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/140416/7

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

Заказчик: ООО "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Атлант - региональная недвижимость"

Дата оценки: 18 июля 2019 г.

Дата составления: 18 июля 2019 г.

Москва 2019 г.

Оглавление

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8

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.....13

6.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ.....13

6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21

6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....21

6.5.1 Общее строительно-техническое описание.....23
6.5.2 Сведения об износе и устареваниях.....43

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....53

7 АНАЛИЗ РЫНКА..... 62

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....63

7.2 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 68

7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 69

7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 70

7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ.....74

7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ 78

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 78

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 78

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 78

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 80

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 83

8.4.1 Определение Справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода 83
8.4.2 Определение Справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода 175

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 205

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 205

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 213

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 215

1. Нормативные документы 215
2.Справочная литература 215
3. Методическая литература 215

ПРИЛОЖЕНИЯ 216

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 216

Используемая терминология 216

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 218

Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки 218

ПРИЛОЖЕНИЕ №3 225

Копии информационно-аналитического материала 225

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- Наименование объекта оценки: 25-ть объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости "Атлант - региональная недвижимость":

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

- Основание для проведения оценки: Техническое задание №7 от 26 июня 2019 к Договору на оценку № ЦНЭС/140416 от 14 апреля 2016;
- Цель оценки: определение справедливой стоимости объектов оценки.
- 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 № 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.
- Собственник объекта оценки: право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант - региональная недвижимость".
- Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант - региональная недвижимость", обременение в виде доверительного управления.
- Ограничительные пределы полученного результата справедливой стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.
- Дата оценки: 18 июля 2019 г.
- Дата составления отчета: 18 июля 2019 г.
- Срок проведения оценки: с 26 июня 2019 г. по 18 июля 2019 г.
- Дата осмотра: 17 июля 2019 г.

Табл. 1 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Стоимость на основе затратного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе доходного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Итоговая справедливая стоимость, с НДС (округленно), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	449 808	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	449 808
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	589 940	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	589 940
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 758 444	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 758 444
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 621 037	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 621 037
-	-	Итого по зданиям	857,70	-	-	7 419 229	-	-	-	7 419 229
3	Земельный участок (НДС не облагается)	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	627 712	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	627 712
		Итого по гостинице "Эдельвейс"		-	-	8 046 941	-	-	-	8 046 941
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 309 052	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 309 052
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 403 408	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 403 408
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 287 287	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 287 287
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 550 915	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 550 915
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 201 116	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 201 116
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2	31,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 793 285	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 793 285
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 036 463	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 036 463
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 085 275	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 085 275

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Стоимость на основе затратного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе доходного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Итоговая справедливая стоимость, с НДС (округленно), руб.
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 755 351	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 755 351
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 615 256	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 615 256
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 766 205	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 766 205
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	34,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 606 579	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 606 579
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 514 265	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 514 265
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 031 246	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 031 246
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,6	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 952 217	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 952 217
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,6	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 348 420	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 348 420
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	61 072 225	0,7	57 218 779	0,3	59 916 000
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	17 973 202	0,7	16 924 133	0,3	17 658 000
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	21 938 694	0,7	22 013 832	0,3	21 961 000
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	16,7	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	854 422	0,7	699 011	0,3	808 000
-	-	***ВСЕГО***	-	-	-	-	-	-	-	***140 646 281***

Табл. 2 Итоговая величина Справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Справедливая стоимость (с учетом НДС, округленно), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС, округленно), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52	449 808	374 840,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,2	589 940	491 616,67
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,1	4 758 444	3 965 370,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,4	1 621 037	1 350 864,17
-	-	Итого по зданиям	857,70	7 419 229	6 182 690,84
3	Земельный участок (НДС не облагается)	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024	627 712	
Итого по гостинице "Эдельвейс"				8 046 941	6 810 402,84
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,9	2 309 052	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48	2 403 408	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,4	1 287 287	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,9	2 550 915	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,3	1 201 116	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2	31,4	1 793 285	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,5	1 036 463	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,9	2 085 275	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,2	1 755 351	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,3	1 615 256	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,5	1 766 205	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	34,2	1 606 579	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47	2 514 265	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,1	2 031 246	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,6	4 952 217	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,6	1 348 420	
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,1	59 916 000	49 930 000,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,3	17 658 000	14 715 000,00
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577	21 961 000	18 300 833,33
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	16,7	808 000	673 333,33
		ВСЕГО		***140 646 281***	***122 685 909,50***

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

.....

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

.....

«18» июля 2019 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	25-ть объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости "Атлант - региональная недвижимость" (по Приложению 1 к техническому заданию)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Ограничения учитываемых прав (обременения: доверительное управление): не учитываются.
Собственник объекта	право собственности владельцев 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 № 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
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр был произведен Оценщиком. Основания, объективно препятствующие проведению, отсутствуют.
Дата оценки	18 июля 2019 г.
Дата составления отчета	18 июля 2019 г.
Дата (период) проведения оценки	С 26 июня 2019 г. по 18 июля 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

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 от 27.05.2003 г. Адрес (местонахождение): г.Москва, б-р Зубовский, д. 11А, эт.6, пом.I, комн.1
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г. Почтовый адрес центрального офиса СРО РАО: РФ, 350033, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508, тел: +7 (800) 500 61 81, +7 (861) 201 14 04, e-mail: sro.raoyufo@gmail.com; официальный сайт: www.raoyufo.ru. Контакты регионального представителя СРО РАО по Московской области и г. Москве: Кулаков Кирилл Юрьевич, тел.: +7 (916) 6880625, e-mail: kkulakov@ciep.ru. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №003994-1 от 28.02.2018 г. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: 0991R/776/90646/18. Акционерное общество «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 00 часов 00 минут 01 января 2019 г. по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек). Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: более 6 лет (с 2012 г.). Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности». ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006. Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3. Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
Информация о 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.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Настоящим оценщик Плешкин Андрей Михайлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Заключения об оценке. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет (Отчет) достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась.
- 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 рыночную стоимость объекта.
- 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.
- 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.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 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.
- 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.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- 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.
- 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.
- Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
- Осмотр объекта оценки производился после даты определения Справедливой стоимости. Оценщик исходит из предположения о том, что существенных изменений в состоянии отделки помещений, объемно-планировочных решениях в период с даты определения стоимости до даты осмотра не произошло.
- В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

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

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Справедливая стоимость (fair value) – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость – сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью в большинстве случаев является справедливая стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использования для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности» действующей редакции, справедливая стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки предствляет 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.

Таким образом, в данном Отчете справедливая стоимость объектов оценки эквивалентна их рыночной стоимости и приведена в итоговой таблице без учета НДС.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

Анализ достаточности информации.

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

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

- ü данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)
- 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.

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 Оценщик 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 объектом оценки являются объекты недвижимого имущества, входящие в состав активов ЗПИФ недвижимости "Атлант - региональная недвижимость" - жилые и нежилые помещения согласно Приложению 1 к техническому заданию на оценку ***(далее – Объект или Объекты).***

На дату проведения оценки Объекты находятся в рабочем состоянии и могут нормально эксплуатироваться по целевому (текущему) назначению

В период проведения осмотра, Оценщиком была проведена инспекция Объектов – осмотр, определение конфигурации, объемно-планировочных решений.

Подробно см. далее.

6.3 СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация (Приложение 4). Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объекта(ов) оценки на основании выше указанных документов.

Описание юридического статуса объектов представлено ниже.

Табл. 3 Юридическое описание объектов оценки

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

№ п/п	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
		ключ, д.66				региональная недвижимость».		№ 90-18101201 от 28 апреля 2016г.				
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609219 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295190 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609763 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294880 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610535 от 05 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295036 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609250 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18291377 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 608270 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№ п/п	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».		№ 90-18294186 от 06 мая 2016г.				
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. И.Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609859 от 09 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295457 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610940 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294952 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610939 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18293993 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610612 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18293927 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АД 526468 от 20 июня 2011г., Выписка из ЕГРП	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№ п/п	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».		№ 90-18294337 от 06 мая 2016г.				
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609584 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295266 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610613 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294517 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609778 от 05 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294260 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
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-	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610807 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№ п/п	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».		№ 90-18295112 от 06 мая 2016г.				
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 599959 от 27 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294595 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 054903 от 11 июня 2013г., Выписка из ЕГРН № 99/2018/60253169 от 18 января 2018г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение торгового и свободного назначения
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ096419 от 11 июня 2013г., Выписка из ЕГРП № 90-18293766 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение торгового назначения
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 523277 от 25 сентября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294419 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение офисного назначения

№ п/п	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
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 офисного назначения

Источник информации: данные 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, кроме доверительного управления.

По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему, и, таким образом, не может рассматриваться в качестве ограничения права.

В предоставленных для проведения оценки правоустанавливающих документах на Объекты отсутствуют сведения об ограничениях права, связанных с арендными отношениями, действительными на дату оценки.

При наличии краткосрочных договоров аренды на Объекты, не подлежащих Государственной регистрации права, они 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 арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на Объекты.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Для целей данного Отчета оценка стоимости Объектов производится без учета каких-либо обременений.
- Оцениваемые Объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые Объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных Заказчика. Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения: права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке.

Для целей данного Отчета оценка стоимости Объектов производится без учета каких-либо обременений.

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.11 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Согласно п.8 ФСО № 3 балансовая стоимость объекта оценки указывается в отчете об оценке при наличии подобных сведений, однако, это не отражается на оценке и величине Справедливой стоимости объекта оценки.

В данном случае таковые сведения у Оценщика отсутствуют.

6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

Объекты оценки №№4-19 (по табл. 3, см. выше) представляют собой квартиры – жилые помещения, расположенные в жилых многоквартирных домах.

Объекты оценки №№1,2,3,24,25 (по табл. 3, см. выше) 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.

Объекты оценки №№1,2,24,25 расположены на земельном участке, кад. № 38:25:020106:9, площадью 1024 кв.м, из земель населенных пунктов, с целевым назначением: для размещения гостиниц.

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 (по табл. 3, адрес: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24) – встроенно-пристроенное нежилое помещение, расположеное в панельном жилом многоквартирном доме. Часть помещения предназначена для торговли (большая), часть - под офисы, часть - под склад. Торговые площади представляют собой торговые отделы/павильоны, разделенные проходами. Площадь состоит из помещений, пригодных для ведения торговой деятельности, складов и кабинетов для офисов. В силу технических особенностей объекта (наличие коридоров, лестничных пролетов и мест общего пользования) часть площади не может быть использована арендатором и субарендаторами для ведения коммерческой деятельности.

Объектом оценки №21 (по табл.3, 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 (по табл.3, 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 (по табл. 3, 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.

Сводное строительное описание Объектов приведено ниже.

6.5.1 Общее строительно-техническое описание

Табл. 4 Сводное строительно-техническое описание объекта оценки - гостиничный комплекс "Эдельвейс"

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

Табл. 5 Сводное строительно-техническое описание объектов оценки №4-19 – квартир (жилых помещений)

№ п/п по Приложению 1	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Район города Иркутск	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Количество комнат	Высота помещения, м.	Этаж	Этажность	Отделка и ее состояние	Материал стен дома	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физ.износ по паспорту БТИ
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	Октябрьский округ	43,90	30,00	2	2,55	4	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1979	2008	19,00%
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	Свердловский округ	48,00	27,50	2	2,62	2	9	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1986	2008	15,00%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	Свердловский округ	19,40	11,00	1 (студ)	2,60	3	9	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1990	2008	20,00%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	Свердловский округ	47,90	28,00	2	2,62	7	9	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1994	2008	10,00%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	Октябрьский округ	19,30	10,40	1 (студ)	2,64	2	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1993	2008	11,00%
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,	Свердловский округ (Студгородок)	34,90	16,30	1	2,55	5	5	Простая отделка, удовлетворительное	кирпичные	1981	2008	20,00%

№ п/п по Приложению 1	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
		д.89, кв. 34								состояние				
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	Свердловский округ (Глазково)	32,20	18,50	1	2,50	2	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1969	2008	30,00%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	Октябрьский округ	34,30	17,50	1	3,00	1	5	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1986	2008	15,00%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	Октябрьский округ	31,50	19,40	1	2,50	2	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1967	2008	30,00%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	Ленинский округ (Ново-Ленино)	34,20	17,80	1	2,60	4	5	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1990	2008	15,00%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	Октябрьский округ	47,00	29,80	2	2,60	5	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1979	2008	24,00%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	Свердловский округ (Академгородок м-н)	44,10	28,50	2	2,5	4	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1968	2008	35,00%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	Октябрьский округ	85,60	49,80	3	2,80	3	6	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2007	2008	0,00%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	Ленинский округ (Ново-Ленино)	30,60	18,50	1	2,5	3	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1965	2008	41,00%

Табл. 6 Сводное строительно-техническое описание нежилых помещений - объектов оценки №20, 21, 22, 23

Параметры	№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 визуального осмотра, данные, предоставленные Заказчиком

Фотографии объектов недвижимости

Гостиница "Эдельвейс" -Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66





















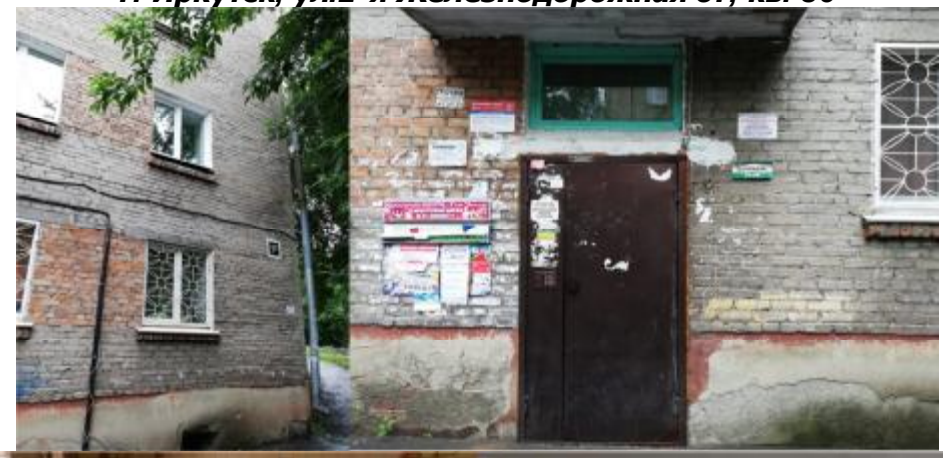



5



Квартиры

г. Иркутск, ул.2-я Железнодорожная 5г, кв. 39







г. Иркутск, ул. Байкальская 228, кв.75





г. Иркутск, , ул. Боткина 8а, кв. 156



г. Иркутск, ул. Колхозная 89, кв.34





г. Иркутск, ул. Лермонтова 313а, кв.80















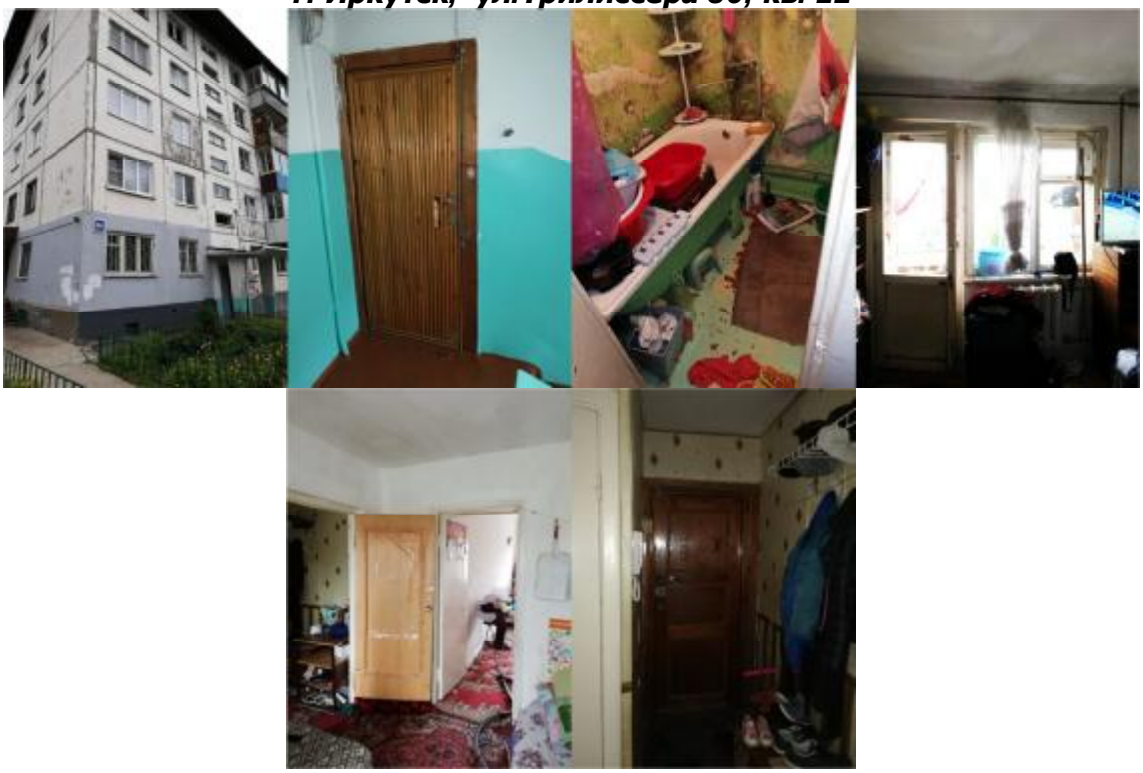
г. Иркутск, ул.Рябикова 21а, кв. 131







г. Иркутск, ул.Трилиссера 86, кв. 12



г. Иркутск, ул. Трилиссера 109, кв. 48



г. Иркутск, ул. Байкальская 257Б, кв.16



г. Иркутск, ул.Депутатская, 86, кв. 43





г. Иркутск, пер. Западный, 19, кв.9



г. Иркутск, ул.Ледовского, 7, кв. 51







г. Иркутск, Первомайская ул., 37а, кв.21





г. Иркутск, пер.Университетский, 45, кв. 15



г. Иркутск, ул.И.Уткина, 28а, кв. 2



г. Иркутск, ул. Ядринцева, 29/7, кв. 9





Нежилые помещения

Магазин "Олимпиада" - Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24





г.Иркутск, ул.Горная, 24





г.Иркутск, ул. Александра Невского, 58

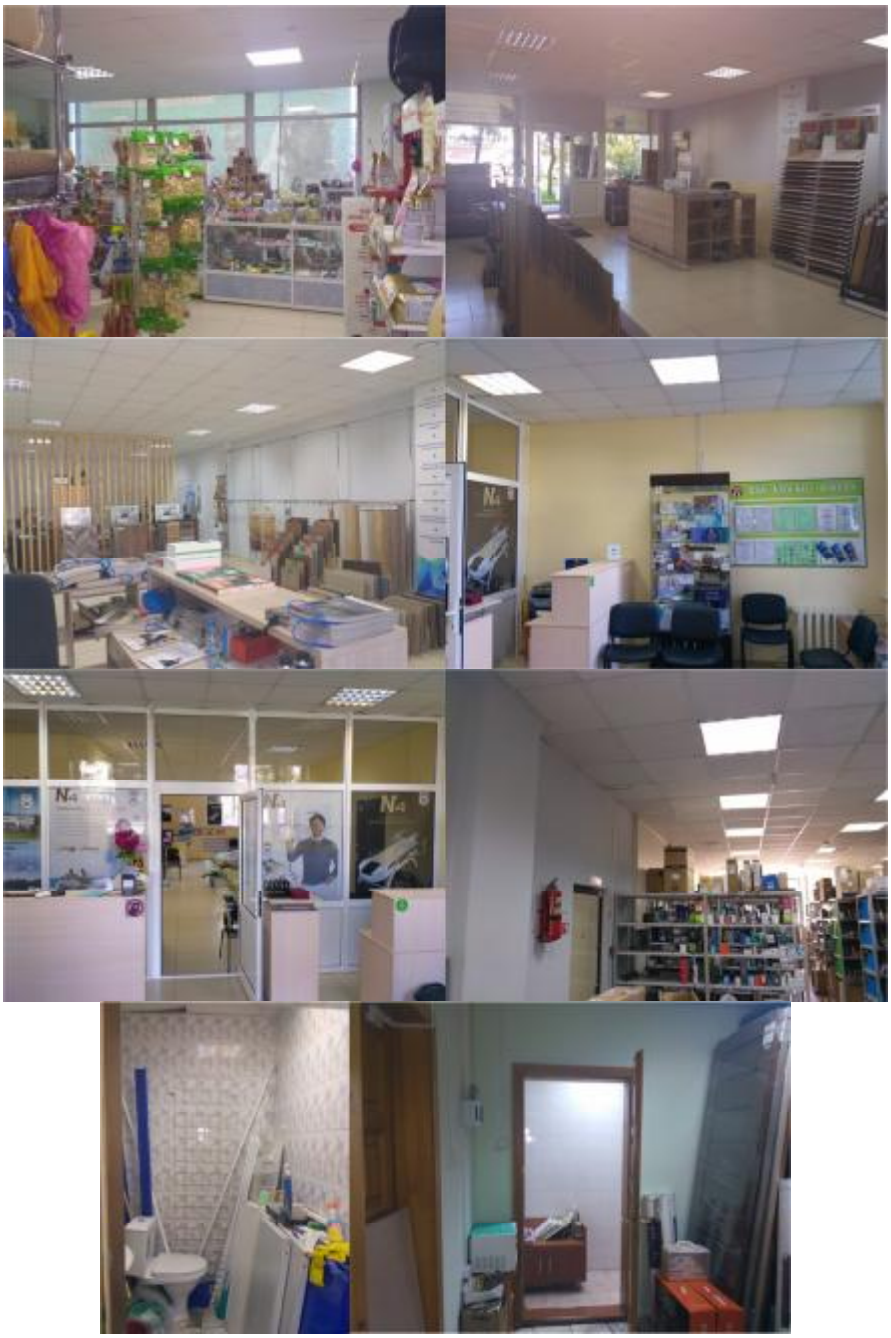




г.Иркутск, ул. Степана Разина, 6







Источник: данные визуального осмотра

6.5.2 Сведения об износе и устареваниях

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

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

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

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

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

AD – *накопленный износ, %;*

D – *физический износ, %;*

FO – *функциональное устаревание, %;*

ЕО – Экономическое (внешнее) устаревание, %.

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

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

Различают устранимый и неустранимый физический износ.

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

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

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

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

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

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

Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$\text{Ифиз} = \frac{Bx}{Bcc} \times 100\%,$$

где

Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

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

$$\text{Ифиз} = \frac{Bэ}{Bcc} \times 100\% = \frac{(Bcc - Bocm)}{Bcc} \times 100\% = \left(1 - \frac{Bocm}{Bcc}\right) \times 100\%,$$

где

Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;

Вост – остающийся срок экономической жизни;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).



Рис. 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:

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

или

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

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста (ТЭВ) и срока экономической жизни (ТЭЖ).

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:

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

где D - физический износ здания, %;

Фki - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;

li - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;

n - число конструкций, элементов или систем в здании.

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

Исправимый физический износ (отложенный ремонт);

Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);

Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

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

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

Обоснование выбора метода

С целью учета фактического состояния коммерческих Объектов Оценщик счел целесообразным применить метод эффективного возраста (табл. 7, 8, 9 - см. далее), а также с применением Шкалы экспертной оценки технического состояния (рис. 3, 4 см. ниже) с учетом фактического состояния Объектов.

Табл. 7 Расчет накопленного износа гостиничного комплекса "Эдельвейс"

№ п/п по Приложению 1	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Назначение	Описание	Дата ввода	Срок полезной службы *, лет	Хронологический возраст, лет	Эффективный возраст, лет	Оставшийся срок службы, лет	Физический износ (D), %	Функциональное устаревание(FO), %	Внешнее устаревание(EO), %	Накопленный износ, %
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52	Баня-сауна	материал: дерево, этаж - 1; подвод водоснабжени и водоотведенияя, отопл., э/э	2007	50	12	20	30	40	0	0	40
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,2	Гостевой домик	материал: дерево, этаж - 2; подвод водоснабжени и водоотведенияя, отопл., э/э	2007	50	12	20	30	40	0	0	40
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,1	Помещение гостиницы	материал: кирпич, этаж - 2 с мансардой; подвод водоснабжени и водоотведенияя, отопл., э/э	2005	80	14	32	48	40	0	0	40
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,4	Помещение кафе	материал: дерево, этаж - 2; подвод водоснабжени и водоотведенияя, отопл., э/э	2005	50	14	20	30	40	0	0	40
-	Итого по зданиям	-	857,70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Табл. 8 Расчет накопленного износа торговых и офисных помещений

№ п/п по Приложению 1	Наименование	Адрес объекта недвижимости	Площадь Объекта, кв.м	Назначение	Описание	Дата ввода	Срок полезной службы, лет	Хронологический возраст, лет	Эффективный возраст, лет	Оставшийся срок службы, лет	Физический износ (D), %	Функциональное устаревание(FO), %	Внешнее устаревание(EO), %	Накопленный износ, %
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,1	торговое	стены: кирпичные, газозолобетонные, этажность 1, 2 +подвал; подвод основных инженерных сетей; отделка стандартная	1979	150	40	40	110	26,5	0,0	0,0	26,5
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,3	торговое	встроенное помещение свободного назначения, 1-й этаж в 5-6-этажном здании, вход отдельный; мтаериал стен - ж/б	1971	150	48	48	102	32,0	0,0	0,0	32,0
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.	577	офис	административное встроенное помещение,	2009	150	10	10	140	6,7	0,0	0,0	6,7

№ п/п по Приложению 1	Наименование	Адрес объекта недвижимости	Площадь Объекта, кв.м	Назначение	Описание	Дата ввода	Срок полезной службы, лет	Хронологический возраст, лет	Эффективный возраст, лет	Оставшийся срок службы, лет	Физический износ (D), %	функциональное устаревание(FO), %	Внешнее устаревание(EO), %	Накопленный износ, %
		Горная, д.24			цокольный этаж в 9-этажном здании, вход отдельный; материал стен: металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей									
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	16,7	офис	административное встроенное помещение, 2 этаж в 15-этажном жилом здании; материал стен: кирпич-монолит	2011	150	8	8	142	5,3	0,0	0,0	5,3

Табл. 9 Расчет накопленного износа квартир

№ п/п по Приложению 1	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), %
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	панельные	1979	2008	19%	I	150	6,7%	26,3%
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	панельные	1986	2008	15%	I	150	6,7%	22,3%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	панельные	1990	2008	20%	I	150	6,7%	27,3%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	панельные	1994	2008	10%	I	150	6,7%	17,3%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	панельные	1993	2008	11%	I	150	6,7%	18,3%
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	кирпичные	1992	2008	7%	I	150	6,7%	14,3%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	кирпичные	1985	2008	20%	I	150	6,7%	27,3%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	кирпичные	1981	2008	20%	I	150	6,7%	27,3%
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%	37,3%
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%	22,3%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул.	31,50	кирпичные	1967	2008	30%	I	150	6,7%	37,3%

№ п/п по Приложению 1	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), %
		Трилиссера, д.109, кв. 48									
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	кирпичные	1990	2008	15%	I	150	6,7%	22,3%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	панельные	1979	2008	24%	I	150	6,7%	31,3%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	кирпичные	1968	2008	35%	I	150	6,7%	42,3%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	кирпичные	2007	2008	0%	I	150	6,7%	7,3%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	кирпичные	1965	2008	41%	I	150	6,7%	48,3%

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Примечания к табл. 7, 8, 9

1. Нормативный срок службы определен по табл. 10.

Табл. 10 – Группы капитальности и нормативные сроки жизни

Группы 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/

2. Определение функционального и внешнего устареваний произведено далее (см. по тексту).

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.

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

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

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

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

На Рис. ниже представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рис. 2 Основные виды функционального устаревания

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

Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объектов оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, Справедливой 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 Справедливой 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:

- **ü** сложность с получением достоверной Справедливой информации (особенно для метода сравнения продаж);
- **ü** 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 производствщенной мощностью на момент оценки.

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- до изменения внешних условий;

- после изменения внешних условий.

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

Так как местоположение объектов оценки характеризует их как ликвидные, Оценщик принял величину экономического устаревания на уровне 0%.

Расчет потери стоимости объектов 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 в ***табл. 7, 8, 9*** выше.

Выводы

Строительно-техническое описание Объектов было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным открытых источников. Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения.

Здания и помещения обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

На дату определения стоимости объекты используются.

В соответствии с объемно-планировочными характеристиками объекты могут быть использованы в качестве жилых (квартиры), нежилых объектов коммерческой недвижимости (объектов торгового и свободного назначения, а также в качестве комплекса отдыха - гостиничный комплекс "Эдельвейс").

В соответствии с методикой определения износа гражданский зданий (см. рис. 3, 4 ниже), техническое состояние оцениваемого имущества в целом оценивается как удовлетворительное и хорошее (рабочее), согласно методике определения износа (см. рис. ниже).

Учитывая удовлетворительное состояние основных несущих конструкций зданий в составе гостиничного комплекса "Эдельвейс", необходимо отметить, что гостиница в целом нуждается в ремонтных работах (устранении последствий неблагоприятных погодных условий, косметическом ремонте).

Квартиры также находятся в рабочем состоянии, но требуют проведения косметического ремонта внутренних помещений (отделка простая, значительно изношенная, см. фото выше), кроме квартиры по ул. Ядринцева, 29/7 (состояние хорошее).

