Яндекс.Карты](#)
[Главная](#)
[Реформа](#)
[Анализ истории об](#)

[Цен](#)

1-комн. квартира, 32 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный ул. Юсифа Уткина, 26 На карте

В избранное
←
→
↑
↓
Поклониться



5 фото







Общая

32 м²

Жилая

18 м²

Кухня

6 м²

Этаж

4 из 5

2 200 000 Р

60 750 Р/м²

В ипотеку за 10 245 000 руб. [▼](#)

Следить за изменением цены

+7 395 265-50-00

+7 902 515-50-00

Попытка связаться, изменить, что вышло из объявления на 12/14/17

Написать сообщение

ИЖО

Прогресс-Недвижимость

Агентство недвижимости

34 объявления



1-комн. квартира, 32 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Янская ул. 51. На карте

В избранное

Поделиться

Пожаловаться

1 760 000 Р

В ипотеку за 8 196 Р/мес.

Следить за изменениями цены

+7 395 220-07-17

+7 950 111-03-29

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ЕГО

Зоя Абдрашитова

Почетные

10 фото

Общая

Жилая

Кухня

Этаж

32 м²

18 м²

6 м²

1 из 5

Продать 1-комнатную квартиру по ул. Янская, д.51 - надежный кирпичный дом - площадь 32 кв.м., отдельная кухня - первый этаж - квартира теплая Отличное расположение дома: 10 минут до центрального рынка, в двух шагах детский сад, школа 9, магазины, остановка Площади декабристов, ТРЦ Звездный, набережная реки Ушарова. Во дворе детская площадка. Один взрослый собственник. Ключи в агентстве, ЗВОНИТЕ - все подробно расскажем и покажем в удобное Вам время!

цена

https://irkutsk.dian.ru/sale/flat/171212437/

Яндекс

Kaspersky_Reset_Tool

Банк России

Банк-Сценщик

Все квартиры Моск

Аренда и продажи

Яндекс.Карты

— по

Главная

Реформы

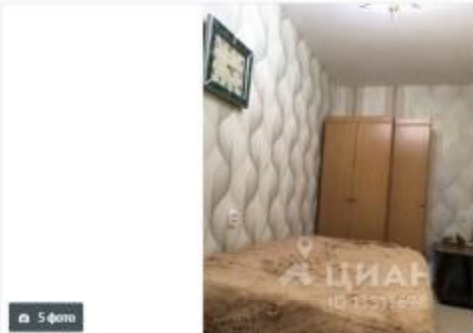
Анализ истор

2-комн. квартира, 30 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный ул. Иосифа Уткина, 28 [На карте](#)

В избранное

Пожаловаться



5 фото







Общая

30 м²

Этаж

1 из 5

Продать 2-комн. квартиру по улице Иосифа Уткина 28. Общей площадью 30 кв. на 1/5 этаже, планировка смежная, сан узел совмещ. После капитрмонта, все новое, заезжайте и живите. балкона нет. Продаю в связи с отъездом. Тоог

1 960 000 Р

65 333 Р/м²

В ипотеку за 9 127 81мес.

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 924 834-07-64

Пожалуйста, помните, что деньги это обманчивое на 120

Р60:

РСР

Агентство недвижимости

3160 объявлений

<https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/188589905/>

[Яндекс](#)
[Kaspersky_Reset_Tool](#)
[Банк России](#)
[Банк-Оценщик](#)
[Все квартиры Мос](#)
[Аренда и продажа](#)
[Яндекс.Карты](#)
[Главная](#)
[Реформа](#)
[Анализ истор](#)

1-комн. квартира, 30,4 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Первомайский микрорайон, 45 На карте

[В избранное](#)
[Показать](#)