Физи-ческий износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36

Рис. 3 Методика определения физического износа гражданских зданий, УТВЕРЖДЕНА приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404 (ссылка на интернет страницу: http://docs.cntd.ru/document/1200005761)

Физи-ческий износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовле-творительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

Рис. 4 Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств (источник: http://proxpt.ru/NORMATIVI/iznos_grawd_zdaniy.pdf)

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА 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».

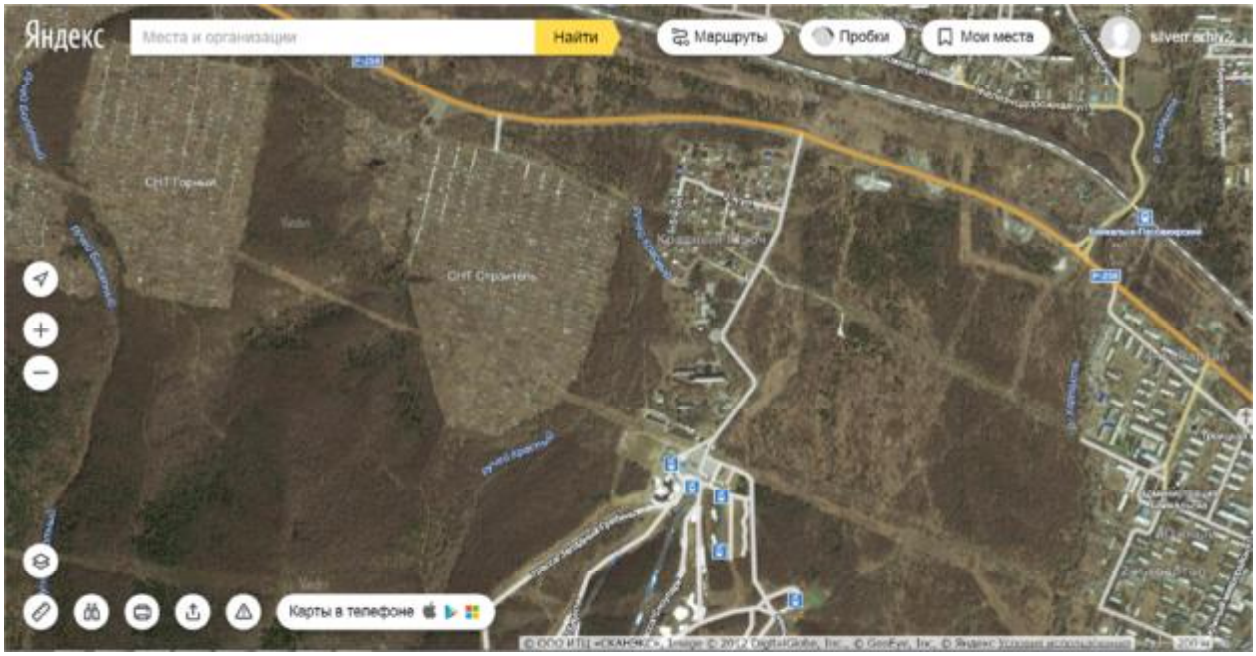


Рис. 5 Расположение объектов оценки №№1,2,3,24,25 относительно главных магистралей

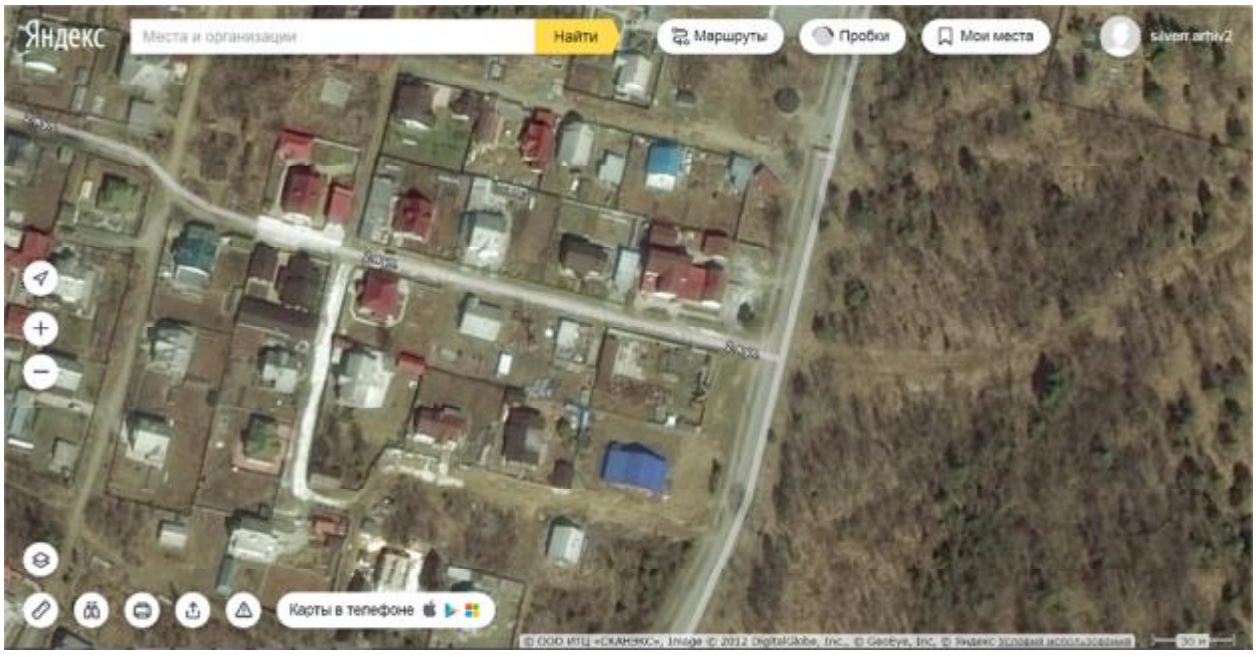


Рис. 6 Локальное местоположение объектов оценки №№1,2,3,24,25

№	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. Пермонтова, д.313-а, кв. 80 44.1 кв.м.	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9 86.6 кв.м.	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9 30.6 кв.м.	

Рис. 7 Месторасположение объектов оценки №№ 4-19 (квартир) на карте г.Иркутска

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.

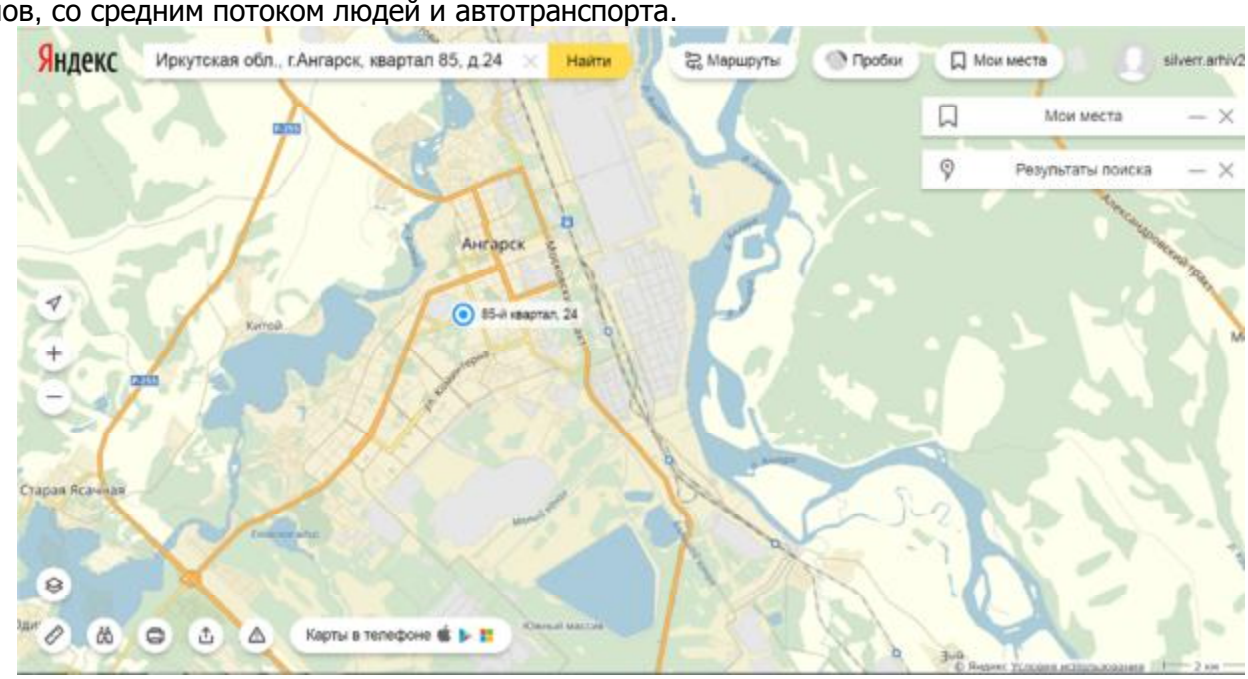


Рис. 8 Расположение объекта оценки №20 относительно главных магистралей



Рис. 9 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.

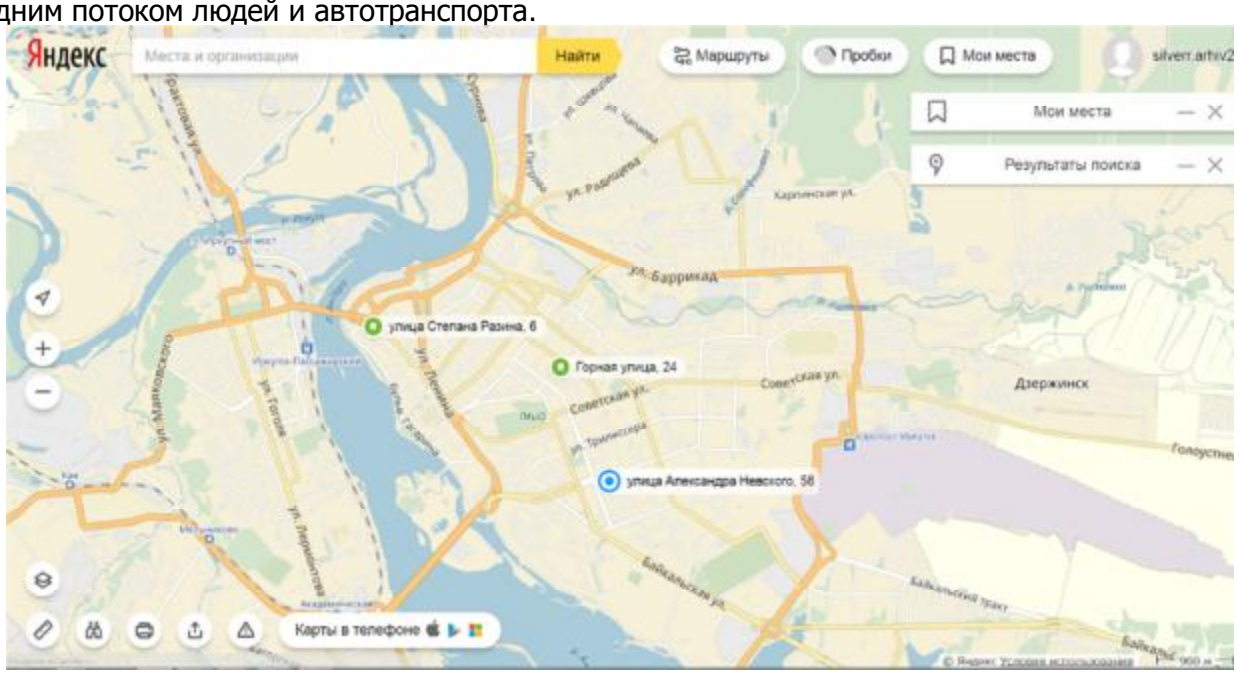


Рис. 10 Расположение объектов оценки №21,22,23 относительно главных магистралей

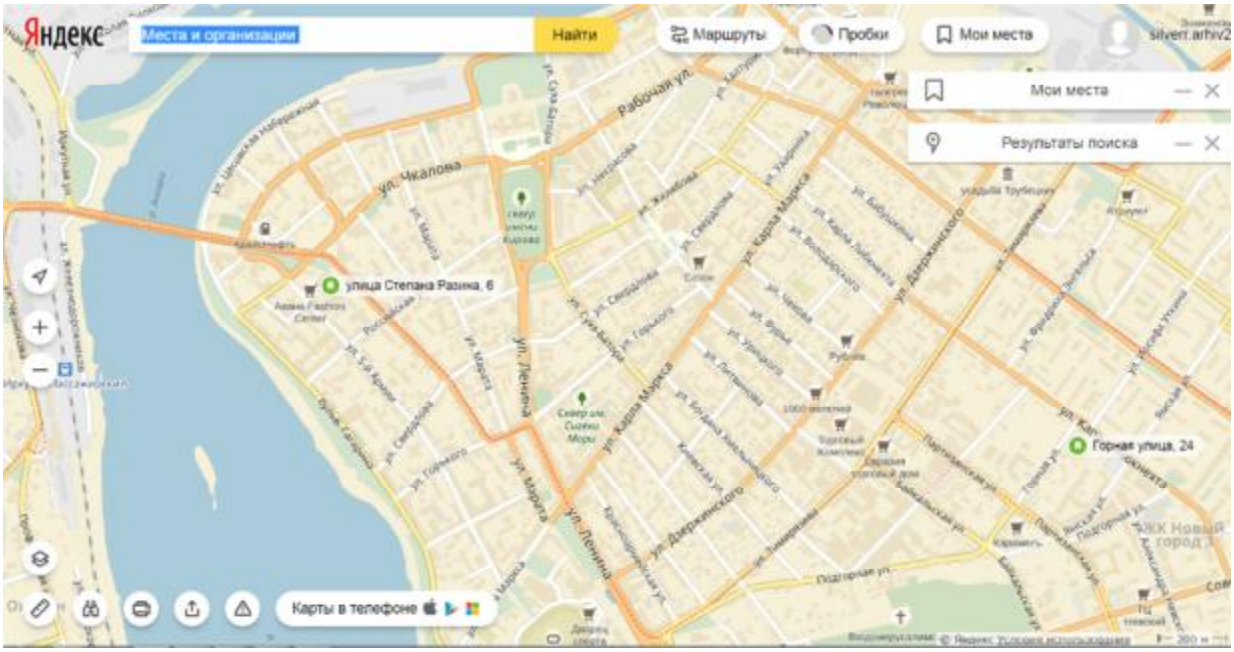


Рис. 11 Локальное местоположение объектов оценки №21,22

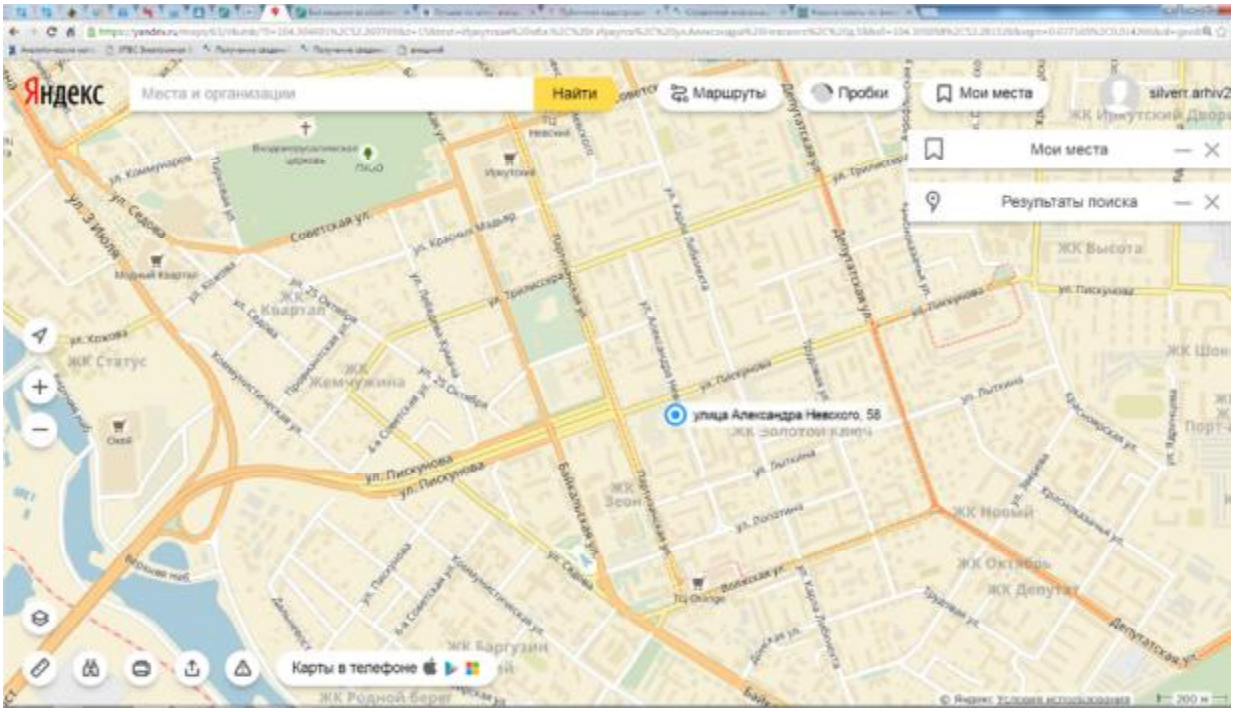


Рис. 12 Локальное местоположение объектов оценки №23

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.Иркутск

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

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

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

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

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

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



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.

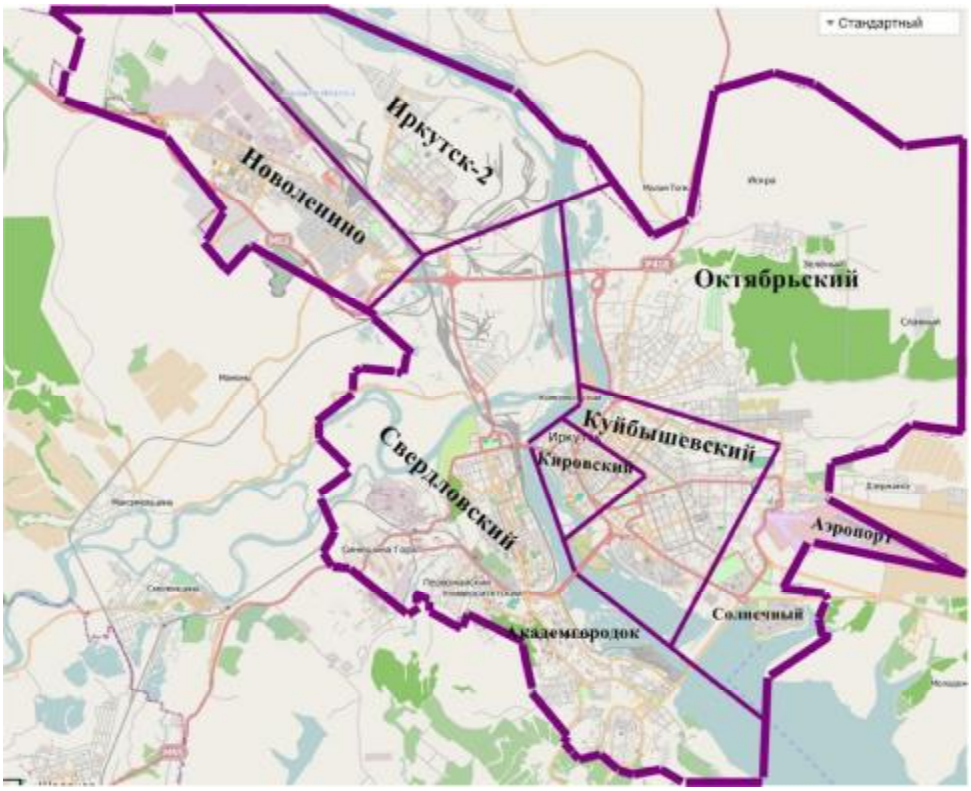
Одним из самых молодых районов считается Солнечный. В нем нет частного сектора, только новые многоэтажные здания. Ее поможет отыскать карта Иркутска с улицами.

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.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономика и промышленность Иркутска

Иркутск представляет собой крупный промышленный и экономический центр. К основным отраслям промышленности относятся машиностроительная, пищевая и строительная. Машиностроение представляет завод тяжелого машиностроения и авиационный завод.

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

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

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

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

Общая характеристика г. Ангарска Иркутской области[1]

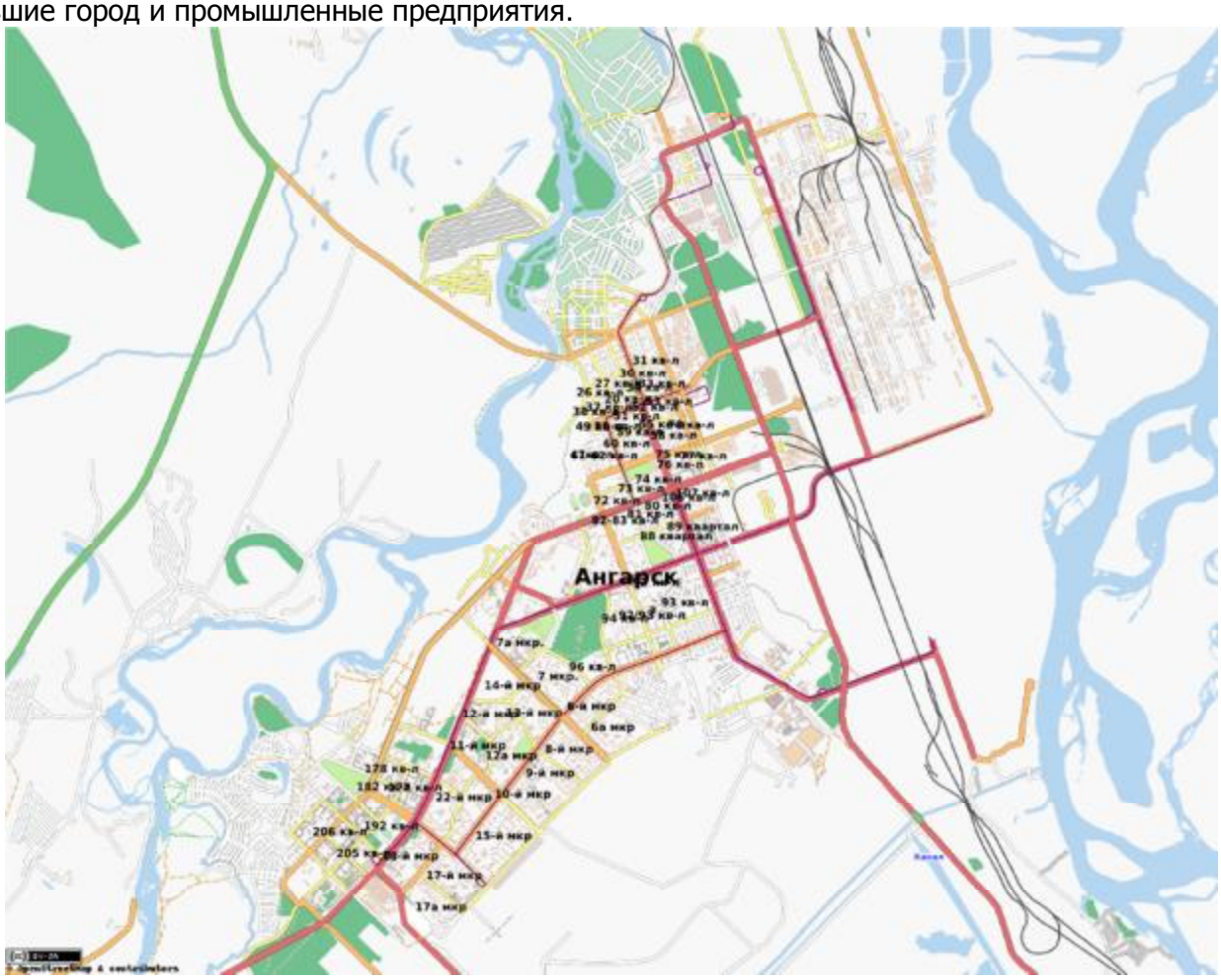
Анга́рск — город в Восточной Сибири, с прилегающими населёнными пунктами образует Ангарский городской округ. Расположен в южной, наиболее освоенной и экономически развитой части Иркутской области. Название города происходит от

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

названия реки Ангары. Неофициально город с момента основания называют — Город, рождённый Победой. В СМИ по отношению к Ангарску часто используется определение — Город нефтехимиков. Экономической основой города являются крупные предприятия нефтепереработки, химической промышленности и строительной отрасли. Ангарск — один из лучших по уровню благоустройства в Восточной Сибири: в 2003 году город занял второе место в конкурсе на самый благоустроенный город России, а в 2005 и 2008 — первое. В 2013 году по результатам конкурса среди муниципальных образований «Самый чистый город России», проводившегося в рамках всероссийского экологического проекта «Чистый город», Ангарск занял первое место в категории «Большие города».

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

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



Общая характеристика г. Байкальск Иркутской области[2]

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

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

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

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

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

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

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.



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

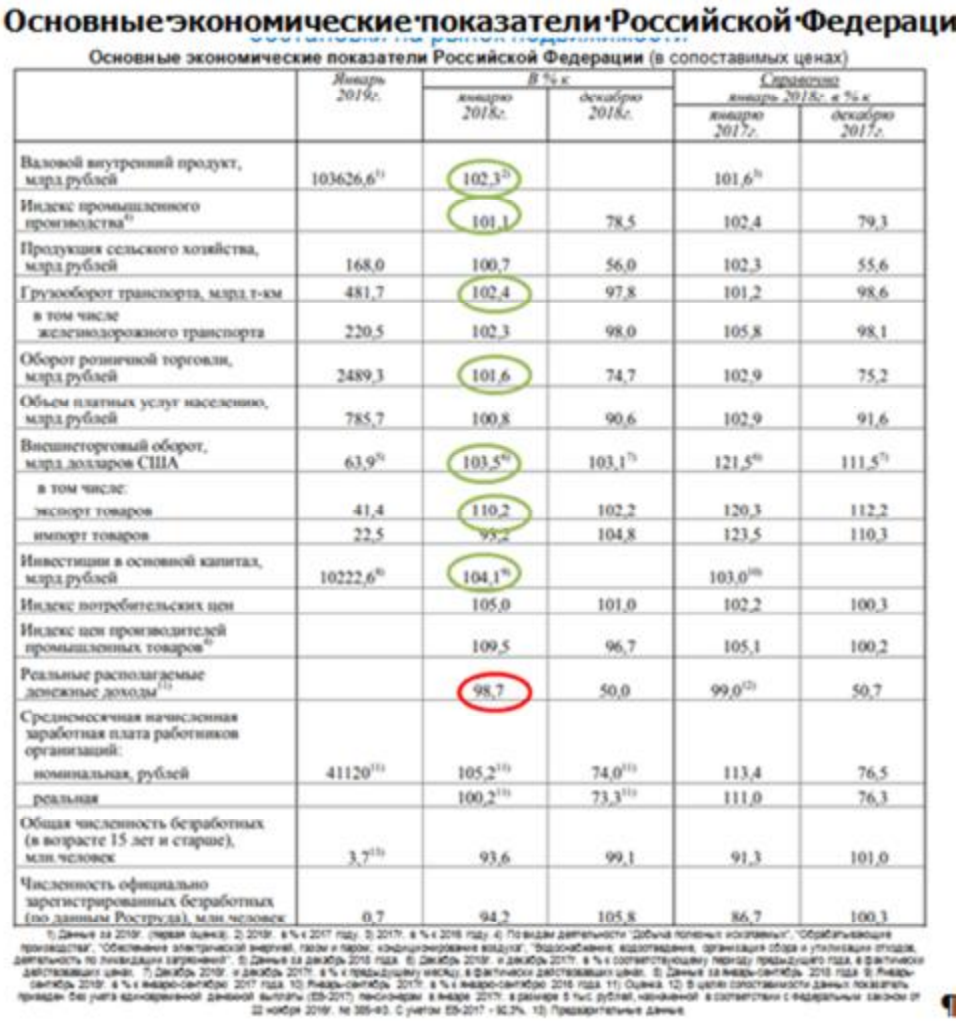
7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта. *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. В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА



Основные экономические показатели Российской Федераци

Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	Январь 2019г.	В % к		Справочно	
		январю 2018г.	декабрю 2018г.	январь 2018г. к % к январю 2017г.	декабрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6[1]	102,3[2]		101,6[3]	
Индекс промышленного производства[4]		101,1	78,5	102,4	79,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	168,0	100,7	56,0	102,3	55,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	481,7	102,4	97,8	101,2	98,6
в том числе железнодорожного транспорта	220,5	102,3	98,0	105,8	98,1
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2489,3	101,6	74,7	102,9	75,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	785,7	100,8	90,6	102,9	91,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	63,9[5]	103,5[6]	103,1[7]	121,5[8]	111,5[7]
в том числе: экспорт товаров	41,4	110,2	102,2	120,3	112,2
импорт товаров	22,5	95,2	104,8	123,5	110,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6[9]	104,1[9]		103,0[10]	
Индекс потребительских цен		105,0	101,0	102,2	100,3
Индекс цен производителей промышленных товаров[4]		109,5	96,7	105,1	100,2
Реальные располагаемые денежные доходы[11]		98,7	50,0	99,0[12]	50,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:					
номинальная, рублей	41120[11]	105,2[11]	74,0[11]	113,4	76,5
реальная		100,2[11]	73,3[11]	111,0	76,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7[13]	93,6	99,1	91,3	101,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	94,2	105,8	86,7	100,3

1) Данные за 2018г. (первая оценка); 2) 2018г. в % к 2017 году; 3) 2017г. в % к 2016 году; 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"; 5) Данные за декабрь 2018 года; 6) Декабрь 2018г. в декабрю 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах; 7) Декабрь 2018г. в декабрю 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах; 8) Данные за январь-сентябрь 2018 года; 9) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года; 10) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2016 года; 11) Оценка; 12) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты (ЕДВ-2017) пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом ЕДВ-2017 - 92,3%; 13) Предварительные данные.

По итогам 2018 года ключевые экономические показатели Российской Федерации в сопоставимых ценах (с учетом инфляции) положительны, что особенно значимо в условиях небывалого экономического, политического и психологического давления со стороны ведущей мировой экономики – США.

Рост ВВП составил +2,3%, промышленного производства - +1,1%, грузооборота - +2,4%, розничного товарооборота - +1,6%, внешнеторгового оборота - +3,5% при росте экспорта - +10,2%, инвестиций в основной капитал - +4,1%

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами (профицит) в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%).

Государственные целевые программы. На 01.03.2019 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 11126,1 млрд.руб., по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

Золотовалютные резервы Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 01.03.2019 составили 482,8 млрд долл. США (+6,7% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Государственный внешний долг Российской Федерации (гос. и муниц. органов управления и Центрального банка) на 01.01.2019г. – 49,16 млрд.долл. США (-23,3%). Общий внешний долг предприятий и организаций Российской Федерации по состоянию на 1 января 2019 года, по предварительной оценке Банка России, составил 453,7 млрд долл. США, уменьшившись за прошедший год на 64,4 млрд долларов США, или на 12,4%.

Инфляция по итогам февраля 2018г. составила +5,2%. г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкого спроса и низкой предпринимательской и потребительской активности, на фоне низких реальных доходов населения.

Ключевая ставка повышена Банком России 17.12.2018г. до 7,75% годовых. Повышение ставки призвано сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.01.2019 г. растут высокими темпами и составили 60,2 трлн. руб. (+15,3% г/г).

Объём предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.01.2019 года: – 45,0 трлн. руб. (+16,9% г/г), задолженность составила 32,2 трлн. руб. (+10,3%), в т.ч. просроченная 2,1 трлн.руб. (+7,8% г/г - меньше роста выданных кредитов и задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.01.2019 года - 12,456 трлн. руб. (+35,0% г/г). Задолженность - 14,9 трлн. руб. (+22,8% г/г), в т.ч. просроченная - сократилась до 0,76 трлн. руб. (-10,5% г/г), составив 5,1% от задолженности).

Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 3,02 трлн.руб. (+48,7% г/г), общая задолженность по ним – 6,4 трлн.руб. (+23,6% г/г), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

Т.о. в банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности.

Отрицательным показателем является снижение реальных располагаемых денежных доходов населения за 2018 год (-0,2%) (http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-12-2018.pdf), в январе 2019г. -1,3%. Причиной является монопольный и рыночный рост цен товаров и услуг первой необходимости (ГСМ, коммуналка, продукты и др.).

В строительстве объем СМР за 2018г. составил 8385,7 млрд. руб. (+5,3). Объемы жилищного строительства (75,3 млн.кв.м. общей площади жилых помещений за 2018 год) снизились на 4,9%, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов населения) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост объемов СМР составлял 9,1%. Снижение связано с уменьшением реальных располагаемых доходов населения (-1,3%) на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционной и покупательской сдержанности. При государственной поддержке (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании) это обусловило коррекцию и относительный баланс цен рынка недвижимости.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+".
При поступлении новых данных статистического наблюдения динамика может быть уточнена.







Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях предпринимательской свободы и гарантии охраны собственности, в условиях благоприятной финансово-кредитной и налоговой политики, в условиях роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азиатская часть России и другие регионы мира, богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах собственной страны и

привлечь для этого самые современные технологии. Те страны, которые смогут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление государства, экономики и оборонного потенциала России, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба за контроль над мировыми энергетическими ресурсами, изменение баланса влияния в ближневосточном регионе и Персидском заливе, как самом мощном поставщике углеводородов в высокоиндустриальные страны, привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада (прежде всего, США и Великобритания), с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Индия, Иран), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую взаимоуничтожающую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит, взаимные обвинения, несовместимые с обычаями дипломатии и разрушающие международное право, дискредитируют высшие международные организации, нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. В условиях нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных станций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

В 2019 году планируется ввод в действие (наиболее значимые объекты):
- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- ветропарк на 150 МВт в Республике Адыгея,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет. Период январь-ноябрь 2018 года отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено тем, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали с 2014 года). На фоне снижения мировых цен нефти в 2015г. и, соответственно, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о внешнеполитической конфронтации Запада с Россией снизился потребительский спрос на все товары, снизилась активность всех рынков. Особенно пострадали рынки дорогостоящих товаров, включая рынки недвижимости. Негативные потребительские ожидания (-14%) обусловлены необоснованной и политически мотивированной информацией в некоторых СМИ о слабости рубля и отставании России, об отрицательных перспективах экономики, негативной информацией о пенсионной реформе и увеличении налогов. Это способствует уходу в неформальный бизнес, неучитываемый официальной статистикой (по данным Госкомстата доля занятых в неформальном секторе в 2017 году составляет 19,8% от общей численности занятого населения; согласно исследованию, выполненному по заказу МВФ, доля теневой экономики в ВВП России в 2015 году составляла 33,72%). В результате, при росте средств организаций и физ. лиц в банках и росте кредитов видим низкий потребительский спрос, недостаточный рост торговли и сферы услуг, промышленного производства и строительства. Как результат - недостаточный общий рост ВВП (не учитывая долю теневой экономики).

В условиях доверия власти и общественного консенсуса, в стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов бизнеса, госбюджета и населения, а с ними - рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники:
http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-01-2019.pdf,
http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TblID=302-01M,

http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761,
http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=11&Year=2018&TblID=302-02M,
http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=ipoteka,
https://www.minfin.ru/ru/document/?id_4=126630,
http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetov/federalnyj-byudzhet/1020/,
https://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=svs,
http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357,
https://www.minfin.ru/ru/perfomance/budget/federal_budget/budgeti/2018/.
Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт.

7.2 ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Нынешняя ситуация на рынке недвижимости определяется экономическими реалиями.

Рынок коммерческой недвижимости остается под воздействием отрицательных внешних факторов, которые негативно влияют на все отрасли экономики страны.

Аналитики рынка коммерческой недвижимости (RRG, Knight Frank, S.A. Ricci, Colliers, JLL) выделяют пять ключевых тенденций, которые будут характерны для рынка коммерческой недвижимости.

Тенденция 1: Продолжающееся снижение инвестиционной активности.

Усугубление проблем в экономике страны и сложные внешнеполитические отношения приведут к дальнейшему падению уровня активности инвесторов, особенно иностранных, на рынке. Преобладающей категорией инвесторов станут «охотники», скупающие активы по существенно сниженным ценам, вынужденно выставленные на продажу.

Тенденция 2: Падение ставок аренды и цен продажи объектов.

Снижение деловой активности будет «продавливать» спрос на коммерческую недвижимость во всех сегментах рынка, на фоне чего ставки аренды, как и цены продажи объектов продолжат демонстрировать отрицательную динамику. Позитивный прогноз предусматривает нулевое движение ценовых показателей.

Тенденция 3: Окончательный переход на рублевое ценообразование.

Тенденция 4: Перепрофилирование и реконцепция объектов.

Несмотря на общее ухудшение ситуации в экономике, ключевые эксперты-аналитики не предрекают рынку коммерческой недвижимости особых потрясений. Скорее всего, его ожидает стабильность с нулевой или небольшой отрицательной динамикой. Рынку коммерческой недвижимости понадобится не менее двух лет для выхода в показатели роста.

Источник: по материалам http://www.basel-realty.ru/analytics/Text/1173/, http://www.tatre.ru/articles_id9118

На фоне ожиданий постепенного восстановления экономики, основным драйвером роста рынка коммерческой недвижимости станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности

Несмотря на снижение ключевой ставки Банком России, стоимость банковского финансирования все еще не позволяет девелоперам начинать новые проекты. При этом они эффективно используют возникшую паузу: присматривают площадки, согласовывают параметры новых проектов и получают разрешительные документы. Это позволит им воспользоваться улучшением конъюнктуры долгового рынка.

Российский капитал доминировал в 2016 году, составив 96% от всего объёма сделок. Доля иностранного капитала в объёме инвестиционных сделок сократилась до 4% с 15% в прошлом году. Тем не менее, мы видим высокую инвестиционную активность иностранных фондов уже представленных на российском рынке, а также дополнительный приток капитала.

Количество рыночных инвестиционных сделок по-прежнему ограничено значительной разницей в ценовых ожиданиях покупателей и продавцов, которая сдерживает закрытие сделок

По оценкам экспертов, объём собственного капитала, доступного для инвестирования в коммерческую недвижимость составляет около 3,5 млрд долларов (более 50% которых – деньги иностранных инвесторов), еще около 1 млрд долларов для инвестирования в жилье. С учетом заемных средств более 10 млрд долларов ищут возможности для инвестирования в объекты недвижимости.

Основным драйвером роста в этом случае станут сохраняющаяся стабильность и начало нового цикла, в рамках которого инвесторы имеют хороший потенциал доходности.

Источники: по материалам https://zdanie.info/2393/2466/news/9278, https://novosibirsk.bbport.ru/news/show/rinok-kommercheskoj-nedvizhimosti-2017/, https://zdanie.info/2393/2467/news/8955.

7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, 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 котельные, трансформаторные подстанции, церкви, аэропорты и др.).

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

Выводы:

- ***рассматриваемый объект оценки №20 относится к торговой недвижимости и свободного назначения***
- ***рассматриваемый объект оценки №21 относится к торговой недвижимости и помещениям свободного назначения***
- ***рассматриваемый объект оценки №22 относится к офисной недвижимости***
- ***рассматриваемый объект оценки №23 относится к офисной недвижимости***
- ***Объекты оценки № 1-3, 24, 25 - единый гостиничный комплекс***

- ***оцениваемые квартиры относятся, соответственно, к категории жилой недвижимости.***

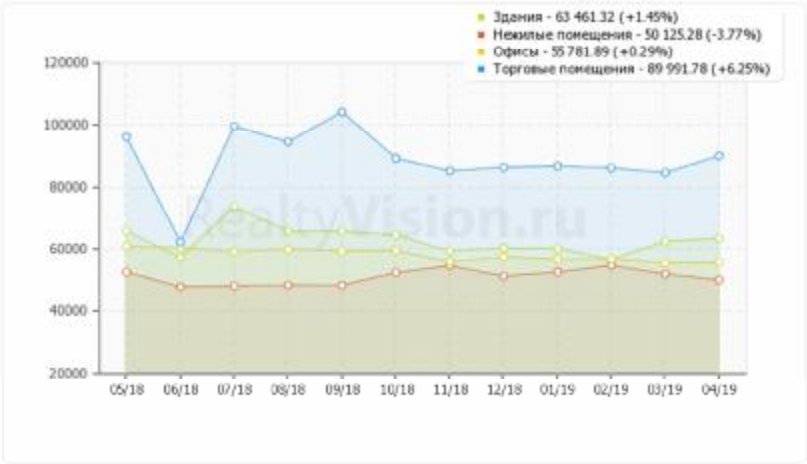
7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Цены на продажу и аренду коммерческой недвижимости в Иркутске в апреле 2019 года

06.05.2019 · Версия для печати

В апреле 2019 года на рынке коммерческой недвижимости Иркутска по сравнению с предыдущим месяцем выросл цены на продажу отдельностоящих зданий (+1.45%), офисных помещений (+0.29%) и торговых площадей (+6.25% уменьшились цены на продажу универсальных помещений (-3.77%). Цены на аренду офисных помещений уменьшились на 3.91%.

Продажа коммерческой недвижимости



Тип	Средняя цена (руб./кв.м.)
Отдельностоящее здание	63461.32 +1.45%
Универсальное помещение	50125.28 -3.77%
Офисное помещение	55781.89 +0.29%
Торговые площади	89991.78 +6.25%

Аренда коммерческой недвижимости



Тип	Средняя цена (руб./кв.м. в мес
Офисное помещение	479.13 -3.91%

Табл. 11 – Цены предложений в г. Иркутск

Отчет по средней стоимости земельных участков по трактам Иркутской области в апреле 2019 года.

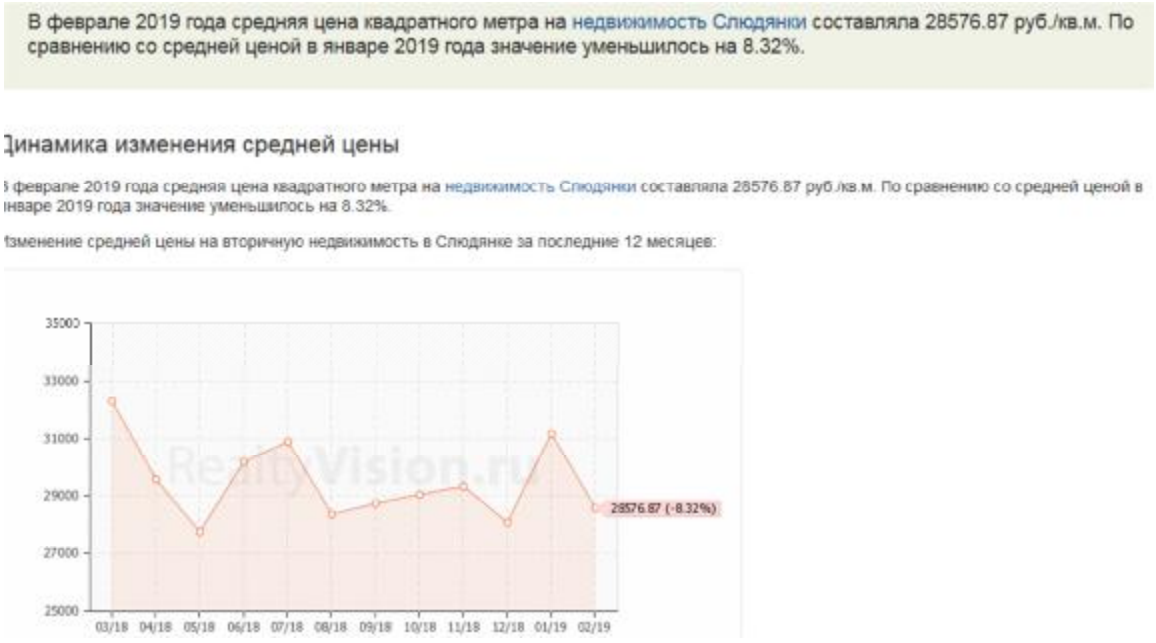
Тракт	Средняя стоимость (руб./сот.)
Александровский тракт	24 652.76 -4.50%
Байкальский тракт	175 880.71 +41.7%
Голоустненский тракт	80 895.38 -2.12%
Качугский тракт	31 638.82 -0.61%
Култукский тракт	57 116.50 -4.74%
Мельничный тракт	62 192.85 -22.2%
Московский тракт	57 709.72 -5.79%
Плишкинский тракт	32 588.24 -37.3%

Средняя стоимость квадратного метра в Иркутске в апреле 2019 года

	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	31 805.66 +6.04%	48 991.55 -1.38%	52 068.91 +2.20%	50 325.33 +0.79%
Октябрьский	35 581.73 +5.32%	64 000.72 -0.11%	63 813.20 +0.21%	63 534.30 +0.21%
Правобережный	38 789.68 +6.91%	61 981.79 -1.69%	57 837.68 -1.40%	58 644.44 -1.11%
Свердловский	36 253.32 +3.62%	57 469.39 +1.57%	58 172.18 +2.04%	57 652.07 +1.72%
Все районы	36 604.58 +5.37%	58 491.95 -0.09%	58 037.00 +0.97%	57 744.08 +0.48%

В таблице показаны изменения по сравнению с предыдущим месяцем.

Источник: https://www.realtyvision.ru/analytics/2668/
Источник: https://www.realtyvision.ru/analytics/2658/



Источник: https://www.realtyvision.ru/analytics/2637/
(все материалы по городам Иркутской области см. на https://www.realtyvision.ru/analytics/)

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

Табл. 12 – Цены предложений (продажа) в г. Ангарск Иркутской области

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	Иркутская обл., г.Ангарск, 10-й мкр, 47Б	Иркутская обл., г.Ангарск, ул. Социалистическая, 12	Иркутская обл., г.Ангарск, 230-й кварт., 1 (в р-не Еловского водохр. - пруда)
Цена предложения, руб.	7 800 000	24 711 000	135 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	32 939	30 000	20 698
Площадь здания (помещений), кв.м	236,8	823,7	6 522,4
Целевое назначение	торговое (псн)	торговое (псн)	торговое (псн)
Описание	1-этажное пристроенное здание (магазин), капитальное (из каменных материалов); состояние - рабочее, отделка стандартная; прямая продажа (без НДС - УСН)	4 этаж в торговом здании (магазин), капитальном (из каменных материалов); состояние: хор. (здание 2000-х гг. постр.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	3-этажное отдельно стоящее здание (магазин), капитальное (из каменных материалов); состояние - хор. (здание 2000-х гг. постр.), отделка стандартная; прямая продажа (без НДС - УСН)
Источник информации	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/190482093/	https://cre.mirkvartir.ru/225713686/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/204862072/

Скрин-шоты приведены в Приложении 3.

Объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с оцениваемыми, приведены при оценке стоимости рыночными методами расчета далее.

Срок экспозиции

Под временем ликвидности Актива понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость относится к низколиквидным Активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Источниками информации служили как периодические издания (Недвижимость и цены, Из рук в руки и т.д.), так и сайты сети Интернет (www.rieltkazna.ru, www.a-kmv.ru, www.ukrfc.ru, www.rosrealt.ru, www.sovetrielt.ru, www.anfeodal.ru, www.tulapressa.ru и т.д.)

В обобщающей таблице приведены времена ликвидности отдельных типовых объектов недвижимости со среднерыночными стоимостями оферт.

http://cpcpa.ru/Publications/019/

Средний срок экспозиции объектов, подобных оцениваемым, приведен ниже.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

0 ▾

- Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений.

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
1	**Производственные** здания и помещения	5	18	11
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	3	8	5
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	**Нефтебазы**	9	27	17
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания скота, животных, овощ-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	16	9
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21	12
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	23	15
	Объекты общественного назначения			
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	3	10	6
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	4	13	8

hhttps://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

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

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.

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

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. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемому.

Величины дисконта приведены на рис. ниже.

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

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%





оценщиков

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

Таблица 188

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



Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов[18]

Таблица 209

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,9%	9,1%	10,7%
2. Массовое жилье советской постройки	8,8%	8,1%	9,5%
3. Массовое современное жилье	7,6%	7,0%	8,2%
4. Жилье повышенной комфортности	9,3%	8,4%	10,3%

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж объектов офисного назначения показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- **ü** престижность района;
- **ü** доступность;
- **ü** качество окружения.

Престижность района

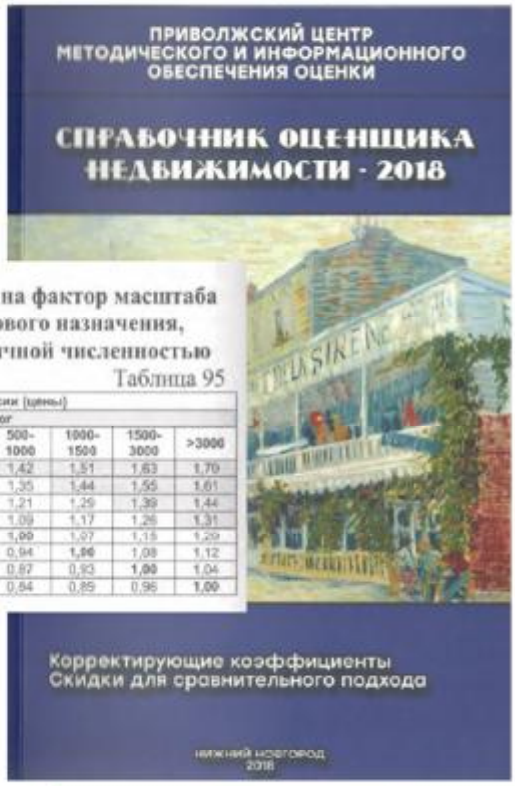
Престижность района характеризуется также и уровнем ставок аренды на коммерческие помещения.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

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

Зависимость цены от площади представлена на рисунке ниже.



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

Таблица 95

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



Матрицы коэффициентов

Таблица 115

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00

Техническое состояние

Величины поправок приведены на рис. ниже.



Матрицы коэффициентов

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таблица 144

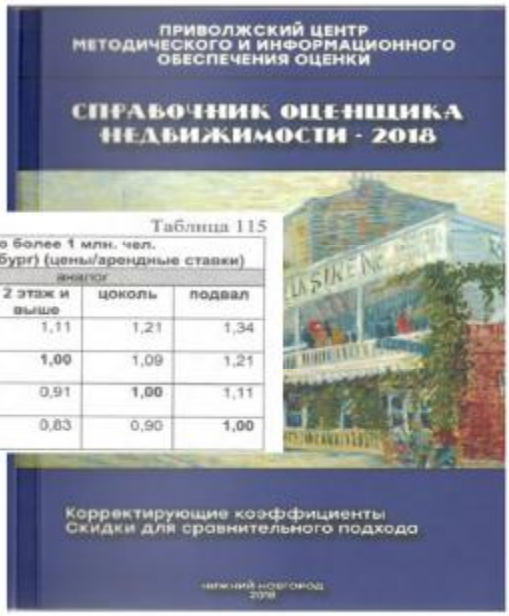
арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

Корректирующие коэффициенты
Скидки для сравнительного подхода

Этажность



ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2018

Корректирующие коэффициенты
Скидки для сравнительного подхода

Таблица 115

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	**1,00**	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	**1,00**	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	**1,00**

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

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности – как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением.
- Рынок недвижимости региона характеризуется недостаточной прозрачностью и активностью.
- Цена предложения (без учета уторгования и прочих условий рынка) при продаже находится в широком диапазоне 15-100 тыс. руб./кв.м, в зависимости от индивидуальных параметров объектов.
- Срок экспозиции офисно-торговых объектов составляет 3-10 мес.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

- Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок Справедливой стоимости недвижимости.
- Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
- Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении Справедливой стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

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 рыночную стоимость Объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО №7:

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объекта оценки наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

Вывод: НЭИ Объектов – по текущему, законодательно разрешенному и физически возможному (функциональному) назначению, в состоянии "как есть".

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:

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

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 коммерческой недвижимости.

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.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

Для объектов недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании р. III Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», к оценке стоимости Объектов будут применены:

- *для офисно-торговой недвижимости - сравнительный и доходный подходы к оценке;*
- *для жилой - сравнительный подход к оценке;*
- *для гостиницы "Эдельвейс" - сравнительный подход к оценке.*

Отказ от затратного подхода связан с тем, что затратный подход недостаточно отражает сложившуюся рыночную ситуацию.

Кроме того, при выборе справочного удельного показателя стоимости для расчета стоимости замещения зданий гостиницы "Эдельвейс" возникает трудность с определением адекватного объекта из Справочника УПСС "Общественные здания", М., Ко-Инвест, 2016, так как в нем представлены типовые жилые корпуса (см. рис. ниже).

ПАНСИОНАТЫ-ЖИЛЫЕ КОРПУСА ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ | Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 3 | КС-7

ОПИСАНИЕ: Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный, бетонный; ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.10.000.0111	от 2400 до 3300	от 800 до 1100	*De Luxe	руб. на 1 м²	20 244
ruO3.10.000.0112	от 2400 до 3300	от 800 до 1100	*Premium	руб. на 1 м²	15 920
ruO3.10.000.0113	от 2400 до 3300	от 800 до 1100	*Standard	руб. на 1 м²	11 593
ruO3.10.000.0114	от 2400 до 3300	от 800 до 1100	*Econom	руб. на 1 м²	8 313

	Фундаменты (под земная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, санузел кабины	Перекрытия и покрытие	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ruO3.10.000.0111	730,4		648,1	607,5	498,5	1275,3		783,2	1676,4	1676,4	738,3	1562,2	2330,3	1663,7	2962,2	2587,6	504,3	20244,4
	3,61%		3,20%	3,00%	2,46%	6,30%		3,87%	8,28%	8,28%	3,65%	7,72%	11,51%	8,22%	14,63%	12,78%	2,49%	100,00%
ruO3.10.000.0112	730,4		648,1	364,5	498,5	637,7		626,5	1397,0	1117,6	686,1	1339,1	2330,3	1426,0	2115,8	1616,0	386,6	15920,2
	4,59%		4,07%	2,29%	3,13%	4,01%		3,94%	8,78%	7,02%	4,31%	8,41%	14,64%	8,96%	13,29%	10,15%	2,43%	100,00%
ruO3.10.000.0113	730,4		648,1	303,7	498,5	255,1		313,3	1117,6	558,8	686,1	892,7	1553,5	950,7	1692,7	1056,2	336,2	11593,5
	6,30%		5,59%	2,62%	4,30%	2,20%		2,70%	9,64%	4,82%	5,92%	7,70%	13,40%	8,20%	14,60%	9,11%	2,90%	100,00%
ruO3.10.000.0114	652,14		432,05	242,99	415,42	204,05		156,62	745,07	319,31	457,40	595,13	1035,69	633,78	1354,12	844,94	224,14	8312,85
	7,84%		5,20%	2,92%	5,00%	2,45%		1,88%	8,96%	3,84%	5,50%	7,16%	12,46%	7,62%	16,29%	10,16%	2,70%	100,00%

ПАНСИОНАТЫ-АДМИНИСТРАТИВНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ КОРПУСА, ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ | Этажность: от 1 до 3 • Высота, м: до 3,5 | КС-7

ОПИСАНИЕ: Высота этажа до 3,5 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Бутобетонный, бетонный

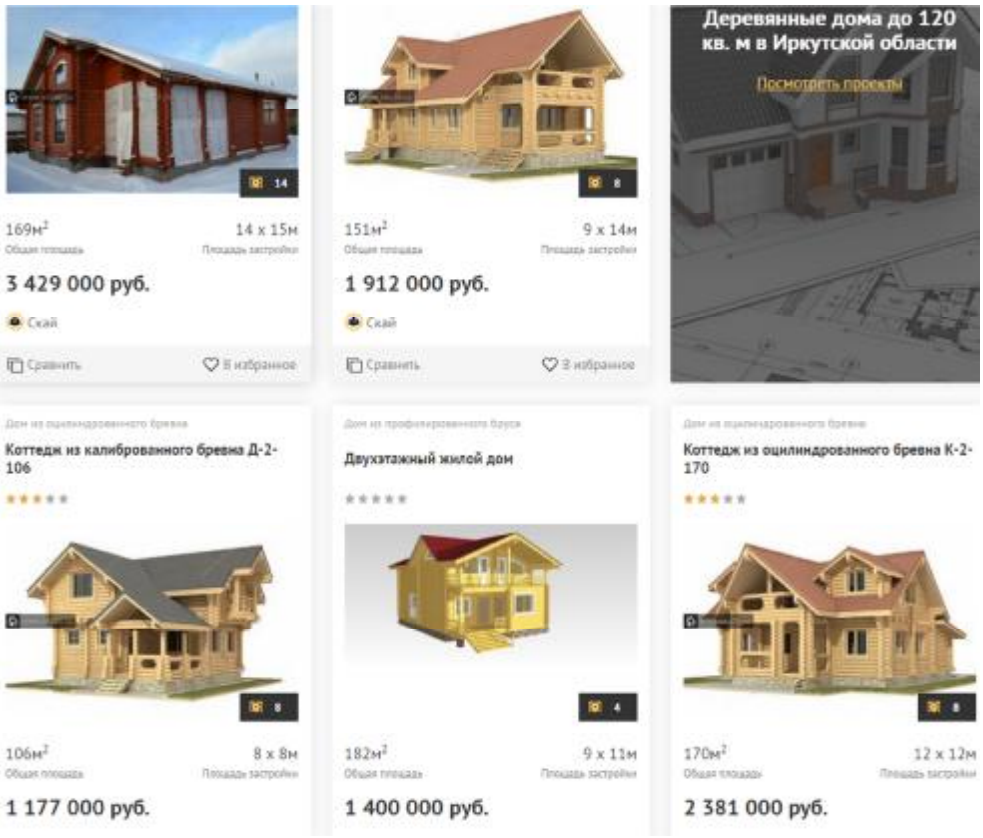
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.10.000.0083	от 1575 до 2275	от 450 до 650	*De Luxe	руб. на 1 м²	29 447
ruO3.10.000.0084	от 1575 до 2275	от 450 до 650	*Premium	руб. на 1 м²	19 135
ruO3.10.000.0085	от 1575 до 2275	от 450 до 650	*Standard	руб. на 1 м²	13 998
ruO3.10.000.0086	от 1575 до 2275	от 450 до 650	*Econom	руб. на 1 м²	10 149

	Фундаменты (под земная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, санузел кабины	Перекрытия и покрытие	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ruO3.10.000.0083	1273,8		1578,9	1019,0	629,9	1259,8		1153,8	1393,8	2255,0	1028,5	1501,9	10456,4	3894,9	1433,0	85,7	482,9	29447,5
	4,33%		5,36%	3,46%	2,14%	4,28%		3,92%	4,73%	7,66%	3,49%	5,10%	35,51%	13,23%	4,87%	0,29%	1,64%	100,00%
ruO3.10.000.0084	1273,8		1578,9	611,4	629,9	503,9		923,0	995,6	1503,4	857,1	1114,9	4356,8	3338,5	1023,6	53,5	370,2	19134,5
	6,66%		8,25%	3,20%	3,29%	2,63%		4,82%	5,20%	7,86%	4,48%	5,83%	22,77%	17,45%	5,35%	0,28%	1,93%	100,00%
ruO3.10.000.0085	1273,8		1578,9	509,5	629,9	252,0		461,5	796,5	751,7	857,1		3485,5	2225,6	818,9	35,0	321,9	13997,7
	9,10%		11,28%	3,64%	4,50%	1,80%		3,30%	5,69%	5,37%	6,12%		24,90%	15,90%	5,85%	0,25%	2,30%	100,00%
ruO3.10.000.0086	1137,3		1052,6	407,6	524,9	201,6		230,8	531,0	501,1	857,1		2323,6	1483,8	655,1	28,0	214,6	10149,1
	11,21%		10,37%	4,02%	5,17%	1,99%		2,27%	5,23%	4,94%	8,44%		22,90%	14,62%	6,45%	0,28%	2,11%	100,00%

А оцениваемая гостиница построена по индивидуальному проекту. Удельная стоимость такого здания (по ценам изготовителей подобной продукции) может значительно разниться в зависимости от проектных показателей (пример см. ниже).