15 фото

Общая	Жилая	Этаж
30,4 м ²	17,2 м ²	3 из 5

Предлагаем Вашему вниманию отличный вариант!!! Однокомнатная квартира, по адресу: мкр. Первомайский дом 45. Планировка раздельная. Квартира находится на 3 этаже, 5-ти этажного панельного дома. Дом в хорошем техническом состоянии 1980 года постройки. В доме чистые подъезды, добрые порядочные соседи. Квартира общей площадью 30,40 кв.м.: -комната 18,0 кв.м., -кухня 6 кв.м., -разделенный с/узел, -балкон с остеклением. Ремонт: полы-линолеум,на стенах-обои,нат.плитки,с/узел-кафель. Квартира не угловая, ОЧЕНЬ ТЕПЛАЯ и сухая. Хорошая шумоизоляция, благодаря качественным стеклопакетам на окнах.Капитальный ремонт дома был в 2016 году.Она на солнечную сторону. Хороший вариант для покупки и в дальнейшем сдачи в аренду. Придомовая территория оборудована детской площадкой. Удачное расположение дома, позволит Вам, как новому владельцу, использовать все преимущества развитой инфраструктуры. В шаговой доступности: супермаркет Слата и множество других магазинов, детский сад 83, школа 35, парикмахерские, аптеки, отделения банков - Вам не придётся тратить много времени на решение бытовых и семейных вопросов, вопросов о здоровье и о развитии детей. Остановки общественного транспорта, включая пригородный поезд. Звоните, ответим на все интересующие вопросы и покажем квартиру в удобное для Вас время по предварительной договорённости! Подходит любая форма расчёта в том числе и ипотека. Оформим ипотеку в удобное для Вас время, подберём наиболее выгодную программу кредитования с минимально возможной процентной ставкой, самостоятельно заполним все анкеты и в кратчайшие сроки передадим на рассмотрение.

1 850 000 Р 60 855 Р/м²

В ипотеку за 8 615 Р/мес. ↓

[Следить за изменением цены](#)

+7 395 275-59-98
+7 902 511-59-98

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

ИРГО
Ирина Оруджова
 Иркутский город

<https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/179763995/>

[Яндекс](#)
[Kaspersky_Reset_Tool](#)
[Банк России](#)
[Банк-Оценщик](#)
[Все квартиры Мос](#)
[Аренда и продажа](#)
[Яндекс.Карты](#)
[Главная](#)
[Реформа](#)
[Анализ истор](#)

1-комн. квартира, 18,5 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Первомайский микрорайон, 37А На карте

[В избранное](#)
[Показать](#)



8 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
18,5 м ²	12 м ²	4 м ²	4 из 5

м/н Первомайский дом 37А. Малосемейка-студия, солнечная, стеклопакет, с/у совм., душевая кабина, линолеум. Остаётся шкаф-купе, кух.габариты, эл.плита. Прямая продажа.

1 150 000 Р 62 162 Р/м²

В ипотеку за 5 355 Р/мес. ↓

[Следить за изменением цены](#)

+7 395 266-56-29
+7 983 248-36-75

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

ИРГО
Виктория Мисюковец
 Частный маклер
 Опыт работы с 2009 года
 9 месяцев на ЦИАН
 57 объявлений

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/189027380/

Яндекс Кaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ

1-комн. квартира, 30 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, Первомайский микрорайон, 4 На карте

В избранное Показывать



9 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
30 м²	18 м²	6 м²	4 из 5

Первомайский 4, 1 комн.кв., 4/5 п.к.дома,30/18/6, 6/6балкона, с/у раздельный, ангарский кафель, стеклопакеты, состояние простое, линолеум, обои, чистая, ухоженная, более 3-х.

1 770 000 ₽ 59 000 ₽/м²

В ипотеку за 8 243 ₽/мес. +

Следить за изменением цены

+7 395 257-51-09
+7 952 624-14-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление

Написать сообщение

ИПО:

Богданов
Агентство недвижимости
66 объявлений

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/186881802/

Яндекс Кaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ

1-комн. квартира, 31 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. 4-я Железнодорожная, 157 На карте

В избранное Показывать



6 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
31 м²	18 м²	6 м²	1 из 4

Продан 1 комнатную квартиру на 4й Железнодорожной, 157, дом кирпичный, квартира без балкона. В жилом состоянии. Цена 1850000руб

1 850 000 ₽ 59 677 ₽/м²

В ипотеку за 8 615 ₽/мес. +

Следить за изменением цены

+7 901 665-03-15

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИ

ИПО:

Городское бюро обмена квартир
Агентство недвижимости
171 объявление

цено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/185877259/>

Яндекс Кaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ истории

1-комн. квартира, 31,7 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский ул. Лермонтова, 90. На карте

В избранное Показать фото



5 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
31,7 м ²	17,6 м ²	6 м ²	5 из 5

Продать 1-к квартиру в 5-этажном кирпичном доме в Студгородке (Трамвайное кольцо маршрута 1). Удобное месторасположение, развитая инфраструктура.

1 900 000 Р + 19 937 Р/м²

В ипотеку за 8 848 Р/мес. +

Следить за изменением цены
Свободная продажа

+7 924 614-70-88

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

СОВЕТНИК
ID 16276249

цено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/184122993/>

Яндекс Кaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ истории

1-комн. квартира, 32,7 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский ул. Грибоедова, 65. На карте

В избранное Показать фото



12 фото

Общая	Этаж
32,7 м ²	3 из 4

В центре студенческого городка продается уютная однокомнатная квартира! Квартира после капитального ремонта, полностью готова к проживанию. Уютная, светлая, теплая квартира, расположена на 4 этаже 5-этажного кирпичного дома. В результате капитального ремонта полностью проведена новая электрическая проводка, установлена новая сантехника, кафель, заменены все трубы на медные, установлены счетчики. Выровнены все стены, оштукатурены, обоями светлых тонов, потолок также выровнен, окрашен, установлены пластиковые окна. Кухня достаточно просторная для таких планировок, плита газовая. В квартире установлена двойная входная дверь: внутри деревянная, снаружи стальная с огнезащитными занавесами. Благодаря кирпичным стенам, хорошая шумоизоляция. Очень удачное расположение дома, как для жизни, так и для сдачи в аренду. Рядом есть все! Остановки общественного транспорта, все учебные заведения в шаговой доступности, магазины, спорткомплексы, рестораны, кинотеатр, бассейн, банки и пр. Дом расположен внутри двора, поэтому шум от улицы Лермонтова не беспокоит, во дворе много места, есть где погулять с детьми.

2 050 000 Р + 62 691 Р/м²

В ипотеку за 9 546 Р/мес. +

Следить за изменением цены

+7 395 275-59-98
+7 902 511-59-98

Пожалуйста, оцените, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Имя: Анна Чернигова
Иркутский город

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/189402675/

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/186881321/

Яндекс Кaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск аренда и продажа Яндекс.Карты Главная Реформа Анализ и

1-комн. квартира, 30 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Маяковского, 15 На карте

В избранное Показывать



5 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
30 м²	6 м²	19 м²	2 из 4

Продам 1-комнатную квартиру по адресу: ул. Маяковского, д. 15, 2/4, 30.2 кв.м, кухня 6.5 кв.м, раздельная планировка, не угловая, в нормальном состоянии, санузел совмещенный, на полу кафель. Квартира без балкона. Рядом вся инфраструктура, лицей №6 ОАО РЖД, остановка Райсовет, ГАЗ. Подходит под ипотеку

1 930 000 Р 64 333 Р/м²
В ипотеку за 9 988 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)
+7 952 632-18-09
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на

РЭО:
Городское бюро обмена квартир
Агентство недвижимости
171 объявление

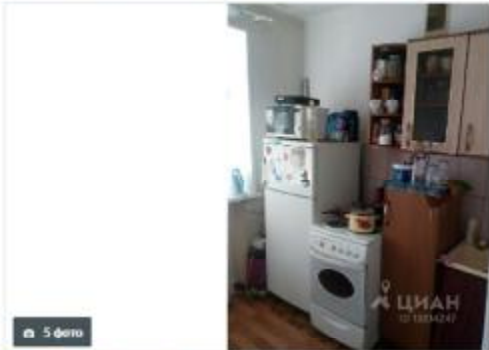
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/189268075/