Таким образом, имеющаяся информация не обеспечивает корректность расчета стоимости замещения рассматриваемого объекта.



https://irk.lesstroy.net/derevyannye-doma/

Отказ от доходного подхода при оценке стоимости гостиницы "Эдельвейс" обусловлен недостаточной прогнозируемостью рынка данного сегмента. В частности, коэффициента загрузки (у байкальских турбаз короткий сезон работы - около 3 мес., см. http://www.izdatgeo.ru/pdf/gipr/2011-3/111.pdf) , в связи с чем прогнозирование будущих доходов и расходов в текущих условиях некорректно.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1 Определение Справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.4.1.1 Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

Исходя из цели и задачи оценки, характеристик объекта оценки, условий его 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 Справедливой 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: *VPC-* *Справедливая стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;*
K- *количество аналогов*
VPCi- *Справедливая стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;*
ai- *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: *Pi-* *цена i-го объекта-аналога;*
N- *количество ценообразующих факторов;*
DPij- *значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.*

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

Табл. 13 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

	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 Справедливой ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения (а при наличии поправки на величину площади земельного участка под зданием – по пятый) 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 их общей площади.

8.4.1.2 Выбор объектов-аналогов

Для оценки зданий методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости региона.

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

Для оценки зданий методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы. Оценщику удалось выявить предложения по продаже аналогичных помещений.

Основными принципами отбора аналогов Объектов являются:

- объекты соответствующего сегмента рынка и назначения, расположенные вблизи Объекта(ов);
- все предложения выставлены на продажу в течение одного периода экспозиции.

Таблицы аналогов приведены ниже.

Табл. 14 Описание объектов-аналогов для расчета Справедливой стоимости земельного участка под гостиницей "Эдельвейс"

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	г.Байкальск, ул. Привокзальная, 12	г.Байкальск, ул. Байкальская	г.Байкальск, ул. Пушкина (п. Утупик)
Цена предложения, руб.	1 250 000	400 000	800 000
Площадь земельного участка, кв.м.	2 000	600	1 500
Наличие улучшений (зданий)	-	-	-
Целевое назначение	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС
Описание	земельный участок: собственность; не застроен, примыкает к трассе Р-258; коммуникации - по границе	земельный участок: собственность; не застроен, коммуникации: водоснабжение, э/э	земельный участок: собственность; не застроен, коммуникации - по границе
Источник информации	https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale-land-lot/18635039-20-0-sot-1250000-rub-ul-privokzalnaya-d-12	https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale-land-lot/16756735-6-0-sot-400000-rub	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-baykalsk-1566278838

Табл. 15 Описание объектов-аналогов для расчета Справедливой стоимости гостиницы "Эдельвейс"

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	Иркутская обл., п. Слюдянка, Слюдяной пер.	Иркутская обл., г.Байкальск, мкр Южный, квартал 1, д.27	Иркутская обл., г.Байкальск (Красный Ключ)
Окружение	смешанное (жилое, объекты рекреации)	смешанное (жилое, объекты рекреации)	смешанное (жилое, объекты рекреации)
Цена предложения, руб.	12 000 000	25 000 000	8 500 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	15 094	23 127	14 167
Площадь здания (помещений), кв.м	795,0	1 081,0	600,0
Площадь земельного участка, кв.м	2 700,0	1 000,0	2 100,0
Целевое назначение	гостиница - турбаза	гостиница	кафе, гостиница
Описание	действующая туристическая база (гостевые дома с инфраструктурой); состояние - хорошее (ремонт не требуется)	действующая туристическая база (гостевые дома с инфраструктурой); состояние - хорошее (ремонт не требуется)	действующая туристическая база (гостевые дома с инфраструктурой); состояние - хорошее (ремонт не требуется)
Источник информации	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-slyudyanka-1117988117	https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale-catering/hotel/5307688-1081-0-m-25000000-rub-mkr-n-yuzhnyy-kvartal-1-d-27a	https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale-free-appointment/17341515-600-0-m-8500000-rub-kvartal-krasnyy-klyuch-87

Табл. 16 Описание объектов-аналогов для расчета Справедливой стоимости квартир

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Описание объекта-аналога	Источник информации
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12				
1	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 67	2 600 000	43,50	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 4/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/210493803/
2	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 106	3 600 000	48,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 3/5, отделка - евроремонт; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/210836648/
3	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 106	2 490 000	43,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 2/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_25_et._1774188002
	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131				
1	г. Иркутск, б-р Рябикова, 1д	1 800 000	29,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/206504728/
2	г. Иркутск, б-р Рябикова	2 200 000	34,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 6/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/18472560-34-0-m-etazh-6-9-2200000-rub-b-r-ryabikova
3	г. Иркутск, б-р Рябикова, 20а	2 900 000	47,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/15749225-47-0-m-etazh-5-9-2900000-rub-b-r-ryabikova-sverdlovskiy
	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15				
1	г. Иркутск, мкр Университетский, 77а	1 650 000	20,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 4/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/one-room/19082166-20-0-m-etazh-4-9-1650000-rub-mkr-universitetskiy
2	г. Иркутск, мкр Университетский, пр-д Ю.Тена, 11	2 200 000	25,00	1-комнатная квартира, дом постройки 2000-х гг., капитальный (кирпич), этаж - 8/12, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/205724512/
3	г. Иркутск, мкр Университетский, 26	1 550 000	20,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 6/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/205635605/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156				
1	г. Иркутск, ул. Боткина, 8а	3 150 000	46,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 6/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/13749784-48-0-m-etazh-6-9-3150000-rub-ul-botkina-sverdlovskiy-pod-ezd-3

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Описание объекта-аналога	Источник информации
2	г. Иркутск, ул. Боткина, 8а	2 700 000	46,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/5607772-48-0-m-etazh-5-9-2700000-rub-ul-botkina-sverdlovskiy
3	г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 59	4 400 000	66,50	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 2/9, отделка евро-; продается с мебелью, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/217109148/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16				
1	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, 208	1 850 000	20,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 1 (высокий, на уровне 2-го эт.)/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/213808735/
2	г. Иркутск, пер. Пограничный, 1а	1 100 000	18,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/6, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/224938544/
3	г. Иркутск, ул. Байкальская, 237	1 350 000	20,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/223480872/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2				
1	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 6	2 280 000	30,60	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 1/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/206505059/
2	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 30	2 000 000	30,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/211071673/
3	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 26	2 250 000	32,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197678297/
	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21				
1	г. Иркутск, мкр Первомайский, 37а	1 600 000	24,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 2/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/203365123/
2	г. Иркутск, мкр Первомайский, 2	1 900 000	30,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 4/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/207605451/

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Описание объекта-аналога	Источник информации
3	г. Иркутск, мкр Первомайский, 63	2 100 000	30,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 2/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/207664242/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34				
1	г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 102	2 350 000	35,40	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/225571311/
2	г. Иркутск, ул. 5-я Железнодорожная, 51	2 400 000	30,20	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/221364428/
3	г. Иркутск, ул. Колхозная, 28	2 100 000	30,60	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 3/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/209182522/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.				
1	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 5г	2 250 000	33,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 3/4, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/205964693/
2	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 3	2 020 000	33,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 2/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/202487409/
3	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 15	2 100 000	32,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 2/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/211575587/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.				
1	г. Иркутск, ул. Депутатская, 48	1 300 000	20,40	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 1/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197197989/
2	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, 239б	2 250 000	43,80	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/196188265/
3	г. Иркутск, ул. Жигулевская, 28	1 900 000	32,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 3/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/189472695/

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Описание объекта-аналога	Источник информации
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48				
1	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 60	1 850 000	30,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 1/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/one-room/7556417-30-0-m-etazh-1-5-1850000-rub-ul-trilissera-oktyabrskiy
2	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 109	1 950 000	33,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://1ibn.ru/irkutsk/sale/kvartira/156513
3	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 108	2 100 000	30,70	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 1/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/207177887/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51				
1	г. Иркутск, ул. Ледовского, 1	1 445 000	32,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/180209167/
2	г. Иркутск, пер. Западный, 19	1 700 000	30,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 1/4, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/221291640/
3	г. Иркутск, ул. Рабоче-Крестьянская, 6а	1 650 000	31,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 3/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/223956013/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75				
1	г. Иркутск, ул. Байкальская, 228	2 999 000	43,40	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/5, отделка: квартира после ремонта; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/218562483/
2	г. Иркутск, ул. Байкальская, 99	2 400 000	41,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 4/4, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/209070023/
3	г. Иркутск, ул. Байкальская, 228	2 970 000	44,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/12945517-44-0-m-etazh-5-5-2970000-rub-ul-baykalskaya-oktyabrskiy
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80				
1	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 333	2 650 000	45,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/4, отделка: простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/191982958/

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Описание объекта-аналога	Источник информации
2	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 86	2 650 000	42,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/4, отделка: простая, состояние удовл., дом после капремонта; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/12141163-42-0-m-etazh-4-4-2650000-rub-ul-lermontova-sverdlovskiy
3	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 67	2 390 000	44,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка: простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/18110347-44-0-m-etazh-5-5-2390000-rub-ul-lermontova
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9				
1	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 29/7	5 400 000	90,00	3-комнатная квартира, дом постройки 2000-х гг., капитальный (кирпич), этаж - 1/10 отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/225790953/
2	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 19	3 550 000	59,00	3-комнатная квартира, дом постройки 2000-х гг., капитальный (кирпич), этаж - 2/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/189517199/
3	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 1/4	6 300 000	89,50	3-комнатная квартира, дом постройки 2000-х гг., капитальный (кирпич), этаж - 4/5, отделка: современный ремонт; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/221419001/
	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9				
1	г. Иркутск, ул. Ледовского, 1	1 445 000	32,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/180209167/
2	г. Иркутск, пер. Западный, 19	1 700 000	30,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 1/4, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/221291640/
3	г. Иркутск, ул. Рабоче-Крестьянская, 6а	1 650 000	31,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 3/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/223956013/

Табл. 17 Описание объектов-аналогов для расчета Справедливой стоимости магазина "Олимпиада"

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	Иркутская обл., г.Ангарск, 10-й мкр, 47Б	Иркутская обл., г.Ангарск, ул. Социалистическая, 12	Иркутская обл., г.Ангарск, 230-й кварт., 1 (в р-не Еловского водохр. - пруда)
Окружение	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (жилое, на выезде из города)
Цена предложения, руб.	7 800 000	24 711 000	135 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	32 939	30 000	20 698
Площадь здания (помещений), кв.м	236,8	823,7	6 522,4
Целевое назначение	торговое (псн)	торговое (псн)	торговое (псн)
Описание	1-этажное пристроенное здание (магазин), капитальное (из каменных материалов); состояние - рабочее, отделка стандартная; прямая продажа (без НДС - УСН)	4 этаж в торговом здании (магазин), капитальном (из каменных материалов); состояние: хор. (здание 2000-х гг. постр.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	3-этажное отдельно стоящее здание (магазин), капитальное (из каменных материалов); состояние - хор. (здание 2000-х гг. постр.), отделка стандартная; прямая продажа (без НДС - УСН)
Источник информации	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/190482093/	https://cre.mirkvartir.ru/225713686/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/204862072/

Табл. 18 Описание объектов-аналогов для расчета Справедливой стоимости помещения на ул. Степана Разина, 6

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Лопатина, 4	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Тимирязева, 49	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Дзержинского, 20/1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Коммунистическая (выезд на Пискунова)
Окружение	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)
Цена предложения, руб.	15 000 000	19 000 000	6 800 000	24 780 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	52 780	52 822	49 635	52 500
Площадь здания (помещений), кв.м	284,2	359,7	137,0	472,0
Целевое назначение	торговое (псн)	торговое (псн)	торговое (псн)	торговое (псн)
Описание	встроенное помещение свободного назначения: 1-й этаж (239,2 кв.м) + цоколь (45 кв.м), вход отдельный; состояние - рабочее (удовл.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	здание (ОСЗ) свободного назначения: 1-й этаж (201,7 кв.м) и подвал (158 кв.м); состояние - рабочее (удовл.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение свободного назначения: цокольный этаж, вход отдельный; состояние - рабочее (удовл.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение свободного назначения: 1 этаж, вход отдельный; состояние - рабочее (удовл.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)
Источник информации	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/197001578/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/206505811/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/189367919/	https://realty.yandex.ru/offer/7651494593685429180/

Табл. 19 Описание объектов-аналогов для расчета Справедливой стоимости помещение на ул. Горная, 24

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Дзержинского, 20	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Поленова, 35Б	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Декабрьских событий, 125	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, 24
Окружение	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)
Цена предложения, руб.	14 900 000	16 050 000	14 500 000	22 490 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	63 323	50 000	47 231	58 751
Площадь здания (помещений), кв.м	235,3	321,0	307,0	382,8
Целевое назначение	офис	офис	офис	офис
Описание	встроенное помещение свободного и офисного назначения: 3-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение офисного назначения: 2-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение свободного и офисного назначения: 2-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение свободного и офисного назначения: 2-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (без НДС)
Источник информации	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/198475738/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/203189469/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/166900316/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/206863030/

Табл. 20 Описание объектов-аналогов для расчета Справедливой стоимости помещение на ул. Александра Невского, 58

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, 99/4	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Дальневосточная, 22/1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. 30-й Иркутской Дивизии, 25	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Байкальская, 289/7
Окружение	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)
Цена предложения, руб.	9 500 000	10 000 000	5 600 000	4 400 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	65 517	55 556	71 795	67 692
Площадь здания (помещений), кв.м	145,0	180,0	78,0	65,0
Целевое назначение	офис	офис	офис	офис
Описание	встроенное помещение офисного назначения: 1-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение офисного назначения: 1-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение офисного назначения: 1-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение офисного назначения: 1-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)
Источник информации	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/197422779/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/204337210/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/202197874/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/211176751/

Скрин-шоты аналогов приведены в Приложении 3

Табл. 21-41- Расчет Справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом округления)

Земельный участок под гостиницей "Эдельвейс"					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 250 000	400 000	800 000
Площадь земельных участков (общая)	кв.м	1 024,0	2 000,0	600,0	1 500,0
1. Качество прав					
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	1 250 000	400 000	800 000
1.2. Вид сделки	-	продажа права собственности	продажа права собственности	продажа права собственности	продажа права собственности
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	1 250 000	400 000	800 000
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.	-	1 250 000	400 000	800 000
3. Особые условия		-		Особые условия продажи не зарегистр.	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	1 250 000	400 000	800 000
4.Условия рынка					

Земельный участок под гостиницей "Эдельвейс"					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
4.1. Изменение цен во времени		предлагаются в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	1 250 000	400 000	800 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторгование			
Корректировка	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
Скорректированная цена	руб.	-	1 070 000	342 400	684 800
5. Наличие улучшений - зданий	кв.м	оценивается как условно свободный	-	-	-
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	1 070 000	342 400	684 800
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	535	571	457
6.Целевое назначение	-	земли населенных пунктов, для размещения гостиниц	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС
Корректировка	%	-	30,36%	30,36%	30,36%
7. Местоположение					
7.1. Расположение относительно основных магистралей	-	не примыкает к трассе	примыкает к трассе	не примыкает к магистрали	не примыкает к магистрали
Корректировка	%	-	-20,63%	0,00%	0,00%
7.2. Адрес	-	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	г.Байкальск, ул. Привокзальная, 12	г.Байкальск, ул. Байкальская	г.Байкальск, ул. Пушкина (п. Утупик)
Корректировка	%	(промзона)	0,0%	0,0%	0,0%
7.3. Окружение объекта	-	-			
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

Земельный участок под гостиницей "Эдельвейс"					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
8. Физические характеристики					
8.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	1 024,00	2 000,0	600,0	1 500,0
Корректировка	%	(сегмент рынка "0,1-0,5 га")	0%	-12%	0,0%
8.2. Наличие коммуникаций и ж/д		возможность подключения коммуникаций в условиях населенного пункта оценивается как сопоставимая			
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8.3. Наличие подъездных путей	-	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	9,72%	18,36%	30,36%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	587	675	595
Общая валовая коррекция	%	-	50,99%	42,36%	30,36%
Коэффициенты весомости	-	-	0,291	0,325	0,374
Коэффициент вариации			8%		
Справедливая стоимость		руб./кв.м		613	
Справедливая стоимость (не облагается НДС)		руб.		627 712	

Гостиница "Эдельвейс"					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	12 000 000	25 000 000	8 500 000
Площадь зданий	кв.м	857,7	795,0	1 081,0	600,0
1. Качество прав					
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	12 000 000	25 000 000	8 500 000
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	12 000 000	25 000 000	8 500 000
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.	-	12 000 000	25 000 000	8 500 000
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	12 000 000	25 000 000	8 500 000
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	12 000 000	25 000 000	8 500 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторгование			
Корректировка	%	-	-19,3%	-19,3%	-19,3%
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	9 684 000	20 175 000	6 859 500

Гостиница "Эдельвейс"					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	12 181	18 663	11 433
5. Целевое назначение	-	гостиница - турбаза	гостиница	кафе, гостиница	гостиница
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Местоположение					
6.1. Расположение относительно основных магистралей	-	выезд в сторону Серовского тракта	выезд в сторону Серовского тракта	выезд в сторону Серовского тракта	выезд в сторону Серовского тракта
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Иркутская обл., п. Слюдянка, Слюдяной пер.	Иркутская обл., г.Байкальск, мкр Южный, квартал 1, д.27	Иркутская обл., г.Байкальск (Красный Ключ)
Корректировка	%	-	0,00%	-15,91%	0,00%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (жилое, объекты рекреации)	смешанное (жилое, объекты рекреации)	смешанное (жилое, объекты рекреации)	смешанное (жилое, объекты рекреации)
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7. Физические характеристики и сервис					
7.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	857,70	795,00	1 081,00	600,00
Корректировка	%	(сегмент рынка "0,5-1 тыс. кв.м")	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие коммуникаций	-	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Техническое состояние	-	удовл. (рабочее, частично требуется ремонт)	хорошее (ремонт не требуется)	хорошее (ремонт не требуется)	хорошее (ремонт не требуется)
Корректировка	%	-	-18,00%	-18,00%	-18,00%
7.5. Тип объекта	-	имущественный комплекс: гостиница, турбаза, кафе	имущественный комплекс: гостиница, турбаза, кафе	имущественный комплекс: гостиница, турбаза, кафе	имущественный комплекс: гостиница, турбаза, кафе
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.6. Наличие водоема в пешей доступности	-	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические и прочие параметры					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
8.2. Наличие благоустройства	-	имеется	имеется	имеется	имеется

Гостиница "Эдельвейс"					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-18,00%	-33,91%	-18,00%
Скорректированная цена (без учета поправки на величину площади земельного участка)	руб./кв.м	-	9 989	12 335	9 375
Общая валовая коррекция	%	-	18,00%	33,91%	18,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3713	0,2575	0,3713
Коэффициент вариации			15%		
Справедливая стоимость (без учета поправки на величину площади земельного участка)		руб./кв.м		10 366	
Площадь земельного участка(ов), отведенного для размещения здания	кв.м	1 024,0	2 700,0	1 000,0	2 100,0
Площадь зданий (помещений), общая	кв.м	857,7	795,0	1 081,0	600,0
Площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. зданий	кв.м	1,194	3,396	0,925	3,500
Корректировка	руб./кв.м	-	-1 350	165	-1 414
Скорректированная цена (с учетом поправки на величину площади земельного участка)	руб./кв.м	-	8 639	12 500	7 961
Справедливая стоимость (с учетом поправки на величину площади земельного участка), руб./кв.м		9 382			
Справедливая стоимость Объекта (зданий - с НДС), с учетом земельного участка (НДС не облагается), руб.		8 046 941			

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 600 000	3 600 000	2 490 000
Площадь (общая)	кв.м.	43,90	43,50	48,00	43,00
Цена предложения, удельная	руб./ кв.м	-	59 770	75 000	57 907
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./ кв.м	-	59 770	75 000	57 907
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м	-	59 770	75 000	57 907
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м	-	59 770	75 000	57 907
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м	-	59 770	75 000	57 907
4. 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%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Скорректированная цена	руб./ кв.м	-	59 770	75 000	57 907
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м	-	59 770	75 000	57 907
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./ кв.м	-	54 510	68 400	52 811
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 67	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 106	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 106
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	43,90	43,50	48,0	43,0
Корректировка	%	(2-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., отделка евростандарт	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-8,03%	-10,45%	-8,29%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-16,83%	-19,25%	-17,09%
Скорректированная цена	руб./ кв.м	-	49 712	60 566	48 013
Общая валовая коррекция	%	-	16,83%	19,25%	17,09%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3417	0,3190	0,3393
Коэффициент вариации			13%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		52 598	
Справедливая стоимость		руб.		2 309 052	

Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 800 000	2 200 000	2 900 000
Площадь (общая)	кв.м.	48,00	29,00	34,00	47,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	62 069	64 706	61 702
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	62 069	64 706	61 702
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	62 069	64 706	61 702
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	62 069	64 706	61 702
3. Условия финансирования			За счет собственных средств, безналичный платеж		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	62 069	64 706	61 702
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	62 069	64 706	61 702
5.Условия рынка					

Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	62 069	64 706	61 702
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	56 607	59 012	56 272
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	г. Иркутск, б-р Рябикова, 1д	г. Иркутск, б-р Рябикова	г. Иркутск, б-р Рябикова, 20а
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	48,00	29,00	34,0	47,0
Корректировка	%	(2-к квартиры)	-7,00%	-5,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-7,73%	-7,42%	-7,78%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний

Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-23,53%	-21,22%	-16,58%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	47 464	50 978	51 474
Общая валовая коррекция	%	-	23,53%	21,22%	16,58%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3081	0,3270	0,3648
Коэффициент вариации				4%	
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		50 071	
Справедливая стоимость		руб.		2 403 408	

Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 650 000	2 200 000	1 550 000
Площадь (общая)	кв.м.	19,40	20,00	25,00	20,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	82 500	88 000	77 500
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	82 500	88 000	77 500
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 500	88 000	77 500
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 500	88 000	77 500
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 500	88 000	77 500
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 500	88 000	77 500
5.Условия рынка					

Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 500	88 000	77 500
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-7,60%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	75 240	81 312	70 680
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	г. Иркутск, мкр Университетский, 77а	г. Иркутск, мкр Университетский, пр-д Ю.Тена, 11	г. Иркутск, мкр Университетский, 26
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	19,40	20,00	25,0	20,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	хор. (постр. 2000-х гг.), с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-5,82%	-19,38% (суммарная поправка на техническое состояние дома и отделки помещений)	-6,19%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	панель	панель	кирпич	панель
Корректировка	%	-	0%	-4%	0%

Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-14,62%	-30,98%	-14,99%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	70 442	60 736	65 882
Общая валовая коррекция	%	-	14,62%	30,98%	14,99%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3794	0,2443	0,3763
Коэффициент вариации				7%	
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		66 355	
Справедливая стоимость		руб.		1 287 287	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	3 150 000	2 700 000	4 400 000
Площадь (общая)	кв.м.	47,90	46,00	46,00	66,50
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	68 478	58 696	66 165
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	68 478	58 696	66 165
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 478	58 696	66 165
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 478	58 696	66 165
3. Условия финансирования		-		За счет собственных средств, безналичный платеж	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 478	58 696	66 165
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 478	58 696	66 165
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода	выставлено на продажу в течение одного периода	выставлено на продажу в течение одного периода	выставлено на продажу в течение одного периода

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
		экспозиции	экспозиции	экспозиции	экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 478	58 696	66 165
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	62 452	53 530	60 343
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	г. Иркутск, ул. Боткина, 8а	г. Иркутск, ул. Боткина, 8а	г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 59
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	47,90	46,00	46,0	66,5
Корректировка	%	(2-к квартиры)	0,00%	0,00%	5,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (евро-)
Корректировка	%	(в доме постройки 1994 г.)	-7,01%	-8,17%	-11,84%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	продается со всей мебелью
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	-3,85%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-15,81%	-16,97%	-19,49%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	57 654	48 732	53 271
Общая валовая коррекция	%	-	15,81%	16,97%	29,49%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3731	0,3637	0,2632
Коэффициент вариации			8%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		53 255	
Справедливая стоимость		руб.		2 550 915	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 850 000	1 100 000	1 350 000
Площадь (общая)	кв.м.	19,30	20,00	18,00	20,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	92 500	61 111	67 500
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	92 500	61 111	67 500
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 500	61 111	67 500
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 500	61 111	67 500
3. Условия финансирования		-		За счет собственных средств, безналичный платеж	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 500	61 111	67 500
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 500	61 111	67 500
5.Условия рынка					

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	92 500	61 111	67 500
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	84 360	55 733	61 560
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, 208	г. Иркутск, пер. Пограничный, 1а	г. Иркутск, ул. Байкальская, 237
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	19,30	20,00	18,0	20,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки 1993 г.)	-5,19%	-7,85%	-7,11%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: высокий 1-й этаж (на уровне 2-го эт.)	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	-4,00%
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-13,99%	-16,65%	-19,91%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	79 562	50 935	54 062
Общая валовая коррекция	%	-	13,99%	16,65%	19,91%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3616	0,3353	0,3031
Коэффициент вариации			25%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		62 234	
Справедливая стоимость		руб.		1 201 116	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 280 000	2 000 000	2 250 000
Площадь (общая)	кв.м.	31,40	30,60	30,00	32,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	74 510	66 667	70 313
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	74 510	66 667	70 313
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	74 510	66 667	70 313
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	74 510	66 667	70 313
3. Условия финансирования		-		За счет собственных средств, безналичный платеж	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	74 510	66 667	70 313
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	74 510	66 667	70 313
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	74 510	66 667	70 313
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	67 953	60 800	64 125
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Правобережный округ	Правобережный округ	Правобережный округ	Правобережный округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 6	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 30	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 26
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	31,40	30,60	30,0	32,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки 1992 г.)	-6,44%	-7,20%	-6,82%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	0,00%	-6,00%	-6,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-15,24%	-22,00%	-21,62%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 155	52 002	55 108
Общая валовая коррекция	%	-	15,24%	22,00%	21,62%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3705	0,3131	0,3163
Коэффициент вариации			10%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		57 111	
Справедливая стоимость		руб.		1 793 285	

Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 600 000	1 900 000	2 100 000
Площадь (общая)	кв.м.	18,50	24,00	30,00	30,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	66 667	63 333	70 000
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	66 667	63 333	70 000
2. Качество прав					

Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	63 333	70 000
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	63 333	70 000
3. Условия финансирования		-		За счет собственных средств, безналичный платеж	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	63 333	70 000
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	63 333	70 000
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	63 333	70 000
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	60 800	57 760	63 840
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	г. Иркутск, мкр Первомайский, 37а	г. Иркутск, мкр Первомайский, 2	г. Иркутск, мкр Первомайский, 63
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			

Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	18,50	24,00	30,0	30,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-7,20%	-7,58%	-6,85%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					

Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Общая чистая коррекция	%	-	-16,00%	-16,38%	-15,65%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	56 002	52 962	59 042
Общая валовая коррекция	%	-	16,00%	16,38%	15,65%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3335	0,3295	0,3370
Коэффициент вариации			5%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		56 025	
Справедливая стоимость		руб.		1 036 463	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 350 000	2 400 000	2 100 000
Площадь (общая)	кв.м.	34,90	35,40	30,20	30,60
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	66 384	79 470	68 627
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	66 384	79 470	68 627
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 384	79 470	68 627

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 384	79 470	68 627
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 384	79 470	68 627
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 384	79 470	68 627
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 384	79 470	68 627
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	60 542	72 477	62 588
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 102	г. Иркутск, ул. 5-я Железнодорожная, 51	г. Иркутск, ул. Колхозная, 28
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	34,90	35,40	30,2	30,6
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-7,23%	-6,04%	-6,99%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	-4,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-16,03%	-14,84%	-19,79%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	55 744	67 679	55 045
Общая валовая коррекция	%	-	16,03%	14,84%	19,79%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Коэффициенты весомости	-	-	0,3418	0,3535	0,3047
Коэффициент вариации			12%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		59 750	
Справедливая стоимость		руб.		2 085 275	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 250 000	2 020 000	2 100 000
Площадь (общая)	кв.м.	32,20	33,00	33,00	32,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	68 182	61 212	65 625
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	68 182	61 212	65 625
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 182	61 212	65 625
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 182	61 212	65 625
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 182	61 212	65 625
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 182	61 212	65 625
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 182	61 212	65 625
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	62 182	55 825	59 850
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 5г	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 3	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 15
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	32,20	33,00	33,0	32,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-7,04%	-7,84%	-7,31%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-15,84%	-16,64%	-16,11%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	57 384	51 027	55 052

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Общая валовая коррекция	%	-	15,84%	16,64%	16,11%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3370	0,3288	0,3342
Коэффициент вариации			6%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		54 514	
Справедливая стоимость		руб.		1 755 351	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 300 000	2 250 000	1 900 000
Площадь (общая)	кв.м.	34,30	20,40	43,80	32,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	63 725	51 370	59 375
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	63 725	51 370	59 375
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 725	51 370	59 375
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 725	51 370	59 375
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 725	51 370	59 375
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 725	51 370	59 375
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 725	51 370	59 375
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	58 118	46 849	54 150
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	г. Иркутск, ул. Депутатская, 48	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, 239б	г. Иркутск, ул. Жигулевская, 28
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	34,30	20,40	43,8	32,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	-3,00%	5,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-7,53%	-9,34%	-8,08%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	0,00%	-2,08%	-6,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-19,33%	-15,22%	-22,88%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	51 408	43 549	45 789
Общая валовая коррекция	%	-	19,33%	25,22%	22,88%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3567	0,3130	0,3303
Коэффициент вариации				9%	
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		47 092	
Справедливая стоимость		руб.		1 615 256	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 850 000	1 950 000	2 100 000
Площадь (общая)	кв.м.	31,50	30,00	33,00	30,70
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	61 667	59 091	68 404
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	61 667	59 091	68 404
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 667	59 091	68 404
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 667	59 091	68 404
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 667	59 091	68 404
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 667	59 091	68 404
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 667	59 091	68 404
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	56 240	53 891	62 384
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 60	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 109	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 108
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	31,50	30,00	33,0	30,7
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-7,78%	-8,12%	-7,01%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: первый
Корректировка	%	-	6,00%	4,00%	6,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-10,58%	-12,92%	-9,81%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	55 142	51 456	61 690
Общая валовая коррекция	%	-	22,58%	20,92%	21,81%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3271	0,3399	0,3330
Коэффициент вариации			9%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		56 070	
Справедливая стоимость		руб.		1 766 205	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 445 000	1 700 000	1 650 000
Площадь (общая)	кв.м.	34,20	32,00	30,00	31,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	41 183	51 680	48 542
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Ленинский округ	Ленинский округ	Ленинский округ	Ленинский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	г. Иркутск, ул. Ледовского, 1	г. Иркутск, пер. Западный, 19	г. Иркутск, ул. Рабоче-Крестьянская, 6а
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	34,20	32,00	30,0	31,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая, под ремонт)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая, под ремонт)

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	0,00%	-8,47%	0,00%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	4,00%	6,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-4,80%	-11,27%	-8,80%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	42 989	50 282	48 542
Общая валовая коррекция	%	-	12,80%	23,27%	8,80%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3574	0,2407	0,4019
Коэффициент вариации			8%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		46 976	
Справедливая стоимость		руб.		1 606 579	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 999 000	2 400 000	2 970 000
Площадь (общая)	кв.м.	47,00	43,40	41,00	44,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	69 101	58 537	67 500
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	69 101	58 537	67 500
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	69 101	58 537	67 500
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	69 101	58 537	67 500
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	69 101	58 537	67 500
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	69 101	58 537	67 500
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	69 101	58 537	67 500
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	63 020	53 385	61 560
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	г. Иркутск, ул. Байкальская, 228	г. Иркутск, ул. Байкальская, 99	г. Иркутск, ул. Байкальская, 228
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	47,00	43,40	41,0	44,0
Корректировка	%	(2-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	квартира после ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-11,34%	-8,20%	-7,11%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-20,14%	-17,00%	-15,91%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	55 185	48 587	56 762
Общая валовая коррекция	%	-	20,14%	17,00%	15,91%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3102	0,3398	0,3500
Коэффициент вариации				8%	
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		53 495	
Справедливая стоимость		руб.		2 514 265	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 650 000	2 650 000	2 390 000
Площадь (общая)	кв.м.	44,10	45,00	42,00	44,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	58 889	63 095	54 318
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	58 889	63 095	54 318
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	58 889	63 095	54 318
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	58 889	63 095	54 318
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	58 889	63 095	54 318
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	58 889	63 095	54 318

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	58 889	63 095	54 318
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	53 707	57 543	49 538
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 333	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 86	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 67
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	44,10	45,00	42,0	44,0
Корректировка	%	(2-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая); дом после капремонта	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-8,15%	-21,6% (сумарная поправка на техническое состояние дома и отделки помещений)	-8,83%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-16,95%	-30,40%	-17,63%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	48 908	43 911	44 740
Общая валовая коррекция	%	-	16,95%	30,40%	17,63%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3696	0,2661	0,3643
Коэффициент вариации				6%	
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		46 060	
Справедливая стоимость		руб.		2 031 246	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	5 400 000	3 550 000	6 300 000
Площадь (общая)	кв.м.	85,60	90,00	59,00	89,50
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	60 000	60 169	70 391
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	60 000	60 169	70 391
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	60 000	60 169	70 391
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	60 000	60 169	70 391
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	60 000	60 169	70 391
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	60 000	60 169	70 391
5.Условия рынка					
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	60 000	60 169	70 391
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,60%	-7,60%	-7,60%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	55 440	55 597	65 041
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 29/7	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 19	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 1/4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	85,60	90,00	59,0	89,5
Корректировка	%	(3-к квартиры)	0,00%	-6,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	хор., с отделкой (простая)	хор., с отделкой (простая)	хор., с отделкой (простая)	хор., современный ремонт
Корректировка	%	(в доме постройки 2000-х гг.)	0,00%	0,00%	-4,26%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	6,38%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-1,22%	-13,60%	-11,86%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	59 270	51 986	62 042
Общая валовая коррекция	%	-	13,98%	13,60%	11,86%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3227	0,3276	0,3497
Коэффициент вариации			9%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		57 853	
Справедливая стоимость		руб.		4 952 217	

Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 445 000	1 700 000	1 650 000
Площадь (общая)	кв.м.	30,60	32,00	30,00	31,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК		делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
2. Качество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
4. 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%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
5.Условия рынка					

Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	56 667	53 226
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	41 183	51 680	48 542
6. Местоположение					
6.1. Престижность района	-	Ленинский округ	Ленинский округ	Ленинский округ	Ленинский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	г. Иркутск, ул. Ледовского, 1	г. Иркутск, пер. Западный, 19	г. Иркутск, ул. Рабоче-Крестьянская, 6а
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	30,60	32,00	30,0	31,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-10,63%	-8,47%	-9,01%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	4,00%	6,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич

Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические характеристики					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ / Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9. Сервис и дополнительные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи	основные центральные коммуникации и системы связи
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
9.2. Наличие доп. оборудования	-	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
9.3. Наличие парковки и благоустройства	-	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-15,43%	-11,27%	-17,81%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	38 191	50 282	43 744
Общая валовая коррекция	%	-	23,43%	23,27%	17,81%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3184	0,3197	0,3619
Коэффициент вариации			14%		
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		44 066	
Справедливая стоимость		руб.		1 348 420	

Магазин Олимпиада					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	7 800 000	24 711 000	135 000 000
Площадь зданий (помещений)	кв.м	3 767,1	236,8	823,7	6 522,4
1. Качество прав					
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений			
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	7 800 000	24 711 000	135 000 000
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	7 800 000	24 711 000	135 000 000
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты (НДС будет вычтен в итоговой таблице)	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; без НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС
Корректировка	%	-	20%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 360 000	24 711 000	135 000 000
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 360 000	24 711 000	135 000 000
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции

Магазин Олимпиада					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 360 000	24 711 000	135 000 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторгование			
Корректировка	%	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	7 815 600	20 633 685	112 725 000
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	33 005	25 050	17 283
5. Целевое назначение	-	торг.	торг.	торг.	торг.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Местоположение					
6.1. Расположение относительно основных магистралей (улиц)	-	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская обл., г.Ангарск, 10-й мкр, 47Б	Иркутская обл., г.Ангарск, ул. Социалистическая, 12	Иркутская обл., г.Ангарск, 230-й кварт., 1
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7. Физические характеристики и сервис					
7.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	3 767,10	236,80	823,70	6 522,40
Корректировка	%	(сегмент рынка "более 3 тыс. кв.м")	-31,00%	-16,00%	0,00%
7.2. Наличие коммуникаций	-	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

Магазин Олимпиада					
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**
7.4. Техническое состояние	-	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	здание 2000-х гг. постр.	здание 2000-х гг. постр.
Корректировка	%	-	0,00%	-18,00%	-18,00%
7.5. Тип объекта	-	пристройка к жилому дому	пристроенное здание	встроенное пом.	ОСЗ
Корректировка	%	-	0,00%	2,11%	-3,00%
7.6. Этаж	-	1,2, подвал	1	4	1-3
Корректировка	%	-	-9,00%	0,96%	-9,00%
8. Экономические и прочие параметры					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
8.2. Наличие благоустройства	-	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0,00%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-40,00%	-30,93%	-30,00%
Скорректированная цена (без учета поправки на величину площади земельного участка)	руб./кв.м	-	19 803	17 301	12 098
Общая валовая коррекция	%	-	40,00%	37,07%	30,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3132	0,3269	0,3599
Коэффициент вариации		24%			
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м		16 212	
Справедливая стоимость (с НДС)		руб.		61 072 225	

Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6						
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	15 000 000	19 000 000	6 800 000	24 780 000
Площадь зданий (помещений)	кв.м	389,3	284,2	359,7	137,0	472,0
1. Качество прав						
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	15 000 000	19 000 000	6 800 000	24 780 000
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	15 000 000	19 000 000	6 800 000	24 780 000
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты (НДС будет вычтен в итоговой таблице)	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	15 000 000	19 000 000	6 800 000	24 780 000
3. Особые условия		-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	15 000 000	19 000 000	6 800 000	24 780 000
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции

Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6						
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	15 000 000	19 000 000	6 800 000	24 780 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторгование				
Корректировка	%	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	12 525 000	15 865 000	5 678 000	20 691 300
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	44 071	44 106	41 445	43 838
5. Целевое назначение	-	торг.	торг.	торг.	торг.	торг.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Местоположение						
6.1. Расположение относительно основных магистралей (улиц)	-	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Лопатина, 4	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Тимирязева, 49	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Дзержинского, 20/1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Коммунистическая (выезд на Пискунова)
Корректировка	%	(центр)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (преимущественно жилое, деловое)	смешанное (преимущественно жилое, деловое)	смешанное (преимущественно жилое, деловое)	смешанное (преимущественно жилое, деловое)	смешанное (преимущественно жилое, деловое)
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7. Физические характеристики и сервис						
7.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	389,30	284,20	359,70	137,00	472,0
Корректировка	%	(сегмент рынка "250-500 кв.м")	0,00%	0,00%	-9,00%	0,00%
7.2. Наличие коммуникаций	-	да	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6						
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
7.4. Техническое состояние	-	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
7.5. Тип объекта	-	встроенное пом.	встроенное пом.	ОСЗ	встроенное пом.	встроенное пом.
Корректировка	%	-	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
7.6. Этаж	-	1	1-й этаж (239,2 кв.м) + цоколь (45 кв.м)	1-й этаж (201,7 кв.м) и подвал (158 кв.м)	цоколь	1
Корректировка	%	-	3,96%	16,25%	25,00%	0,00%
8. Экономические и прочие параметры						
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8.2. Наличие благоустройства	-	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0,00%	0,00%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	3,96%	11,25%	16,00%	0,00%
Скорректированная цена (без учета поправки на величину площади земельного участка)	руб./кв.м	-	45 816	49 069	48 076	43 838
Общая валовая коррекция	%	-	3,96%	21,25%	34,00%	0,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3110	0,2137	0,1419	0,3333
Коэффициент вариации			5%			
Средневзвешенная величина справедливой стоимости		руб./кв.м	46 168			
Справедливая стоимость (с НДС)		руб.	17 973 202			

г.Иркутск, ул. Горная, д.24						
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	14 900 000	16 050 000	14 500 000	22 490 000
Площадь зданий (помещений)	кв.м	577,0	235,3	321,0	307,0	382,8
1. Качество прав						
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	14 900 000	16 050 000	14 500 000	22 490 000
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	14 900 000	16 050 000	14 500 000	22 490 000
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты (НДС будет вычтен в итоговой таблице)	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; без НДС
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	20%
Скорректированная цена	руб.	-	14 900 000	16 050 000	14 500 000	26 988 000
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистр.				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	14 900 000	16 050 000	14 500 000	26 988 000
4.Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	14 900 000	16 050 000	14 500 000	26 988 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторгование				
Корректировка	%	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	12 441 500	13 401 750	12 107 500	22 534 980
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	52 875	41 750	39 438	58 869
5. Целевое назначение	-	офис	офис	офис	офис	офис

г.Иркутск, ул. Горная, д.24						
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Местоположение						
6.1. Расположение относительно основных магистралей (улиц)	-	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Дзержинского, 20	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Поленова, 35Б	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Декабрьских событий, 125	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, 24
Корректировка	%	(центр)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7. Физические характеристики и сервис						
7.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	577,00	235,30	321,00	307,00	382,8
Корректировка	%	(сегмент рынка "500-1000 кв.м")	-17,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
7.2. Наличие коммуникаций	-	да	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Техническое состояние	-	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
7.5. Тип объекта	-	встроенное пом.	встроенное пом.	встроенное пом.	встроенное пом.	встроенное пом.
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.6. Этаж	-	цоколь	выше 1-го	выше 1-го	выше 1-го	выше 1-го
Корректировка	%	-	-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%
8. Экономические и прочие параметры						
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8.2. Наличие благоустройства	-	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0,00%	0,00%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	-23,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена (без учета	руб./кв.м	-	40 714	35 488	33 522	50 038

г.Иркутск, ул. Горная, д.24						
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
поправки на величину площади земельного участка)						
Общая валовая коррекция	%	-	23,00%	15,00%	15,00%	9,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,1887	0,2390	0,2390	0,2767
Коэффициент вариации	18%					
Средневзвешенная величина справедливой стоимости	руб./кв.м	38 022				
Справедливая стоимость (с НДС)	руб.	21 938 694				

г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58						
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
Цена продажи (предложения)	руб.	?	9 500 000	10 000 000	5 600 000	4 400 000
Площадь зданий (помещений)	кв.м	16,7	145,0	180,0	78,0	65,0
1. Качество прав						
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	9 500 000	10 000 000	5 600 000	4 400 000
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	9 500 000	10 000 000	5 600 000	4 400 000
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты (НДС будет вычтен в итоговой таблице)	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 500 000	10 000 000	5 600 000	4 400 000
3. Особые условия		Особые условия продажи не зарегистр.				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 500 000	10 000 000	5 600 000	4 400 000
4.Условия рынка						

г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58						
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 500 000	10 000 000	5 600 000	4 400 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторгование				
Корректировка	%	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	7 932 500	8 350 000	4 676 000	3 674 000
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	54 707	46 389	59 949	56 523
5. Целевое назначение	-	офис	офис	офис	офис	офис
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Местоположение						
6.1. Расположение относительно основных магистралей (улиц)	-	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, 99/4	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Дальневосточная, 22/1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. 30-й Иркутской Дивизии, 25	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Байкальская, 289/7
Корректировка	%	(Октябрьский округ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (преимущественно жилое)				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7. Физические характеристики и сервис						
7.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	16,70	145,00	180,00	78,00	65,0
Корректировка	%	(сегмент рынка "до 50 кв.м")	18,00%	18,00%	5,00%	5,00%
7.2. Наличие коммуникаций	-	да	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Техническое состояние	-	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%

г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58						
Элементы сравнения	**Ед. изм.**	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог 1**	**Объект-аналог 2**	**Объект-аналог 3**	**Объект-аналог 4**
7.5. Тип объекта	-	встроенное пом.	встроенное пом.	встроенное пом.	встроенное пом.	встроенное пом.
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.6. Этаж	-	2	1	1	1	1
Корректировка	%	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
8. Экономические и прочие параметры						
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8.2. Наличие благоустройства	-	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0,00%	0,00%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	3,00%	3,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена (без учета поправки на величину площади земельного участка)	руб./кв.м	-	56 348	47 781	53 954	50 871
Общая валовая коррекция	%	-	33,00%	33,00%	20,00%	5,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,2054	0,2054	0,2558	0,3140
Коэффициент вариации	7%					
Средневзвешенная величина справедливой стоимости	руб./кв.м	51 163				
Справедливая стоимость (с НДС)	руб.	854 422				

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

Примечание

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 полученные выше значения коэффициентов вариации, а также неразвитость и непрозрачность регионального рынка, Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки Справедливой стоимости средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов

.

8.4.1.3 Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения

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

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.

Права на оцениваемый объект (Объекты) и отобранные объекты-аналоги имеют одинаковый состав – собственность, таким образом, корректировка по данному фактору равна нулю.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

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.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменения цен во времени

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

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. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемому.

Величина дисконта вводилась согласно данным с рис. ниже, для соответствующих сегментов рынка.

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

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%





Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов[18]

Таблица 209

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	9,9%	9,1%	10,7%
2. Массовое жилье советской постройки	8,8%	8,1%	9,5%
3. Массовое современное жилье	7,6%	7,0%	8,2%
4. Жилье повышенной комфортности	9,3%	8,4%	10,3%



оценщиков

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

Таблица 188

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

Примечание: то же при аренде коммерческих объектов (см. рис. ниже)

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,3%	13,6%	15,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Корректировка вводится только при оценке стоимости земельного участка (из земель населенных пунктов) под гостиницей "Эдельвейс", так как все аналоги (из земель населенных пунктов) предназначены под ИЖС (в рассматриваемом районе не выявлено предложений на продажу участков под гостиницы). Поправка вводится в размере: 0,876/0,672-1=30,36%, - на основании данных с рис. ниже.

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

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

Прочие оцениваемые объекты и их аналоги сопоставимы по видам функционального использования (поправка не вводится).

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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.

В качестве аналогов для расчета Справедливой стоимости рассматриваемых объектов Оценщиком были отобраны аналоги, максимально близко к ним расположенные, в связи с чем, не требуется корректировка.

Объекты оценки - офисно-торгового назначения и квартиры - и объекты-аналоги также не отличаются по качеству окружения, корректировка не требуется.

В то же время отметим, что аналог №1 при оценке стоимости земельного участка под гостиницей "Эдельвейс" расположен на 1-й лини застройки основной автодороги, в отличие от прочих сравниваемых объектов, - величина корректировки к цене его предложения равна: 1/1,26-1=-20,63% (на основании данных с рис. ниже).

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

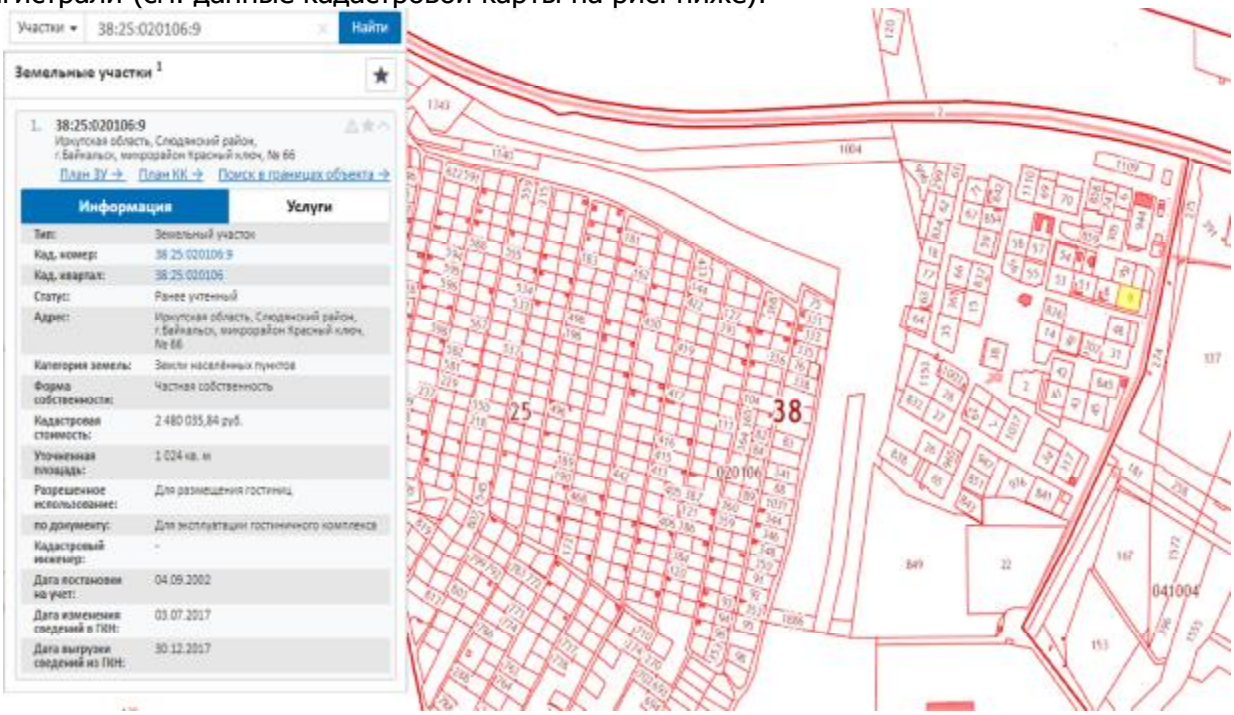
Таблица 97

Отношение удельной цены земельных участков, расположенных вдоль федеральных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных вдоль прочих автодорог, не являющихся трассами

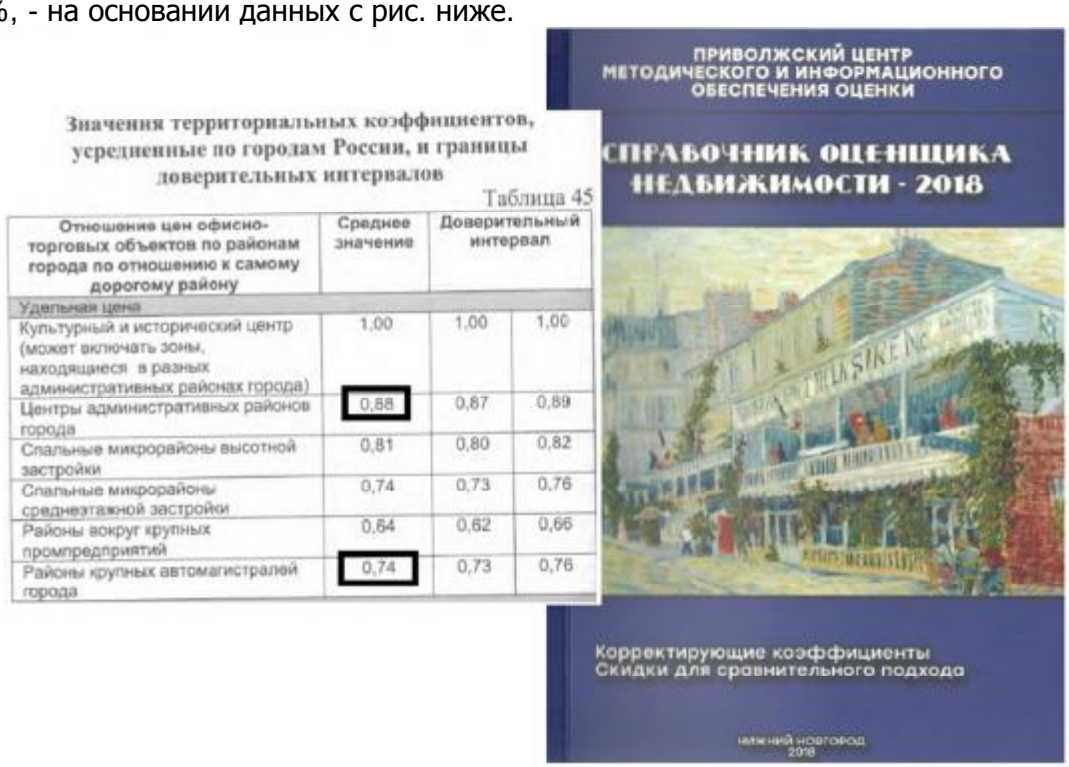
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,26	1,18	1,35
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,25	1,16	1,34
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,28	1,15	1,41
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,28	1,18	1,37
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,26	1,19	1,32
6	Москва	1,25	1,13	1,38



Поправка вводится также и к цене предложения Аналога 2 при оценке стоимости гостиницы, так как он расположен в мкр Южный г.Байкальск, в окружении среднеэтажной застройки, а рассматриваемый объект находится в небольшом поселке, примыкающем к автомагистрали (см. данные кадастровой карты на рис. ниже).



Таким образом, целесообразно применить поправку в размере: 0,74/0,88-1=-15,91%, - на основании данных с рис. ниже.



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

Таблица 45

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,73	0,76

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

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

Величины корректировок для рассматриваемых сегментов рынка приведены на рис. ниже.



Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России

Таблица 34

Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Матрицы коэффициентов

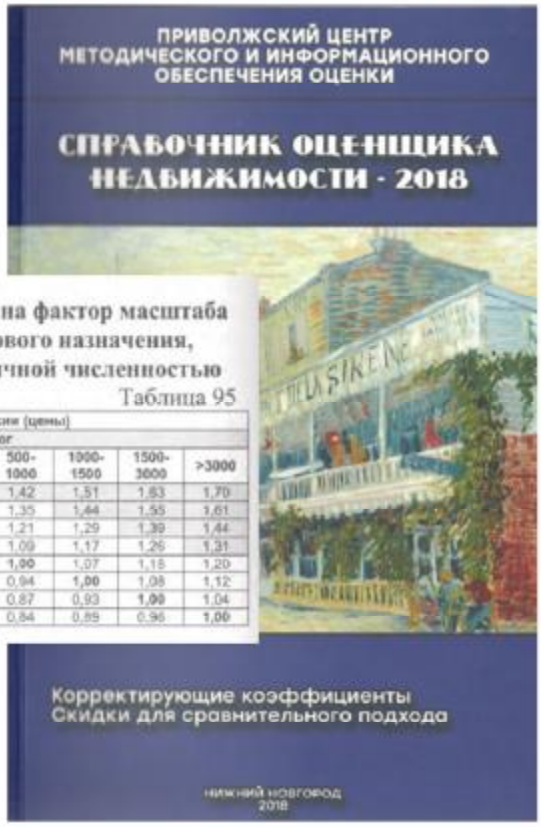
Таблица 115

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-40	40-50	50-65	65-80	≥80
объект оценки	<30	1,00	1,03	1,08	1,13	1,18	1,20
	30-40	0,97	1,00	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	1,00	1,05	1,06
	65-80	0,85	0,87	0,91	0,96	1,00	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 116

3.Массовое современное жилье, 4.Жилье повышенной комфортности							
Площадь, кв.м		аналог					
		<30	30-50	50-65	65-90	90-120	≥120
объект оценки	<30	1,00	1,07	1,15	1,23	1,32	1,36
	30-50	0,94	1,00	1,08	1,16	1,24	1,27
	50-65	0,87	0,92	1,00	1,07	1,14	1,18
	65-90	0,81	0,86	0,94	1,00	1,07	1,10
	90-120	0,76	0,81	0,88	0,94	1,00	1,03
	≥120	0,74	0,79	0,85	0,91	0,97	1,00





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

Таблица 95

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

Техническое состояние

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилам оценки физического износа зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо».

Уровень физического износа объектов-аналогов принимался Оценщиком экспертно на основании подробного интервьюирования риелторов (контактные данные указаны в таблице описания объектов-аналогов), а так же основываясь на годах постройки объектов недвижимости.

Величины корректировок на техническое состояние и потребность в отделке приведены на рис. ниже.