Яндекс Кaspersky_Reset_Tri Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск аренда и продажа Яндекс.Карты Главная Реформа Ана

1-комн. квартира, 33 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, Депутатская ул. 73 На карте

В избранное Показывать



5 фото

Общая	Кухня	Этаж
33 м²	6 м²	2 из 4

ПОКУПАЙ, А ТО НЕ УСПЕЕШЬ!!!
1-комнатная квартира в отличном районе, остановка 30-й дивизии, 2 этаж 4-этажного кирпичного дома. Общая площадь 33 кв.м, жилая 19.1 кв.м, кухня 6 кв.м. Стены - обои, пол - линолеум. Санузел совмещенный, отделан кафелем, часть труб заменена на медь, установлен новый полотенцесушитель. Балкона нет, но в комнате два окна и дополнительные радиаторы, что делает квартиру очень светлой и теплой. Рядом школа, детские сады, остановка, спортивный комплекс, магазины, супермаркет "Слата". Прекрасно подойдет под сдачу в аренду. Любая форма расчета, включая ипотеку и материнский капитал. 1 собственник. Успевайте купить по сниженной цене!

1 880 000 Р 56 970 Р/м²
В ипотеку за 8 755 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа
+7 964 818-76-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на

РЭО:
ID 13814247

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/187096021/

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

показано | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/185881810/>

Яндекс Касперский_Reset_T... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа | Анализ истории об...

1-комн. квартира, 32 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский ул. Красных Мадар. 141 На карте

В избранном Показать



30 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
32 м ²	6 м ²	17,5 м ²	2 из 4

Продается отличная однокомнатная квартира на 2-м этаже 4-х этажного кирпичного дома в хорошем состоянии с ремонтом:

- полы в комнате и на кухне выложены качественным импортным ламинатом, в прихожей хороший ламинат, в санузле плитка
- стены выровнены и оклеены обоями
- потолки в комнате и в кухне натяжные, в прихожей и санузле реечные со встроенными светильниками
- установлены пластиковые стеклопакеты и откосы на окнах
- заменена электро-проводка и счетчик
- заменены трубы на медные
- установлены счетчики учета горячей и холодной воды
- в санузле установлена дверь из деревянного массива
- санузел полностью выложен кафельной плиткой

1 970 000 ₽ 61 563 ₽/м²
В ипотеку за 9 174 816 мес. +
Следить за изменением цены
+7 901 665-03-15
Помогите, скажите, что вышло его объявление

ИРГО:
Городское бюро обмена квартир
Агентство недвижимости
173 объявления

показано | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/181497474/>

marks Яндекс Касперский_Reset_T... Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа | Анализ истории об...

1-комн. квартира, 31,5 м²

Иркутская область, Иркутск, Ленинский, Восточный пер. 4 На карте

В избранном Показать



6 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
31,5 м ²	18 м ²	6,5 м ²	2 из 5

1 комн., 2/5 кирп. 32 м², рядом остановка Норильская. Стеклопакеты, нов. радиаторы, трубы, сантехника. Рядом магазины, аптеки, супермаркет, парковочная зона для отдыха

1 400 000 ₽ 44 444 ₽/м²
В ипотеку за 6 520 816 мес. +
Следить за изменением цены
Свободная продажа
+7 964 545-71-72
Помогите, скажите, что вышло его объявление

ИРГО:
ID 13814247

Защищено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/181685911/>

Яндекс Касперский Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа | Анализ истории о

1-комн. квартира, 33,9 м²

Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Розы Люксембург, 7В На карте

В избранное Показать



12 фото



Общая	Жилая	Кухня	Этаж
33,9 м²	18,4 м²	6 м²	3 из 5

Продан квартиру: 114 серия. Окна выходят на сад, Тонсона.