Матрицы коэффициентов

Таблица 135

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,22	1,72
	удовл.	0,82	**1,00**	1,41
	неудовл.	0,58	0,71	**1,00**

Таблица 136

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,20	1,67
	удовл.	0,83	**1,00**	1,39
	неудовл.	0,60	0,72	**1,00**

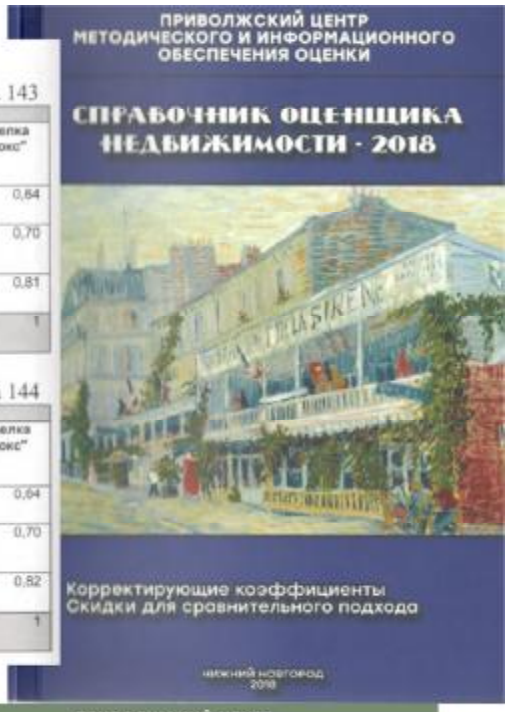


Матрица коэффициентов

Таблица 142

1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	1	1,16	1,47
	удовл.	0,86	1	1,26
	неудовл.	0,68	0,79	1





Матрицы коэффициентов

Таблица 143

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Таблица 144

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	0,82
	отделка "люкс"	1,56	1,43	1,22	1



Поправка на тип отделки, руб./кв. м

Таблица 154

Тип отделки		аналог				
		Без отделки	Бюджетный	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	-4 376	-7 146	-11 092	-15 507
	Бюджетный	4 376	0	-2 771	-6 716	-11 131
	Современный	7 146	2 771	0	-3 945	-8 361
	Комфортный	11 092	6 716	3 945	0	-4 415
	Элитный	15 507	11 131	8 361	4 415	0

Примечание

Оцениваемые квартиры полностью требуют косметического ремонта внутренних помещений. Тогда, например, поправка на качество отделки при оценке стоимости квартиры по ул. Трилиссера, 86, для Аналога 1 (простая отделка, в рабочем состоянии) равна:-4376/54510=-8,03%, где 54510 - удельная цена предложения данного аналога, скорректированная с учетом условий рынка (руб./кв.м).

Так же - для прочих аналогов, в зависимости от их качества и состояния.

Тип объекта

Поправка вводится, если какой-либо из Объектов и его аналогов отличаются по типам: "ОСЗ, "пристроенное здание", "встроенное помещение". Корректировки введены на основе информации с рис. ниже.



Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (и), общая (не другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояни общая площадь)

Итоги расчетов Статриелт на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,92	1,02	0,97	0,90	1,00	0,95
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,87	1,03	0,95	0,81	0,95	0,88

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1804-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

Материал стен

Поправка вводится при оценке стоимости жилых помещений (квартир). Величина поправки при сравнении цен на жилье в кирпичных и панельных домах приведена на рис. ниже.



Сведения о величине корректировки на материал стен по данным прочих исследований, приведенных в открытых источниках[10]

Таблица 95

Материал стен	Справочник оценщика недвижимости-2018. Квартиры	Исследование ГК "ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ"	Аналитические обзоры expert-o.ru	Сборник корректировок. Сегмент «Квартиры» Areall.ru
кирпичные (кирпично-монолитные)	1	1	1	1
монолитные	1	1	1	нет данных
панельные (ж/б панели)	0,96	0,955	0,96	0,979
кирпич с деревянными перекрытиями	нет данных	нет данных	нет данных	0,965
деревянные	нет данных	нет данных		0,840
Источник:		http://www.instooenka.ru/files/osnovnye_cenoobrazujushhie_faktory_i_stepen_ikh_vlijanija_na_stoimost_dlja_zhilja.pdf	http://www.expert-o.ru/analytics-2017-11.html	http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/aSTa0e1plQpmqJrX.pdf

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2018

КВАРТИРЫ

Под редакцией ЛЕЙФЕРА Л.А.

Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок

Этаж

Поправка при наличии различий на этажность сравниваемых объектов вводилась на основании данных с рис. ниже как для коммерческих объектов, так и для квартир.

Так, например, при оценке стоимости магазина "Олимпиада" (этаж: 1, 2, подвал) величина корректировки к цене Аналога 2 (этаж 4) вводилась в размере: (0,73/0,85-1)/3+(1,17/1-1)/3=0,96%.

Таким же образом - для прочих коммерческих объектов.



Таблица 115

города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,11	1,21	1,34
	2 этаж и выше	0,90	1,00	1,09	1,21
	цоколь	0,82	0,91	1,00	1,11
	подвал	0,75	0,83	0,90	1,00

Значения корректирующих коэффициентов в конкретных городах России

Таблица 135

№	Город	Этаж расположения		
		Средний этаж	Последний этаж	Первый этаж
1	Белгород	1,00	0,95	0,94
2	Воронеж	1,00	0,97	0,96
3	Екатеринбург	1,00	0,96	0,95
4	Иркутск	1,00	0,95	0,93
5	Казань	1,00	0,96	0,94
6	Красноярск	1,00	0,97	0,93
7	Москва	1,00	0,91	0,88
8	Нижний Новгород	1,00	0,96	0,95
9	Новосибирск	1,00	0,94	0,93
10	Пермь	1,00	0,99	0,95
11	Самара	1,00	0,97	0,92
12	Санкт-Петербург	1,00	0,98	0,97
13	Саратов	1,00	0,94	0,92
14	Тюмень	1,00	0,97	0,95
15	Уфа	1,00	0,96	0,96



Примечание: среднее значение корректировок для квартир составляет: последний этаж/средний этаж - 0,96, первый этаж/средний этаж - 0,94.

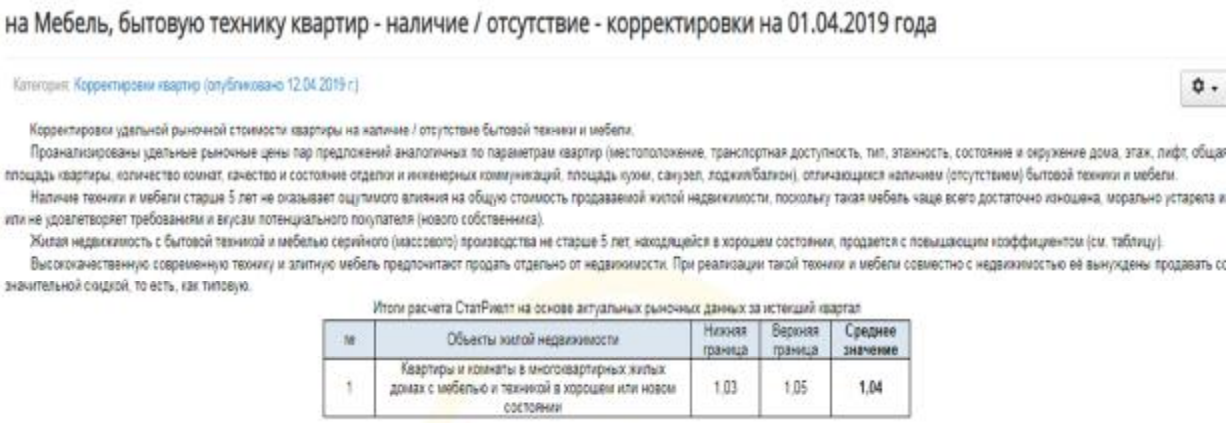
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Отобранные аналоги и оцениваемый объект по критерию соответствия наиболее эффективного использования являются сопоставимыми. Корректировка не требуется.

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

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

В случае, если какой-либо из аналогов продается с учетом дорогой меблировки (например, квартира на ул. Боткина, 84), к цене его предложения вводится корректировка в размере: 1/1,04-1=-3,85% (на основании данных с рис. ниже).



на Мебель, бытовую технику квартир - наличие / отсутствие - корректировки на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 12.04.2019 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на наличие / отсутствие бытовой техники и мебели.

Проанализированы удельные рыночные цены пар предложений аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели.

Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела и/или не удовлетворяет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая недвижимость с бытовой техникой и мебелью серийного (массового) производства не старше 5 лет, находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим коэффициентом (см. таблицу).

Высококачественную современную технику и элитную мебель предпочитают продать отдельно от недвижимости. При реализации такой техники и мебели совместно с недвижимостью её вынуждены продавать со значительной скидкой, то есть, как типовую.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в многоквартирных жилых домах с мебелью и техникой в хорошем или новом состоянии	1.03	1.05	1.04

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/169-korrektirovki-kvartir/1794-na-mebel-bytovuyu-tekhniku-kvartir-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-na-01-04-2019-goda

ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКОВ

Делается допущение, что земельные участки под всеми сравниваемыми объектами (кроме гостиницы "Эдельвейс") выделены по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации зданий/помещений в условиях сложившейся застройки района расположения(поправка не вводится).

При оценке стоимости гостиницы "Эдельвейс" корректировка на величину выделенного для ее эксплуатации участка вводилась следующим образом.

1. Определяется площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади оцениваемого объекта (помещений) и объектов-аналогов:

$$q_{Li} = \frac{S_{Li}}{S_{Bi}}, \qquad q_{Loo} = \frac{S_{Loo}}{S_{Boo}},$$

где:

qLoo	- площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади - объекта оценки;
SBoo	- общая площадь объекта оценки, кв.м;
SLoo	- площадь земельного участка, предоставленного для размещения объекта оценки, кв.м;
qLi	- площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади i-го объекта-аналога, кв.м;
SBi	- общая площадь i-го объекта-аналога, кв.м;
SLi	- площадь земельного участка, предоставленного для размещения i-го объекта-аналога.

Величины qLoo и qLi отражают обеспеченность объекта-оценки и аналогов земельным участком.

2. Определяется отклонение в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом:

$$\Delta_{Loi} = q_{Loo} - q_{Li}.$$

3. Величина корректировки стоимости i-го объекта-аналога по отклонению в обеспеченности земельным участком между объектом оценки и объектом-аналогом определяется по формуле:

$$d_{Loi} = \Delta_{Loi} \times v_{Lo}.$$

где $v_{Lo}.$ - рыночная стоимость 1 кв.м земельного участка, предоставленного для размещения здания – объекта-оценки.

:

Стоимость земельного участка рассчитана сравнительным подходом выше и составляет 613 руб./кв.м. Тогда, например, величина поправки для Аналога 1 равна (округленно):

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1
Площадь зданий	кв.м.	857,7	795,0
Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта	кв.м.	1 024,0	2 700,0
- площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий	кв.м.	1,194 (1024/857,7)	3,396 (2700/795)
Корректировка	руб./кв.м	-	-1 350 (=(1,194-3,396)*613)

Так же – для прочих Аналогов.

Полученное значение поправки добавляется (вычитается) к удельному показателю скорректированной цены каждого из объектов-аналогов, рассчитанному без учета поправки на величину земельного участка в столбцах "Выводы" таблицы расчета справедливой стоимости гостиницы.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости единицы площади рассматриваемого объекта, определялись исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

K= (S-M) / ((N-1)*S),

где:

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;

M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже, в ***табл. 42*** произведено распределение полученной стоимости зданий в составе комплекса гостиницы пропорционального доле площади каждого из них в общей их площади.

8.4.1.4 Заключение о Справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

Справедливая стоимость объектов оценки, на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Табл. 42

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52	449 808
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,2	589 940
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,1	4 758 444
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,4	1 621 037
-	-	Итого по зданиям	857,70	7 419 229
3	Земельный участок (НДС не облагается)	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024	627 712
Итого по гостинице				8 046 941

Табл. 43

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,9	2 309 052
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48	2 403 408
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,4	1 287 287
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,9	2 550 915
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,3	1 201 116
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2	31,4	1 793 285
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,5	1 036 463
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,9	2 085 275
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,2	1 755 351
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,3	1 615 256
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,5	1 766 205
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	34,2	1 606 579
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47	2 514 265
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,1	2 031 246
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,6	4 952 217
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,6	1 348 420

Табл. 44

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,1	61 072 225

Табл. 45

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,3	17 973 202

Табл. 46

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577	21 938 694

Табл. 47

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	16,7	854 422

Источник: расчеты Оценщика

8.4.2 Определение Справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

8.4.2.1 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 оцениваемый объект 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 Справедливой 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.

8.4.2.2 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:

Табл. 48

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 Справедливой 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 Справедливой 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 Справедливой ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$\boldsymbol{ПВД = A \times S},$$

где: A – Справедливая ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Расчет Справедливой стоимости Объектов доходным подходом ведется далее на основе рыночных показателей.

В данном случае, для целей Отчета, будет рассматриваться арендная плата, включающая операционные расходы (в т.ч. постоянная часть и переменная часть - расходы на эксплуатацию с учетом коммунальных), без НДС.

Выбор объектов-аналогов и определение чистого операционного дохода

Методика расчета величины рыночной ставки арендной платы соответствует сравнительному подходу (подробно см. выше соответствующий раздел).

Табл. 49 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы за помещения магазина "Олимпиада"

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	Характеристики	Источник информации
1	Иркутская обл., г. Ангарск, ул. К.Маркса	166,7	7 200	помещение свободного назначения (магазин), 1 эт.; состояние удовл. (рабочее, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://arendacre.mirkvartir.ru/224958232/
2	Иркутская обл., г. Ангарск, 182 квартал, 12	800-1622	6 600	помещения свободного назначения (магазин), 3-4 эт.; состояние хор. (новое, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; без НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/205980782/
3	Иркутская обл., г. Ангарск, ул. К.Маркса, 76	2 700,0	6 000	помещения свободного назначения (магазин), 1-2 эт.; состояние хор. (новое, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://onrealt.ru/angarsk/arenda-torgovyh-ploshchadej/15913043
4	Иркутская обл., г. Ангарск, 92 квартал, 30	600,0	8 004	помещение свободного назначения (магазин), 2 эт.; состояние хор. (новое, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://irkutsk.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_600_kvm_irkutskaya_oblast_angarsk_angarsk_irkutskaya_oblast_92-y_kvartal_30_6824644728/

Табл. 50 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы за помещения по ул. Степана Разина,6

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	Характеристики	Источник информации
1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Литвинова, 3	300,0	11 880	встроенное помещение свободного назначения (магазин), 1 эт.; состояние удовл. (рабочее, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; без НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/203189841/
2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул.Горького, 21	211,9	8 531	встроенное помещение свободного назначения (магазин), цокольный эт.; состояние удовл. (рабочее, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/211992315/
3	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Марата, 43	153,5	9 382	встроенное помещение свободного назначения (магазин), 1 эт.; состояние удовл. (рабочее, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/199861877/
4	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Урицкого, 11а	82,0	12 000	встроенное помещение свободного назначения (магазин), 2-й эт.; состояние удовл. (рабочее, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; с НДС	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_82_m_389569892

Табл. 51 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы за помещения ул. Горная, 24

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	Характеристики	Источник информации
1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Кожова, 9Б	465,0	12 000	встроенное помещение - офис, 2 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://realty.yandex.ru/offer/5154799672421634979/
2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Цесовская наб., 2	300,0	8 640	встроенное помещение - офис, 3 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/202330125/
3	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Чкалова, 15/2	500,0	11 400	встроенное помещение - офис, 4 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; без НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/211831457/
4	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 5-й Армии, 2/1	515,0	10 800	встроенное помещение - офис, 5 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы); с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/197839596/

Табл. 52 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы за помещения ул. Александра Невского, 58

№ п/п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	Характеристики	Источник информации
1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Александра Невского, 58	45,0	9 600	встроенное помещение - офис, 2 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; без НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/204760655/
2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Карла Либкнехта, 121	25,0	12 000	встроенное помещение - офис, выше 1-го этажа; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; с НДС	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_25kv.m_541476241
3	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Красноказачья, 74	60,0	10 000	встроенное помещение - офис, 1 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://multilisting.su/g-irkutsk/for-rent-free-appointment/18240964-60-0-m-50000-rub-oktyabrskiy-zhiloy-kvartal-novyy
4	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Советская, 27	95,3	8 928	встроенное помещение - офис, 2 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/212110205/

Скрин-шоты аналогов приведены в Приложении 3

Табл. 53-56 Расчет рыночной ставки арендной платы (с учетом округления)

Магазин Олимпиада						
Группы элементов сравнения	**Элементы группы сравнения [ед. изм.]**	**Оцениваемый объект**	**Объекты-аналоги**			
			1	**2**	**3**	**4**
Ставка годовой арендной платы за 1 кв.м	[руб.]	?	7 200	6 600	6 000	8 004
Качество прав	Регистрация договора аренды, наличие обременений	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы
Корректировка	[%]	-	0,00	0,0000	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	7 200	6 600	6 000	8 004
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС
	Корректировка, [%]	-	0	-20	-20	-20
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	7 200	5 500	5 000	6 670
-	Условия договора аренды	постоянная арендная плата, ставка рассчитывается с операционными расходами, в т.ч. эксплуатационными и КУ	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей
-	Корректировка на операционные расходы, [%]	-	5,88	5,88	5,88	5,88
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	7 623	5 823	5 294	7 062
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта				
Корректировка	[%]	-	0	0	0	0
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	предлагаются в течение одного периода экспозиции				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Магазин Олимпиада			
			Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
	Корректировка, [%]	-	-14,3	-14,3	-14,3	-14,3
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	6 533	4 991	4 537	6 052
Местоположение	Типичное использование окружающей недвижимости	смешанное, жилое				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Транспортная доступность/ Адрес	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская обл., г. Ангарск, ул. К.Маркса	Иркутская обл., г. Ангарск, 182 квартал, 12	Иркутская обл., г. Ангарск, ул. К.Маркса, 76	Иркутская обл., г. Ангарск, 92 квартал, 30
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,0
Физические характеристики	Тех. состояние/ Класс	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	хор. (новое)	хор. (новое)	хор. (новое)
	Корректировка, [%]	-	0,00	-17,00	-17,00	-17,00
	Тип объекта	сдаются блоки помещений различной площади (более 100 кв.м) под торговолю, включая вспомогательные помещения				
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Этаж	1-2, подвал	1	3-4	1-2	2
	Корректировка, [%]	-	-14,33	-9,88	-9,00	-5,04
	Площадь [кв. м]	3 767,1	166,7	800-1622	2 700,0	600,0
	Корректировка, [%]	(сегмент рынка "более 3 тыс. кв.м")	-31	-4	-4	-16
	Наличие п/путей	да	да	да	да	да
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Магазин Олимпиада				
		Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Экономические характеристики	Текущее использование	Соответствует НЭИ				
Наличие инженерных сетей и доп. оборудования	Обеспеченность инженерными коммуникациями	отапл.	отапл.	отапл.	отапл.	отапл.
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Наличие благоустройства	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Наличие ГПМ и оборудования	оценивается без торгового оборудования				
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
выводы						
Общая чистая коррекция	[%]	-	-45,33	-30,88	-30,00	-38,04
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	3 571	3 449	3 176	3 750
Общая валовая коррекция	[%]	-	45,30	30,90	30,00	38,00
Весовой коэффициент	[---]	-	0,2286	0,2619	0,2640	0,2455
Коэффициент вариации		6,9%				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с учетом операц. расходов, округл.	[руб./кв.м/год]	3 479				

Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6						
Группы элементов сравнения	**Элементы группы сравнения [ед. изм.]**	**Оцениваемый объект**	**Объекты-аналоги**			
			1	**2**	**3**	**4**
Ставка годовой арендной платы за 1 кв.м	[руб.]	?	11 880	8 531	9 382	12 000
Качество прав	Регистрация договора аренды, наличие обременений	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы
Корректировка	[%]	-	0,00	0,0000	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	11 880	8 531	9 382	12 000
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС
	Корректировка, [%]	-	0	-20	-20	-20
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	11 880	7 109	7 818	10 000
-	Условия договора аренды	постоянная арендная плата, ставка рассчитывается с операционными расходами, в т.ч. эксплуатационными и КУ	постоянная арендная плата, "все включено"	постоянная арендная плата, "все включено"	постоянная арендная плата, "все включено"	постоянная арендная плата, "все включено"
-	Корректировка на операционные расходы, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	11 880	7 109	7 818	10 000
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта				
Корректировка	[%]	-	0	0	0	0
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	предлагаются в течение одного периода экспозиции				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6				
		Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
	Корректировка, [%]	-	-14,3	-14,3	-14,3	-14,3
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	10 181	6 093	6 700	8 570
Местоположение	Типичное использование окружающей недвижимости	смешанное, жилое				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Транспортная доступность/ Адрес	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Литвинова, 3	Иркутская обл., г. Иркутск, ул.Горького, 21	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Марата, 43	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Урицкого, 11а
	Корректировка, [%]	(центр)	0,00	0,00	0,00	0,0
Физические характеристики	Тех. состояние/ Класс	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Тип объекта	встроенное псн (торг.)	встроенное псн (торг.)	встроенное псн (торг.)	встроенное псн (торг.)	встроенное псн (торг.)
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Этаж	1	1	цоколь	1	2
	Корректировка, [%]	-	0,00	25,00	0,00	17,00
	Площадь [кв. м]	389,3	300,0	211,9	153,5	82,0
	Корректировка, [%]	(сегмент рынка "250-500 кв.м")	0	0	-9	-19
	Наличие п/путей	да	да	да	да	да
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Экономические характеристики	Текущее использование	Соответствует НЭИ				
Наличие инженерных сетей и доп. оборудования	Обеспеченность инженерными коммуникациями	да	да	да	да	да

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6				
		Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Наличие благоустройства	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Наличие ГПМ и оборудования	оценивается без торгового оборудования				
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
выводы						
Общая чистая коррекция	[%]	-	0,00	25,00	-9,00	-2,00
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	10 181	7 616	6 097	8 399
Общая валовая коррекция	[%]	-	0,00	25,00	9,00	36,00
Весовой коэффициент	[---]	-	0,3333	0,2143	0,2905	0,1619
Коэффициент вариации		21,05%				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с учетом операц. расходов, округл.	[руб./кв.м/год]	8 156				

Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24						
Группы элементов сравнения	**Элементы группы сравнения [ед. изм.]**	**Оцениваемый объект**	**Объекты-аналоги**			
			1	**2**	**3**	**4**
Ставка годовой арендной платы за 1 кв.м	[руб.]	?	12 000	8 640	11 400	10 800
Качество прав	Регистрация договора аренды, наличие обременений	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы
Корректировка	[%]	-	0,00	0,0000	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	12 000	8 640	11 400	10 800
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС
	Корректировка, [%]	-	-20	-20	0	0
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	10 000	7 200	11 400	9 000
-	Условия договора аренды	постоянная арендная плата, ставка рассчитывается с операционными расходами, в т.ч. эксплуатационными и КУ	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено"	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, с НДС, "все включено"
-	Корректировка на операционные расходы, [%]	-	5,88	0,00	5,88	0,00
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	10 588	7 200	12 070	9 000
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта				
Корректировка	[%]	-	0	0	0	0
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	предлагаются в течение одного периода экспозиции				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
	Корректировка, [%]	-	-14,3	-14,3	-14,3	-14,3
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	9 074	6 170	10 344	7 713
Местоположение	Типичное использование окружающей недвижимости	смешанное, жилое				

Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24						
Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Транспортная доступность/ Адрес	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Кожова, 9Б	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Цесовская наб., 2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Чкалова, 15/2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 5-й Армии, 2/1
	Корректировка, [%]	(центр)	0,00	0,00	0,00	0,0
Физические характеристики	Тех. состояние/ Класс	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Тип объекта	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Этаж	цоколь	выше 1-го	выше 1-го	выше 1-го	выше 1-го
	Корректировка, [%]	-	-6,00	-6,00	-6,00	-6,00
	Площадь [кв. м]	577,0	465,0	300,0	500,0	515,0
	Корректировка, [%]	(сегмент рынка "500-1000 кв.м")	-9	-17	-9	0
	Наличие п/путей	да	да	да	да	да
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Экономические характеристики	Текущее использование	Соответствует НЭИ				
Наличие инженерных сетей и доп. оборудования	Обеспеченность инженерными коммуникациями	да	да	да	да	да
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Наличие благоустройства	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00

Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24						
Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
	Наличие ГПМ и оборудования	оценивается без оборудования				
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
выводы						
Общая чистая коррекция	[%]	-	-15,00	-23,00	-15,00	-6,00
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	7 713	4 751	8 793	7 250
Общая валовая коррекция	[%]	-	15,00	23,00	15,00	6,00
Весовой коэффициент	[---]	-	0,2486	0,2034	0,2486	0,2994
Коэффициент вариации		24,00%				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с учетом операц. расходов, округл.	[руб./кв.м/год]	7 240				

Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58						
Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Ставка годовой арендной платы за 1 кв.м	[руб.]	?	9 600	12 000	10 000	8 928
Качество прав	Регистрация договора аренды, наличие обременений	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы
Корректировка	[%]	-	0,00	0,0000	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	9 600	12 000	10 000	8 928
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС
	Корректировка, [%]	-	0	-20	-20	-20
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	9 600	10 000	8 333	7 440
-	Условия договора аренды	постоянная арендная плата, ставка рассчитывается с операционными расходами, в т.ч. эксплуатационными и КУ	постоянная арендная плата, "все включено", в т.ч. коммунальные платежи	постоянная арендная плата, "все включено", в т.ч. коммунальные платежи	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, с НДС, "все включено", кроме коммунальных платежей

Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58						
Группы элементов сравнения	**Элементы группы сравнения [ед. изм.]**	**Оцениваемый объект**	**Объекты-аналоги**			
			1	**2**	**3**	**4**
-	Корректировка на операционные расходы, [%]	-	0,00	0,00	5,88	5,88
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	9 600	10 000	8 823	7 877
Особые условия	Условия совершения сделки	публичная оферта				
Корректировка	[%]	-	0	0	0	0
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	предлагаются в течение одного периода экспозиции				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
	Корректировка, [%]	-	-14,3	-14,3	-14,3	-14,3
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	8 227	8 570	7 562	6 751
Местоположение	Типичное использование окружающей недвижимости	смешанное, жилое				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Транспортная доступность/ Адрес	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Александра Невского, 58	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Карла Либкнехта, 121	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Красноказачья, 74	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Советская, 27
	Корректировка, [%]	(Октябрьский округ)	0,00	0,00	0,00	0,0
Физические характеристики	Тех. состояние/ Класс	хор.	хор.	хор.	хор.	хор.
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Тип объекта	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Этаж	2	выше 1-го	выше 1-го	1	выше 1-го
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	-15,00	0,00

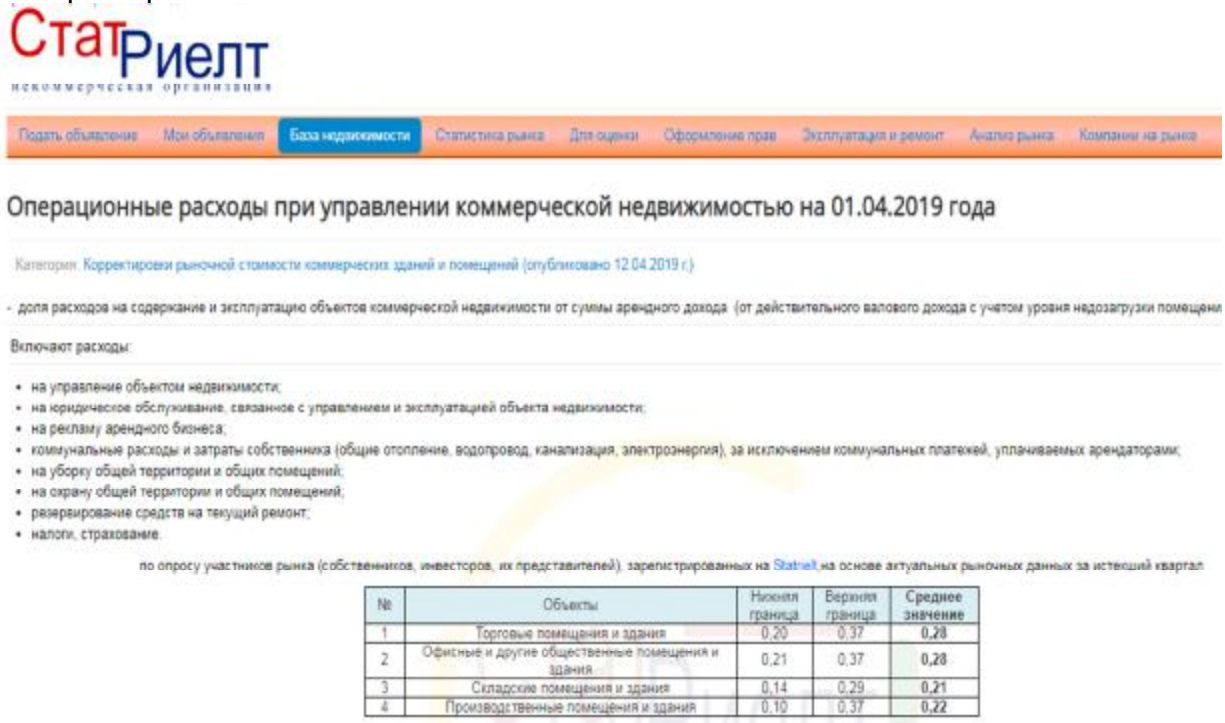
Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58						
Группы элементов сравнения	**Элементы группы сравнения [ед. изм.]**	**Оцениваемый объект**	**Объекты-аналоги**			
			1	**2**	**3**	**4**
	Площадь [кв. м]	16,7	45,0	25,0	60,0	95,3
	Корректировка, [%]	(сегмент рынка "до 50 кв.м")	0	0	5	5
	Наличие п/путей	да	да	да	да	да
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Экономические характеристики	Текущее использование	Соответствует НЭИ				
Наличие инженерных сетей и доп. оборудования	Обеспеченность инженерными коммуникациями	да	да	да	да	да
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Наличие благоустройства	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Наличие ГПМ и оборудования	оценивается без оборудования				
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
выводы						
Общая чистая коррекция	[%]	-	0,00	0,00	-10,00	5,00
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	8 227	8 570	6 805	7 089
Общая валовая коррекция	[%]	-	0,00	0,00	20,00	5,00
Весовой коэффициент	[---]	-	0,3333	0,3333	0,0667	0,2667
Коэффициент вариации		11,18%				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с учетом операц. расходов, округл.	[руб./кв.м/год]	7 943				

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Обоснование вносимых корректировок вносилось аналогичным образом, как и при расчете Справедливой стоимости объектов оценки сравнительным подходом.

Поясним вносимые поправки к ценам объектов-аналогов.

- Поправка на НДС (20%) вводится следующим образом: ставка арендной платы (АП) без НДС равна: АП (с НДС)/1,2.
- Поправка на эксплуатационные расходы вводится на основании данных с рис. ниже в размере 28%.



СтатРиелт

некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещени

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.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,37	0,28
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1811-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2019-goda

Средний удельный вес эксплуатационных расходов (переменной части) в составе общей суммы операционных расходов, принимается равным 0,7 (округленно), коммунальных платежей в составе эксплуатационных – 0,3.

Источник: http://www.docme.ru/download/1492945.

Тогда, например, при оценке величины ставки АП за помещения магазина "Олимпиада" поправка ка цене предложения Аналога 1 (ставка включает операционные расходы, кроме коммунальных платежей) равна: 28%*0,7-0,3=5,88%

Так же – для прочих аналогов, в зависимости от условий договоров.

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.

В данном случае, так как стоимость Объекта оценивается на основе рыночных показателей, уровень вакантных площадей принят среднему рыночному значению для офисно-торгового сегмента рынка по приведенному ниже источнику информации – 19,8%.



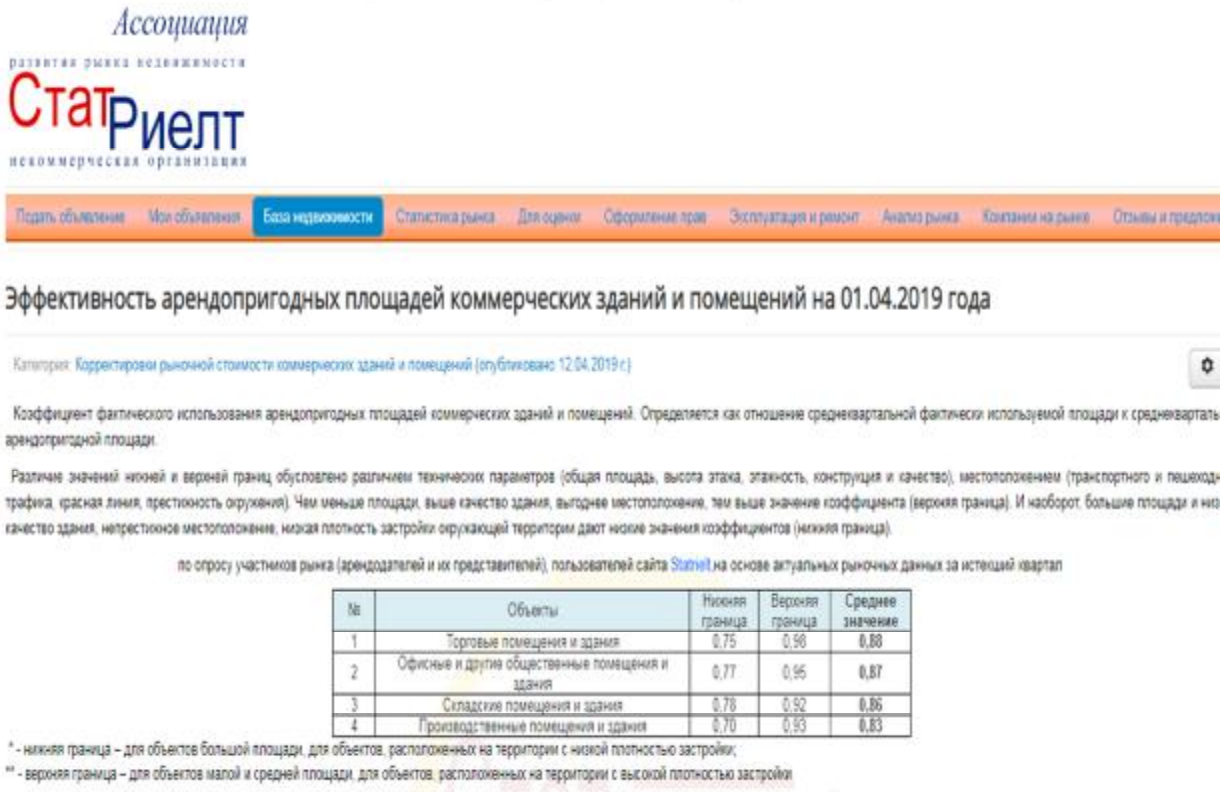
Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	19,8%	18,9%	20,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,3%	19,4%	21,2%
3. Высококлассная торговая недвижимость	19,8%	18,9%	20,8%

Потери от неплатежей принимаются равными 0, так как риски от недополучения арендой платы учтены в составе премии за риск инвестирования в недвижимость, входящей в состав общего коэффициента капитализации.

Доля арендопригодной площади принимается в среднерыночном размере: для торговых помещений - 0,88, для офисов - 0,87 (см. рис. ниже).

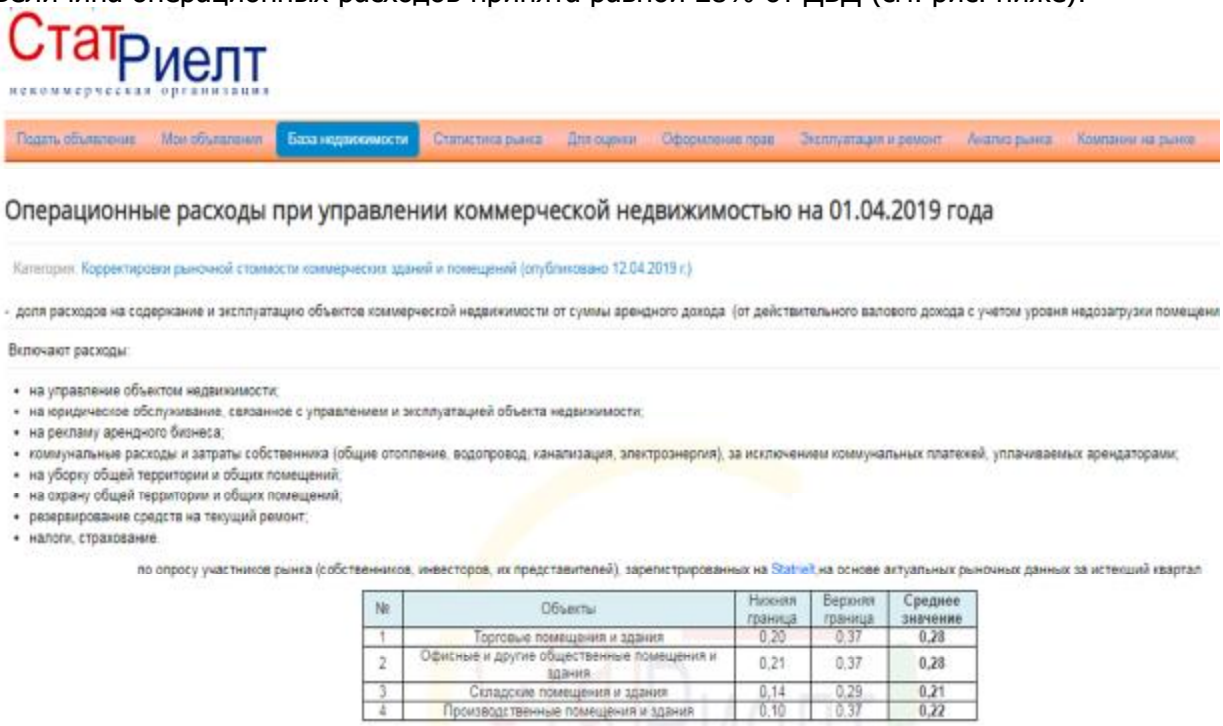


https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1809-effektivnost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2019-goda

Чистый операционный доход (ЧОД) равен эффективному валовому доходу за вычетом операционных расходов.

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи в данном случае не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Величина операционных расходов принята равной 28% от ДВД (см. рис. ниже).


СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | База недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещени

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.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,37	0,28
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,37	0,28
3	Складские помещения и здания	0,14	0,29	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,10	0,37	0,22

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1811-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-04-2019-goda

Табл. 57 - 60 Расчет ЧОД (с учетом округления)

Параметры	Ед. изм.	Значения
Магазин Олимпиада		
Среднегодовая арендная ставка (с учетом операционных расходов, без НДС, округл.)	руб./кв.м	3 479,0
Площадь помещений общая	кв.м	3 767,1
Доля арендопригодных площаденй	-	0,88
Потенциальный валовой доход	руб.	11 533 052
Коэффициент недоиспользования (рыночный)	%	19,80%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	2 283 544
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	9 249 508
Операционные расходы (доля от ДВД: средне-рыночные)	-	0,28
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	6 659 646

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6		
Среднегодовая арендная ставка (с учетом операционных расходов, без НДС, округл.)	руб./кв.м	8 156,0
Площадь помещений общая	кв.м	389,3
Доля арендопригодных площадей	-	0,88
Потенциальный валовой доход	руб.	2 794 115
Коэффициент недоиспользования (рыночный)	%	19,80%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	553 235
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	2 240 880
Операционные расходы (доля от ДВД: средне-рыночные)	-	0,28
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	1 613 434

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24		
Среднегодовая арендная ставка (с учетом операционных расходов, без НДС, округл.)	руб./кв.м	7 240,0
Площадь помещений общая	кв.м	577,0
Доля арендопригодных площадей	-	0,87
Потенциальный валовой доход	руб.	3 634 408
Коэффициент недоиспользования (рыночный)	%	19,80%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	719 613
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	2 914 795
Операционные расходы (доля от ДВД: средне-рыночные)	-	0,28
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	2 098 652

	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58		
Среднегодовая арендная ставка (с учетом операционных расходов, без НДС, округл.)	руб./кв.м	7 943,0
Площадь помещений общая	кв.м	16,7
Доля арендопригодных площадей	-	0,87
Потенциальный валовой доход	руб.	115 404
Коэффициент недоиспользования (рыночный)	%	19,80%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	22 850
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	92 554
Операционные расходы (доля от ДВД: средне-рыночные)	-	0,28
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	66 639

8.4.2.3 Определение 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:

$$Ro = Yon + Yof,$$

где:

Yon -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

Yof -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:

$$Yon = Yrf + Yr + YL + Yfm,$$

где

r-ставка дисконтирования;

Yrf -безрисковая ставка;

Yr -премия за риск инвестирования в недвижимость;

YL -премия за риск ликвидности;

Yfm-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 качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать величину ключевой ставки ЦБ РФ - 7,5% (источник приведен ниже).

Таблица – ключевая ставка ЦБ РФ на сегодня (2019 год) и все ее изменения за прошедшее время

Ключевая ставка ЦБ РФ на сегодня (2019 год) установлена **на уровне 7,50%**. На последнем заседании 14 июня 2019 года понижена на 0,25%.

Непосредственно рассматриваемый параметр в Российской Федерации был внедрен всего пять лет назад – 13 сентября 2013 года. С 1 января 2016 его прировняли к ставке рефинансирования. Таким образом ключевая ставка ЦБ РФ стала фактически единственным регулятивным параметром, используемым для расчетов денежных взаимоотношений в законодательстве.

Динамика уровня ключевой ставки за весь срок ее существования (с 2013 по текущий 2019 годы)

Дата заседания Совета директоров ЦБ РФ	Принятое решение	Установленная величина (% годовых)	Дата начала действия нового уровня ключевой ставки
14.06.2019 года	Понизить	**7,50 (текущий уровень)**	17.06.2019 года

https://bancrf.ru/analitika/klyuchevaya-stavka-tsb-rf-segodnya-2019.php

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.

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:

$$1 + Yrfnom = (1 + Yrfreal) \times (1 + I),$$

где:

Yrfreal - реальная безрисковая ставка;

Yrfnom -номинальная безрисковая ставка;

I - общий уровень инфляция.

По данным Министерства экономического развития РФ: «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года»; «Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %)» (источник информации: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06) уровень инфляции в 2016-2030 гг. составит 4,42%.

В математическом виде уравнение Фишера при инфляции менее 15% в год принимает вид:

$$Yrfreal = (Yrfnom – I),$$

Таким образом, реальная безрисковая ставка дохода отличается от номинальной в первом приближении на величину инфляции.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

7,5%-4,42%= 3,08%

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную 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 (rp) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

Вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше риск (вероятность возникновения неблагоприятной ситуации или неудачного исхода), тем более вероятным предполагается возможность возникновения неблагоприятной ситуации для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

Увеличение числа конкурирующих объектов

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

Риски разрушения или порчи объекта недвижимости вследствие проявления стихийный сил природы, землетрясения, наводнения, природных пожаров действий арендатора и т.д.

Риск физического износа и устаревания

Риск физического износа и устареваний связан с вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического износа, функционального и экономического устаревания недвижимости. При этом под дополнительными издержками понимаются издержки, не связанные с регулярными ремонтами, которые регламентированы правилами эксплуатации недвижимости.

Риск неполучения арендных платежей

Риск неполучения арендных платежей – это возможность не получения (несвоевременного получения) инвестором арендных платежей.

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

Неэффективный менеджмент

Управленческий риск – это возможность принятия неэффективных управленческих решений в условиях неопределенности, когда имеющиеся в распоряжении лица принимающего решение аналитические возможности не позволяют принять эффективное управленческое решение, гарантирующее достижение поставленной цели.

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости. Управление объектом в любом случае включает:

- привлечение пользователей;
- оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- обеспечение осуществления платежей;
- организация обеспечения объекта коммунальными ресурсами, а пользователей - коммунальными и иными услугами.

Риск изменения инфраструктуры

Риск изменения инфраструктуры объекта недвижимости – это возможность неблагоприятного изменения стоимости объектов недвижимости, связанная с ухудшением условий в районе или в конкретном здании.

Налоговые риски

Налоговые риски возникают, как правило, из-за неСправедливой стоимости коммерческой недвижимости или из-за использования сомнительных схем оплаты.

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды – это возможность убытков из-за ошибок при заключении договоров и контрактов.

Табл. 61 Определение премии за риск инвестирования в недвижимость

Вид и наименование риска		0,63%	1,26%	1,83%	2,49%	3,15%	3,78%	4,41%	5,04%	5,67%	6,30%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный						1				
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Статичный		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	Динамичный		1								
Налоговые риски	Динамичный			1							
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Статичный	1									
Количество наблюдений		4	4	1	0	0	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		2,5%	5,0%	1,8%	0,0%	0,0%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0
Сумма взвешенного итога							13,17%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							**1,32%**				
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											6,25%

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

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи недвижимости по стоимости, близкой к рыночной.

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:

YL -премия за риск ликвидности;

Y_{rf} -безрисковая ставка;

L-типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);

Q -количество месяцев в году.

В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает срок экспозиции равным 6 мес. (средний) для офисно-торговых помещений (см. рис. ниже), расположенных в областном центре (г.Иркутск).

Для Объекта в г.Ангарск срок экспозиции принимается равным 10 мес. (согласно примечаниям Статриелт к рисунку ниже).

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, ме
	Объекты производственного назначения			
1	**Производственные** здания и помещения	5	18	11
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	4	9	6
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	3	8	5
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	**Нефтебазы**	9	27	17
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, для содержания сельскохоз. животных, овощ-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	5	16	9
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	5	12	8
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21	12
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	23	15
	Объекты общественного назначения			
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	3	10	6
14	**Коммунально-бытовые** здания и помещения	4	13	8
15	**Лабораторные и научно-исследовательских учреждений** здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	**Торговые и развлекательные** здания и помещения (капитальные)	3	10	6
17	**Общественного питания** (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	**Гостиницы, отели** (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	8	6
20	**Базы отдыха, санатории**	5	12	8
21	**Автосалоны** (капитальные здания)	5	9	7
22	**Автосервисные и авторемонтные** здания и помещения	3	8	5
	Вспомогательные здания			
23	**Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни** и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотнозастроенных и/или особоценных землях), меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

Безрисковая ставка составляет 3,08%. Премия за риск ликвидности равна:

- *для г.Иркутск - 3,08*6/12=1,54(%)*
- *для г.Ангарск - 3,08*10/12=2,567(%).*

Риск инвестиционного менеджмента – это возможность принятия неэффективных управленческих решений, приводящих к снижению Справедливой стоимости управляемой недвижимости

Цель инвестиционного менеджмента - наращивание Справедливой стоимости управляемой недвижимости в интересах владельца.

В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:

-увеличение Справедливой стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;

-максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;

-повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;

-обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;

-поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

Анализ монографий по оценке недвижимости показывает, что на дату оценки не существует формальных методов оценки премии за риск инвестиционного менеджмента. Определение премии за риск инвестиционного менеджмента проводится на основе методов экспертной оценки.

Исходя из цели инвестиционного менеджмента премию за риск инвестиционного менеджмента, Оценщик счел возможным определить на основе индивидуальной экспертной оценки с учетом коэффициента недоиспользования помещений и коэффициента потерь при сборе арендных платежей.

Учитывая, что определение премии за риск инвестиционного менеджмента на основе экспертной оценки носит субъективный характер, для количественной оценки премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать вербально-числовую шкалу

Вербально-числовые шкалы применяются преимущественно в тех случаях, когда оценки по критерию носят субъективный характер.

Смысл вербально-числовых шкал в том, что они позволяют измерить степень интенсивности критериального свойства, имеющего субъективный характер.

В состав вербально-числовых шкал входят, как правило, содержательное описание градаций шкалы и числовые значения, соответствующие каждой из градаций шкалы.

Для измерения премии за риск инвестиционного менеджмента Оценщик счел целесообразным использовать шкалу расчета премии за специфический риск.

Табл. 62 Расчет премии за специфический риск

	Размер премии
Низкая	0 – 2%
Ниже среднего	3 – 4%
Средняя	5 – 6%
Выше средней	7 – 8%
Высокая	9 – 10%

Источник: Deloite. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, из возможности привлечения к управлению объектом оценки как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, а также учитывая кризисные явления в экономике, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как средний (*5,5%*) для г. Иркутск и выше среднего (7%) для г.Ангарск.

Табл. 63 Расчет нормы дохода на капитал

	Значение
Безрисковая ставка	3,080%
Премия за риск инвестирования в недвижимость	1,320%
Риск инвестиционного менеджмента	5,5% для г.Иркутск 7% для г. Ангарск
Премия за риск ликвидности	1,54% для г.Иркутск 2,567% для г.Ангарск
Ставка дохода на капитал	11,4400% для г.Иркутск 13,9667% для г. Ангарск

Норма возврата капитала

Норма возврата капитала (recapture rate) - ежегодная ставка, по которой капитал, инвестированный в актив с уменьшающейся стоимостью, возмещается из дохода, получаемого от этого актива.

В теории оценки недвижимости известны три метода расчета нормы возврата (возмещения) капитала:

-прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);

-возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);

-возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

При этом возврат капитала не предполагает его последующего реинвестирования для извлечения дохода. Обычно метод Ринга используется при оценке объектов, находящихся на последней фазе экономической жизни. Для такой недвижимости характерно направление возмещаемых сумма поддержание объекта. Норма возврата капитала (SFF) по методу Ринга определяется из соотношения:

Аккумулирование взносов по «нулевой» (бесконечно малой) ставке процента Yon при использовании метода Ринга равносильно возврату капитала ежегодно равными долями, каждая из которых равна сумме капитала, деленной на количество периодов:

$$Y_{of} = SFF(T_{\text{ос}}, Y_{on} \to 0) = \frac{1}{T_{\text{ос}}},$$

где: ТОС – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала.

Полное название метода Инвуда — метод возврата капитала за счет доходов при формировании фонда возмещения со ставкой процента, равной ставке дохода на капитал (инвестиции).

В соответствии с названием, для этого метода характерно аккумулирование вкладов в фонде возмещения по ставке процента, равной норме отдачи на собственный капитал.

Возмещение инвестиций в данном методе обеспечивается как за счет дохода, приносимого недвижимостью в процессе эксплуатации, так и за счет реинвестирования возвращаемых сумм по основной для недвижимости ставке дохода:

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

Применение метода Инвуда целесообразно для объектов, не исчерпавших свою экономическую жизнь, при условии, что рассчитанная для недвижимости ставка доходности соответствует рыночному инвестиционному климату.

Метод Хоскольда предполагает реинвестирование возмещаемых из ежегодного дохода от недвижимости первоначальных вложений, однако в этом случае используется безрисковая ставка доходности.

Применение данного метода целесообразно в том случае, если объект не исчерпал свою экономическую жизнь, но ставка доходности, учитывающая инвестиционные риски недвижимости, не соответствует рыночным ожиданиям.

Применятся в случаях, когда, по мнению Оценщика, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется.

Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника.

В условиях постоянно растущих арендных ставок наибольшее распространение получила модель Инвуда, которая, по-видимому, в большей степени отражает реалии современного рынка.

*При оставшемся на дату оценки сроке экономической жизни Объектов (**табл. 8**, см. выше), при условии, что в течение оставшегося срока экономической жизни объект оценки будут приносить постоянный чистый операционный доход NOIo, при условии, что часть периодического дохода, представляющая возврат капитала, реинвестируется по ставке дохода на инвестиции, а также при условии что по окончании срока эксплуатации объект полностью утрачивает свою стоимость, Оценщик счел целесообразным норму возврата капитала определять на основе модели Инвуда.*

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

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

Табл. 64 Расчет нормы возврата капитала и общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

Показатели	Значение показателей
Магазин Олимпиада	
Ставка дохода на инвестиции	13,9667%
Срок возмещения на инвестиции , равный оставшемуся сроку жизни, лет	110
Норма возврата (равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям - ставке дисконта), %	0,0001%
Коэффициент капитализации	13,9667%
Ул. Степана Разина, 6	
Ставка дохода на инвестиции	11,4400%
Срок возмещения на инвестиции , равный оставшемуся сроку жизни, лет	102
Норма возврата (равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям - ставке дисконта), %	0,0002%
Коэффициент капитализации	11,4402%
Ул. Горная, 24	
Ставка дохода на инвестиции	11,4400%
Срок возмещения на инвестиции , равный оставшемуся сроку жизни, лет	140
Норма возврата (равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям - ставке дисконта), %	0,0000%
Коэффициент капитализации	11,4400%
Ул. Александра Невского, 58	
Ставка дохода на инвестиции	11,4400%
Срок возмещения на инвестиции , равный оставшемуся сроку жизни, лет	142
Норма возврата (равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям - ставке дисконта), %	0,0000%
Коэффициент капитализации	11,4400%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Полученное значение коэффициентов капитализации находится в диапазоне рыночных значений (см. рис. ниже).

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.04.2019 г.)

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 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 риска при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

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

2. В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)

01.04.2019

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda



8.4.2.4 Расчет Справедливой стоимости

Табл. 64-67 Расчет Справедливой стоимости объектов оценки доходным подходом (с учетом округления)

Параметры	Ед. изм.	Значения
Магазин Олимпиада		
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	6 659 646
Коэффициент капитализации	%	13,9667
Справедливая стоимость (без НДС)	руб.	47 682 316
Справедливая стоимость, с НДС	руб.	57 218 779

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6		
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	1 613 434
Коэффициент капитализации	%	11,4400
Справедливая стоимость (без НДС)	руб.	14 103 444
Справедливая стоимость, с НДС	руб.	16 924 133

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24		
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	2 098 652
Коэффициент капитализации	%	11,4400
Справедливая стоимость (без НДС)	руб.	18 344 860
Справедливая стоимость, с НДС	руб.	22 013 832

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58		
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	66 639
Коэффициент капитализации	%	11,4400
Справедливая стоимость (без НДС)	руб.	582 509
Справедливая стоимость, с НДС	руб.	699 011

8.4.2.5 Заключение о Справедливой стоимости на основе доходного подхода

Справедливая стоимость объектов оценки на основе применения доходного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, составляет:

Табл. 68

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе доходного подхода (с НДС), руб.
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,1	57 218 779
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,3	16 924 133
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577	22 013 832
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	16,7	699 011

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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 мнению Оценщика, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принимать во внимание, но присваивать 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 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:

- верхний уровень – цель – оценка Справедливой стоимости здания;
- промежуточный уровень – критерии согласования;

- 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 (три подхода)



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Табл. 69 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
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 Ci с фактором Cj по шкале относительной важности факторов получено a(i,j) = b, то при сравнении фактора Cj с фактором Ci 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 C1…CN - множество из N элементов дерева иерархии. a1…aN – оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

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

Табл. 70 Матрица парных сравнений

	C1	…	Ci	…	CN
C1	1	…	WN/WI	…	W1/WN
…	…	……	…	…	…
Cj	WJ/W1	…	WJ/WI	…	WJ/WN
…	…	…	…	…	…
CN	WN/W1	…	WN/WI	…	1

Далее для каждого элемента иерархии определяется коэффициент его весомости по формуле:

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

где – Wj/Wi число, соответствующее значимости объекта Cj по сравнению с объектом Ci по шкале относительной важности;

kj– коэффициент весомости Cj элемента иерархии;

N – число критериев, если сравнение проводится среди них, или число альтернатив, если альтернативы сравниваются по каждому критерию (размерность матрицы).

Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение нормированных коэффициентов весомости каждого элемента иерархии.

Табл. 71 Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

	C1	C2	…	CN	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C1	1	W1/W2	…	W1/WN	K1 =((1*(W1/ W2)*…*(W1N /W1N))1/N	K1H= K1 / $\sum_i K_i$
C2	W2/W1					
…	…		1		…	…
CN	WN/W1	WN/W2	…	1	KN=((WN/W1)*(WN/W2)*1) 1/N	KNH = KN / $\sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

На основе вышеизложенной методики проводят оценку компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Табл. 72 Оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

	А	Б	В	Г	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
А	1	WA/ WБ	WA/ WB	WA/ WГ	КА=((1*(WA/ WБ)*(WA/ WB)*(WA/ WГ))1/4	kАН
Б	WБ/ WA	1	WБ/ WB	WБ/ WГ	КБ=((WБ/ WA)*(1)*(WБ/ WB)*(WБ/ WГ))1/4	kБН
В	WB/ WA	WB/ WБ	1	WB/ WГ	КВ=((WB/ WA)*(WB/ WБ)*(1)*(WB/ WГ))1/4	KВН
Г	WГ/ WA	WГ/ WБ	WГ/ WB	1	КГ=((WГ/ WA)*(WГ/ WБ)*(WГ/ WB)*(1))1/4	kГН
Сумма						1.0
Отношение согласования ОС = ОС1						

Табл. 73 Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

Элемент матрицы	А	Б	В	Г	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
А	1	7	3	2	2,546	0,503
Б	1/7	1	1/3	1/3	0,355	0,070
В	1/3	3	1	1/2	0,841	0,166
Г	1/2	3	2	1	1,316	0,260
Сумма					5,058	1,00
Lmax= =4.03		ИС= 0,01			ОС =1.03%	

Табл. 3

Затем проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости результатов оценки Справедливой стоимости , полученных в рамках каждого из подходов к оценке, по каждому из выбранных критериев.

Табл. 74-77 Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	WЗА/ WCA	WЗА/ WДА	КЗА=((1)*(WЗА/ WCA)*(WЗА/ WДА))1/3	kЗАН
С	WCA/ WЗА	1	WCA/ WДА	КСА=((WCA/ WЗА)*(1)* WCA/ WДА)1/3	kСАН
З	WДА/ WЗА	WДА/ WCA	1	КДА=((WДА/ WЗА)* WДА/ WДА)*(1))1/3	kДАН
Сумма				1.0	
Отношение согласования ОС = ОС2					

Согласование по критерию «Б» (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	WЗБ/ WCБ	WЗБ/ WДБ	КЗБ=((1)*(WЗБ/ WCБ)*(WЗБ/ WДБ))1/3	kЗБН
С	WCБ/ WЗБ	1	WCБ/ WДБ	КСБ=((WCБ/ WЗБ)*(1)* WCБ/ WДБ)1/3	kСБН
З	WДБ/ WЗБ	WДБ/ WCA	1	КДБ=((WДБ/ WЗБ)* WДБ/ WДБ)*(1))1/3	kДБН
Сумма				1.0	
Отношение согласования ОС = ОС2					

Согласование по критерию «В» (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	WЗВ/ WCB	WЗВ/ WДВ	КЗВ=((1)*(WЗВ/ WCB)*(WЗВ/ WДВ))1/3	kЗВН
С	WCB/ WЗВ	1	WCB/ WДВ	КСВ=((WCB/ WЗВ)*(1)* WCB/ WДВ)1/3	kСВН
З	WДВ/ WЗВ	WДВ/ WCB	1	КДВ=((WДВ/ WЗВ)* WДВ/ WДВ)*(1))1/3	kДВН
Сумма				1.0	
Отношение согласования ОС = ОС2					

Согласование по критерию «Г» (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	З	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	WЗГ/ WСГ	WЗГ/ WДГ	КЗГ=((1)*(WЗГ/ WСГ)*(WЗГ/ WДГ))1/3	kЗГН
С	WСГ/ WЗГ	1	WСГ/ WДГ	КСГ=((WСГ/ WЗГ)*(1)* WСГ/ WДГ)1/3	kСГН
З	WДГ/ WЗГ	WДГ/ WСГ	1	КДГ=((WДГ/ WЗГ)* WДГ/ WДГ)*(1))1/3	kДГН
	Сумма			1.0	

Применяемые сокращения:

С - сравнительный подход;

Д – доходный подход;

З - затратный подход.