1 550 000 Р 45 723 Р/м²

В ипотеку за 7 258 Р/мес. ↗

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 902 566-11-72

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

ID 16037523

<https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/181847081/>

Яндекс Касперский Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа | Анализ истории о

1-комн. квартира, 30,9 м²

Иркутская область, Иркутск, Ленинский, ул. Розы Люксембург, 11А На карте

В избранное Показать



6 фото



Общая	Кухня	Этаж
30,9 м²	6 м²	1 из 4

Продается солнечная, теплая и уютная квартира. Новые алюминиевые радиаторы, труба оцинкованная, вытянутые потолки, окна пятикамерные Века, совмещенный с/у отделан плиткой. Звездный и живи.

1 460 000 Р 47 249 Р/м²

В ипотеку за 6 799 Р/мес. ↗

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 964 545-71-72

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

ID 13814247

ищено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/186856619/>

Яндекс Kaspersky_Reset_Tru Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ истории об.

2-комн. квартира, 41 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Лермонтова, 317 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



1 фото

Общая 41 м² Этаж 3 из 4 Построен 1963

Продан 2-комнатную квартиру по адресу Лермонтова, 317, Академгородок, 3/4 кирпичного дома, 41 кв.м., цена 2450 т.р.

2 450 000 Р 59 756 Р/м²

В ипотеку за 11 409 Р/мес. +

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 924 701-53-99

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

ID 16404275

o | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/190234762/>

Яндекс Kaspersky_Reset_Tru Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ истории об.

2-комн. квартира, 44 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Лермонтова, 323 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



5 фото

Общая 44 м² Этаж 4 из 4

Продается уютная, теплая квартира в Академгородке. Солнечная сторона, из окна красивый вид, окна выходят на дорогу. Тихо и спокойно.

В квартире остается кухонный гарнитур с техникой, стиральная машина, большой шкаф-купе с зеркалами.

Все рядом: школа, детские сады, почта, магазины, остановка общественного транспорта и многое другое, что необходимо для комфортной жизни.

Чистый и ухоженный подъезд, хорошие соседи, удобная парковка.

Документы готовы к продаже, а собственности более 3-х лет. Поможем в оформлении ипотеки. Звоните, готовы ответить на все ваши вопросы и показать квартиру в удобное для вас время.

2 570 000 Р 58 409 Р/м²

В ипотеку за 11 969 Р/мес. +

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 395 253-63-23

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Имя:

Аэлита

Агентство недвижимости

324 объявления

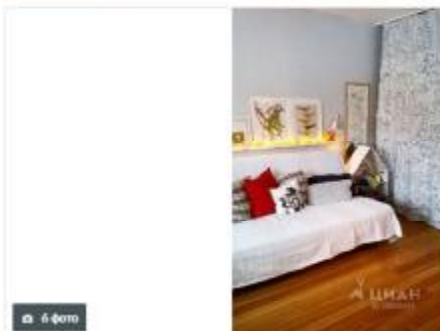
Защищено | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/183122225/>

Яндекс Касперский_Reset_T Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ истории

2-комн. квартира, 43 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, ул. Лермонтова, 323 На карте

В избранное Показать



Общая 43 м² Жилая 29 м² Кухня 6 м² Этаж 1 из 4 Построен 1964

Продается самая уютная квартира в Академгородке! Кухня-студия + спальня. Великолепное месторасположение - рядом остановка, магазины, школа, детские сады, поликлиника. Тихий, благоустроенный двор, детская площадка. В квартире проведен капитальный ремонт. Частично замена электропроводки, новые счетчик и автоматы. Квартира не требует практически никаких вложений! Соседи прекрасные. Подвал сухой. Окна во двор, расположены высоко. В собственности с 2011 года, один собственник. Квартира ждет своего нового хозяина, который оценит ее по достоинству.

2 650 000 ₽ 61 628 ₽/м²

В ипотеку за 12 341 ₽/мес. +

Следить за изменением цены

Альтернатива

+7 904 124-99-22

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление +

Написать сообщение

Собственник

ID 16001451

но | <https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/185457834/>

Яндекс Касперский_Reset_T Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ истории

2-комн. квартира, 67,6 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Ядринцева, 29/9 На карте

В избранное Показать



Общая 67,6 м² Жилая 56,1 м² Кухня 11,5 м² Этаж 1 из 6

Солнечная уютная квартира в отличном состоянии. Две комнаты, зал и кухня оформлены как студии, туалет и ванная комната раздельные, в них хорошая качественная сантехника. Квартира очень просторная, общей площадью 62,8 м². Высокие потолки - 2 м 90 см. Благодаря этому в квартире много пространства и свежего воздуха. Имеется лоджия с хорошим ремонтом, тоже очень просторная, недавно остеклена (новый стеклопакет). Сан. дом кирпичный, 114 серия. Квартира расположена над цоколем, лоджия высоко от земли. Отличная звукоизоляция, ухоженный подъезд, весьма доброжелательные соседи, двор с парковкой. Распологается на территории ИВБАИУ, вся инфраструктура развита, находится в шаговой доступности.

3 900 000 ₽ 57 693 ₽/м²

В ипотеку за 18 162 ₽/мес. +

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 950 086-72-66

+7 914 895-32-43

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Собственник

ID 16230893

<https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/185921405/>

Яндекс Kaspersky_Reset_Tru Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ ист.

2-комн. квартира, 68 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Советская ул., 115Г На карте

В избранное Показать фото

15 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен
68 м²	38 м²	15 м²	2 из 6	2008

Предлагаю воспользоваться уникальной возможностью, купить отличную квартиру в кирпичном доме. Две просторные комнаты, большая и светлая кухня с эркерным окном, раздельный санузел, лоджия 3 кв.м, остекление "Барселона", хорошая звукоизоляция, высокие потолки, межкомнатные двери - дерево. Раздельная планировка и кухня отдельная от жилых комнат освобождают от хлопот по зонированию пространства, в этой квартире все продумано и грамотно расположено, на лоджию есть два входа, с кухни и с одной из комнат. Окна выходят на обе стороны дома, квартира светлая и теплая, отопление лучевая разводка создает эффект теплого пола. Очень удачное расположение дома, все окна выходят на озелененные дворы, перед домом есть детская площадка и шикарная березовая рощица. Рядом остановка городского транспорта, садик, магазины, торговые центры, спорт клуб, бассейн и вся сфера услуг. Собственность более трех лет. Ипотека подходит.

4 650 000 ₽ 68 362 ₽/м²
В ипотеку за 21 654 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Свободная продажа, возможна ипотека

+7 902 763-27-10
+7 950 089-79-29
Показать, описать, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

ID 13481152

<https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/173586986/>

Яндекс Kaspersky_Reset_Tru Банк России Банк-Оценщик Все квартиры Моск. Аренда и продажа Яндекс.Карты Главная | Реформа Анализ ист.

3-комн. квартира, 85,1 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Пискунова, 150/3 На карте

В избранное Показать фото

20 фото

Общая	Жилая	Кухня	Этаж
85,1 м²	50,7 м²	11 м²	1 из 5

Отличная квартира с удачной планировкой, продам 3-х комнатную, уютную, солнечную квартиру, ЖК Петровский, по Советской остановка 23 школа или Конечная Пискунова, квартира после косметического ремонта, отличное состояние, вся планировка раздельная, просторный хол, площадь квартиры 85,1 кв.м., кухня 11 кв.м., две лоджии, удобная парковка возле дома, жилой комплекс по периметру обнесен забором, видеонаблюдение, въезд на территорию жилого комплекса через шлагбаум, открывающегося от дистанционного пульта, все документы полностью готовы к продаже, чистая продажа, рассмотрим любую форму расчета.

5 195 000 ₽ 61 045 ₽/м²
В ипотеку за 24 192 ₽/мес.
Следить за изменением цены

+7 395 240-00-40
+7 395 240-00-09
Показать, описать, что нашли это объявление на ЦИАН

РКО
Жилищный Сервис
Агентство недвижимости
161 объявление

Приложение №4 приведено в томе 2 настоящего отчета.

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

298 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