Проверка матрицы на согласованность

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 Lmax, которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений эксперта. Чем ближе Lmax 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.

$$ИС = (Lmax - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

Lmax– 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 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:

Табл. 78

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):

$$ОС = \frac{ИС}{СИ}$$ 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 эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные.

Обобщенные веса (или приоритетность объекта при их выборе) определяются суммой произведений локальных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

Итоговое значение коэффициентов весомости результатов, полученных в рамках каждого из подходов, относительно выбранных критериев.

Табл. 79

	А	Б	В	Г	Обобщенный коэффициент весомости
	kАН	kБН	kВН	kГН	
Д	kЗАН	kЗБН	kЗВН	kЗГН	kз = kАН*kЗАН +kБН * kЗБН+ kВН * kЗВН + kГН * kЗГН
С	kСАН	kСБН	kСВН	kСГН	kС = kАН*kСАН +kБН * kСБН+ kВН * kСВН + kГН * kСГН
З	kДАН	kДБН	kДВН	kДГН	kД = kАН*kДАН +kБН * kДБН+ kВН * kДВН + kГН * kДГН
	Сумма				1,00

Табл. 80-83 Определение значения весов для результатов оценки Справедливой стоимости, полученных на основе каждого из подходов

Согласование по критерию "А" (намерения инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	Д		
С	1	2	1,2599	0,6
Д	1/2	1	0,7937	0,4
	Сумма		2,0536	1,0

Согласование по критерию "Б" (тип, качество, количество данных на основе которых проводится анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	Д		
С	1	1	1,0000	0,5
Д	1	1	1,0000	0,5
	Сумма		2,0000	1,0

Согласование по критерию "В" (способность учитывать коньюктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	Д		
С	1	1	1,0000	0,5
Д	1	1	1,0000	0,5
	Сумма		2,0000	1,0

Согласование по критерию "Г" (способность учитывать специфические особенности объекта оценки)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	С	Д		
С	1	5	1,7100	0,7
Д	1/5	1	0,5848	0,3
	Сумма		2,2948	1,0

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки Справедливой стоимости объекта оценки.

Табл. 84 Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес
	0,3001	0,0879	0,0466	0,5654	метода
С	0,6	0,5	0,5	0,7	0,7
Д	0,4	0,5	0,5	0,3	0,3
	Сумма				1,0

Для всех матриц парных сравнений отношение согласованности не превышает значения 0,1. Следовательно, логичность и однородность суждений эксперта удовлетворяют необходимым требованиям.

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.

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости объекта оценки по формуле:

$$С=(СС\times kc)\ +(ДС\times kд)$$

где: СС - стоимость объекта оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

kc, kд – обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода.

В рамках настоящего Отчета применялись ***доходный и сравнительный*** подходы. Согласование Справедливой стоимости объектов оценки выполнено в следующей таблице.

Табл. 85 Согласование результатов оценки справедливой стоимости (с учетом округления)

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Стоимость на основе затратного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе доходного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Итоговая справедливая стоимость, с НДС (округленно), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	449 808	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	449 808
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	589 940	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	589 940
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 758 444	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 758 444
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 621 037	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 621 037
-	-	Итого по зданиям	857,70	-	-	7 419 229	-	-	-	7 419 229
3	Земельный участок (НДС не облагается)	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	627 712	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	627 712
		Итого по гостинице "Эдельвейс"		-	-	8 046 941	-	-	-	8 046 941
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 309 052	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 309 052
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 403 408	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 403 408
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 287 287	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 287 287
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 550 915	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 550 915
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 201 116	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 201 116
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2	31,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 793 285	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 793 285
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 036 463	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 036 463
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 085 275	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 085 275

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Стоимость на основе затратного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Стоимость на основе доходного подхода (с НДС), руб.	Коэффициент весомости	Итоговая справедливая стоимость, с НДС (округленно), руб.
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 755 351	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 755 351
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 615 256	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 615 256
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 766 205	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 766 205
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	34,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 606 579	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 606 579
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 514 265	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 514 265
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 031 246	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 031 246
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,6	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 952 217	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 952 217
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,6	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 348 420	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 348 420
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	61 072 225	0,7	57 218 779	0,3	59 916 000
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	17 973 202	0,7	16 924 133	0,3	17 658 000
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	21 938 694	0,7	22 013 832	0,3	21 961 000
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	16,7	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	854 422	0,7	699 011	0,3	808 000
-	-	***ВСЕГО***	-	-	-	-	-	-	-	***140 646 281***

Согласно ФСО №7 (п. 30): «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В связи с данным требованием Оценщик проанализировал существующие предложения по продаже объектов и пришел к выводу о том, что Справедливая стоимость объекта оценки находится в диапазоне до +/-20% от полученного результата справедливой стоимости.

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что Справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки, с учетом округления, без НДС, составляет:

Табл. 86 Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Справедливая стоимость (с учетом НДС, округленно), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС, округленно), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52	449 808	374 840,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,2	589 940	491 616,67
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,1	4 758 444	3 965 370,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,4	1 621 037	1 350 864,17
-	-	Итого по зданиям	857,70	7 419 229	6 182 690,84
3	Земельный участок (НДС не облагается)	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024	627 712	
Итого по гостинице "Эдельвейс"				8 046 941	6 810 402,84
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,9	2 309 052	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48	2 403 408	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,4	1 287 287	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,9	2 550 915	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,3	1 201 116	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2	31,4	1 793 285	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,5	1 036 463	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,9	2 085 275	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,2	1 755 351	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,3	1 615 256	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,5	1 766 205	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	34,2	1 606 579	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47	2 514 265	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,1	2 031 246	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,6	4 952 217	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,6	1 348 420	
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,1	59 916 000	49 930 000,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,3	17 658 000	14 715 000,00

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Справедливая стоимость (с учетом НДС, округленно), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС, округленно), руб.
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577	21 961 000	18 300 833,33
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	16,7	808 000	673 333,33
ВСЕГО				***140 646 281***	***122 685 909,50***

Ограничительные пределы полученного результата справедливой стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»
Куликов А.В.

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

«18» июля 2019 г.

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 от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими 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. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
9. 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.);
10. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
11. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
12. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

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 Справедливой 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.

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, подтверждающие правомочность проведения оценки



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер Д-333/12

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-II № 041272

Настоящий диплом выдан Плешкину Андрею Михайловичу

в том, что он(а) с "14" мая 2012 г. по "26" декабря 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВПО "Московский государственный строительный университет"

по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "24" декабря 2012

удостоверяет право (соответствие квалификации) Плешкина Андрея Михайловича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2012

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00486
номер свидетельства

Плешкин
Андрей Михайлович

ИНН 770700313066

Россия, 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106
Паспорт 45 06 954095 , выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района города Москвы,
26.01.2004г., код подразделения 772-114

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО»
К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в [illegible] «РАО ЮФО» по адресу г. Краснодар, ул. Рашпилевская, 68.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»
(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.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «02» марта 2016 г.

Дата составления выписки «02» марта 2016 г.

Руководитель регионального отделения СРО РАО
по г. Москва и Московской области К. Ю. Кулаков



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003994-1 «28» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Плешкину Андрею Михайловичу

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

от «28» февраля 2018 г. № 51

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» февраля 2021 г.

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90646/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г.Москва — 19 декабря 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	**АО «АльфаСтрахование»** Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	**Оценщик Плешкин Андрей Михайлович** Адрес регистрации или ИНН: 770700313066
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **10 500.00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указаные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - Кожемякин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.56-73, эл. почта: KozhemyakinAA@alfastrah.ru; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64 , эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрий Вербич, тел.:8 (495)640-65-05 эл. почта: ae@ciep.ru Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

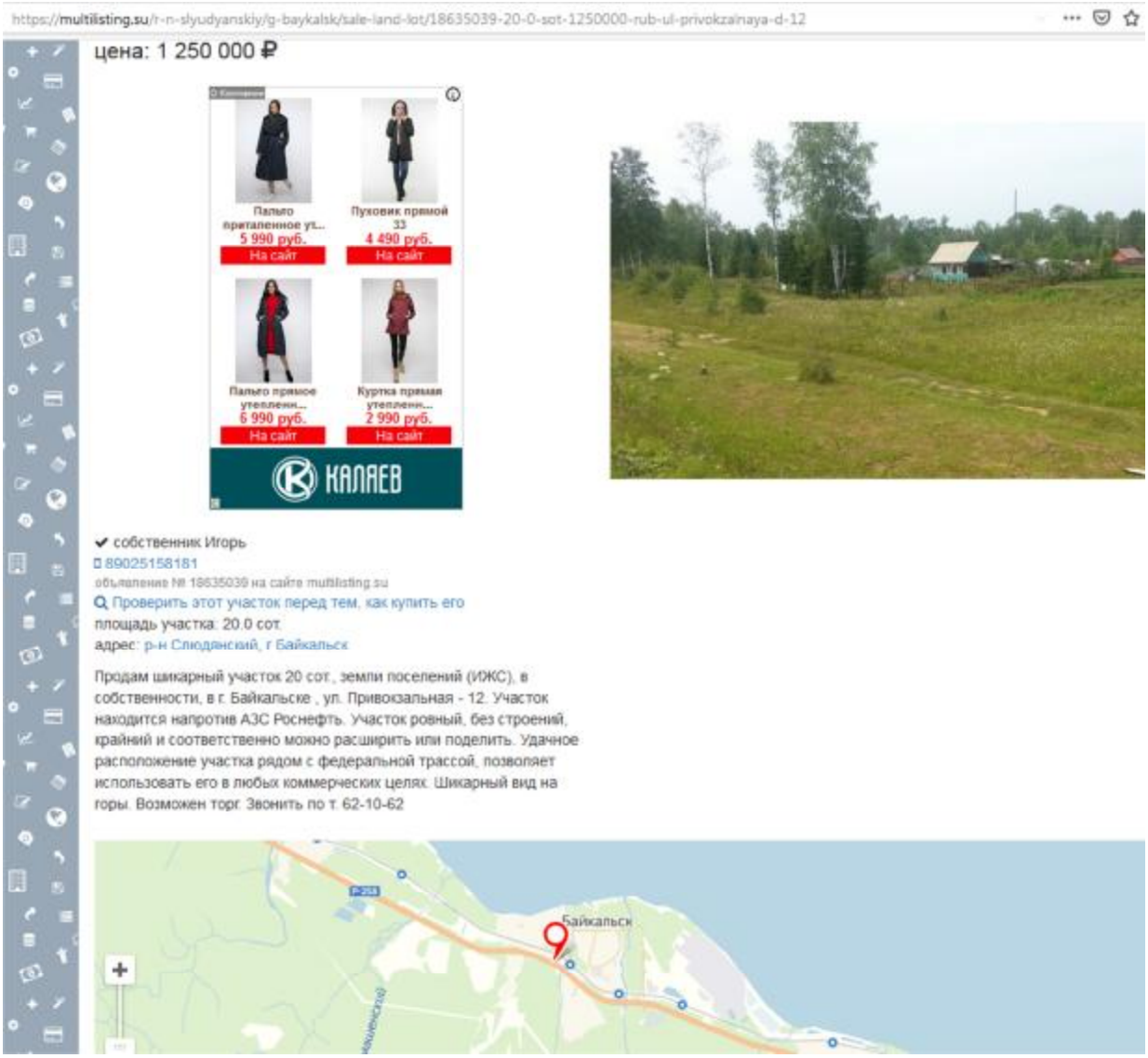
СТРАХОВАТЕЛЬ: **Плешкин Андрей Михайлович**	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРЦ Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 от "27" октября 2018 г.**

Договор (ПервичныйПролонгация) - Первичный

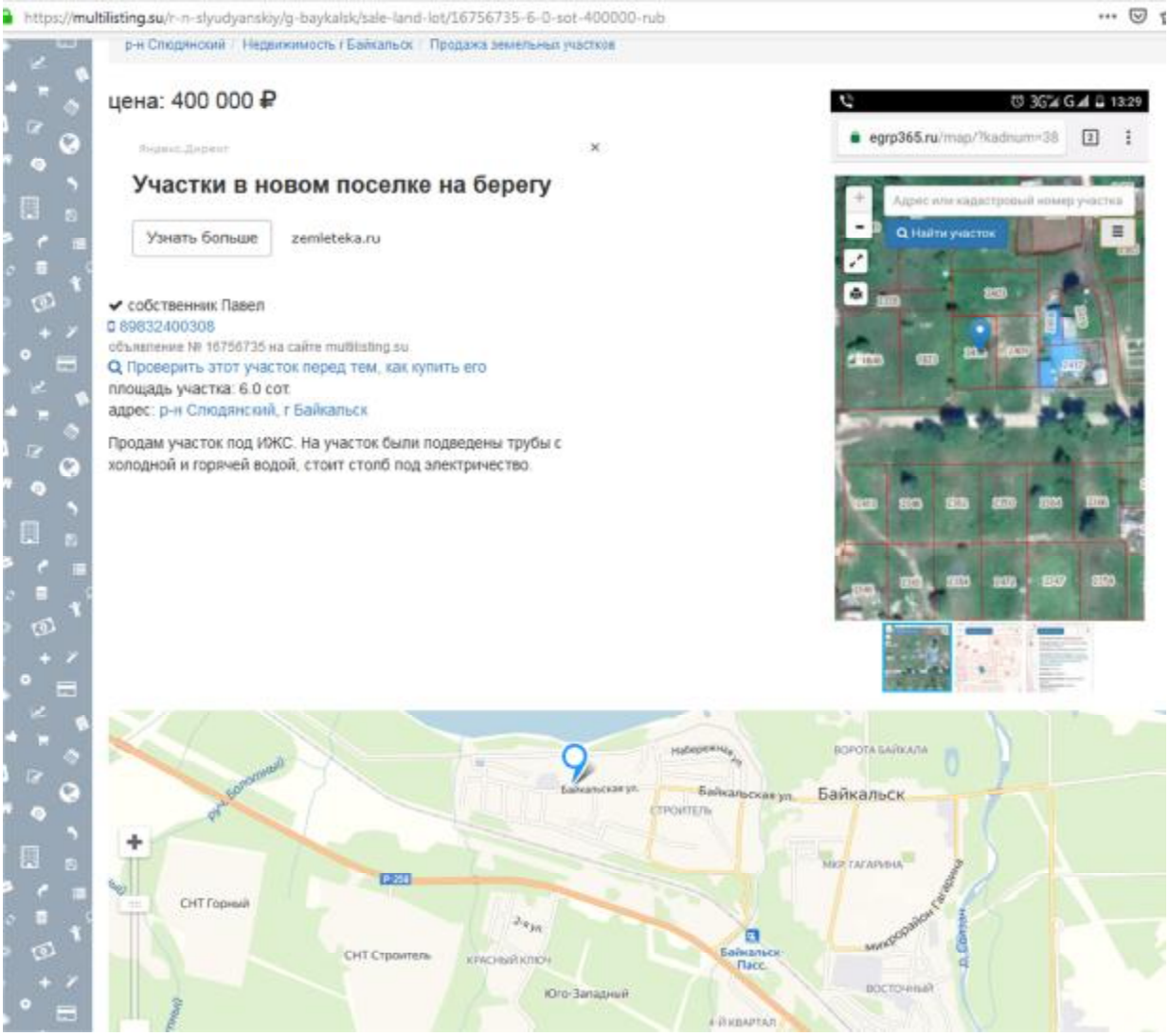
ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

Объекты-аналоги для сравнительного подхода



https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale-land-lot/18635039-20-0-sot-1250000-rub-ul-privokzalnaya-d-12



https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale-land-lot/16756735-6-0-sot-400000-rub

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-baykalsk-1566278838

800 000 ₽

Земли поселений, 15 соток

п.Утулик ул.Пушкина, Байкальск, Иркутская область

В ипотеку за 6 897 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу





Связаться с владельцем +79149408094

Земли поселений, 15 соток

Продаю участок на Байкале! В стремительно развивающейся туристической территории. 500 метров до берега и 200 метров до реки. Ровный , раскорчеван , выкопал ленту под фундамент. Прекрасный вид на горы , замечательно подходит для постройки гостевого дома. 7 км. до горнолыжного курорта. Свет на границе (трансформатор). Возможен обмен на автомобиль , катер.

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 7 км
Площадь: 15 соток
Цена: 800 000 ₽
Цена за сотку: 53 333 ₽
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 25/4/2016
Дата обновления объявления: 30/6/2019

Номер в каталоге: 1566278838

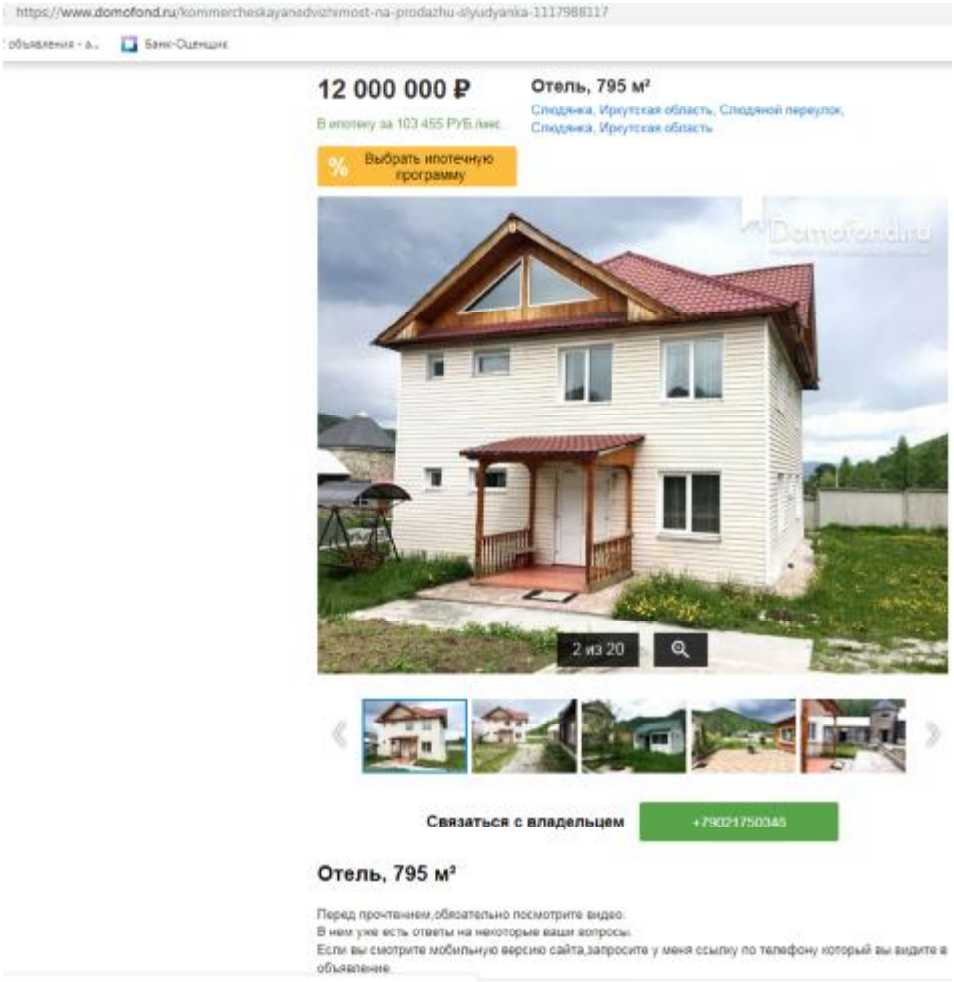
Расположение

п.Утулик ул.Пушкина, Байкальск, Иркутская область

Это предложение Похожие предложения

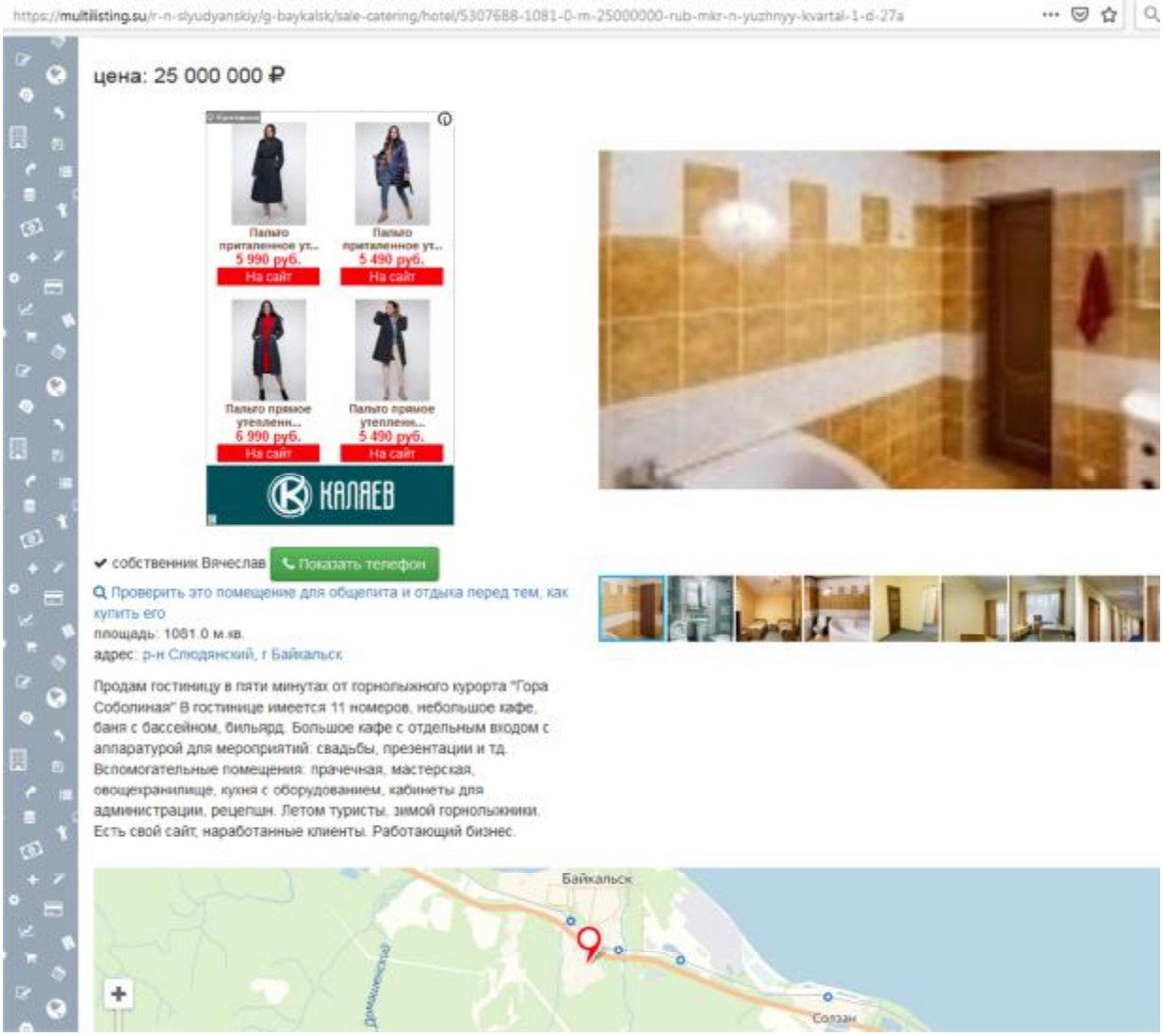


https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-baykalsk-1566278838

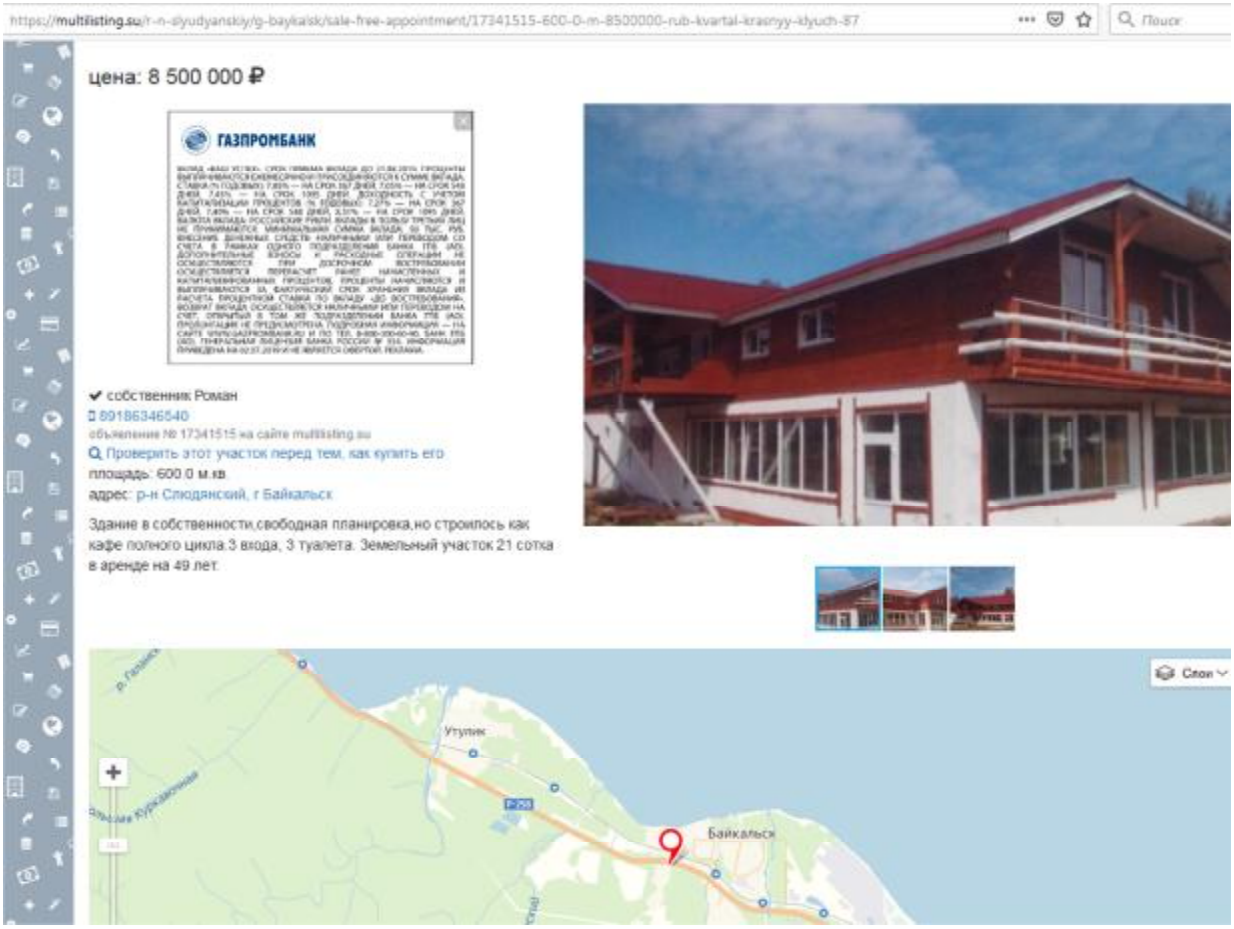


Продается база отдыха «Серебряный источник» в г. Слюдянка, переулок Слюдяной.
Общая площадь застройки: 794,8 кв.м., на земельном участке 27 соток.
Состав имущества:
- Дом 2-х этажный, кирпичный. Площадь 250,3 кв.м. Подвал, погреб, веранда. Есть винтовая лестница на чердак. Подвал отделан керамической плиткой, имеется отдельный запасной вход (используется как сопярий). В доме 6 комнат, коридор, холл, кухня, 2 санузла, 1 ванная, 1 душевая кабинка, зимний сад, кладовка.
- Дом 2-х этажный, брусовой. Площадь 176,9 кв.м. Облицован сайдингом, 7 комнат, гостиная, холл, коридор, кухня, ванная, 4 санузла, 4 душевые кабины, 1 ванная, камин.
- 4 благоустроенных гостевых домика, брусовые, облицованы сайдингом от 30 до 60 кв.м. Хорошая внутренняя отделка. В домиках есть кухни, санузлы, душевые кабины.
- Гостевой дом 60 кв.м. из камня, высота потолка 6 м (эксплуатируется летом). Имеется электричество, вода.
- Баня из кругляка 36 кв.м. (вода, свет, котёл на 100 литр.)
- Конференц-зал из камня 56 кв.м. (используется как столовая). Высота помещения 3 м. С арочными витражными пластиковыми окнами. Имеется электричество, вода.
- Под столовой имеется бетонированное подвальное помещение 50 мкВ (используется как склад)
- склад из камня, площадью 50 кв.м., 2-х этажный, год постройки: 2011;
- озеро искусственное, размер: 8*10 м, глубина 3,5 м.
- Теплица металлическая покрыта поликарбонатом.
- бассейн, глубина 1,5-2,0 м.
Туристическая база оборудована спутниковым ТВ, видеонаблюдением, сигнализацией, стационарным телефоном. На территории есть автостоянка на 10 машин, детская площадка, открытая летняя беседка под крышей для зоны отдыха, зона барбекю, пешеходные дорожки выложены камнем, а дополняют отдых, засаженные по всей территории деревья, кустарники и цветы. Все коммуникации подведены, каждый домик благоустроен.
Вся территория огорожена каменным забором из мрамора и бетонных плит, имеется 2 подъездных пути, автоматические распашные ворота, домофон.
База расположена у подножья Хамар-Дабана, она вызывает интерес у многих приезжих туристов. Туристическая база находится рядом с лесом, в 5 минутах ходьбы от реки, скалистых гор, серебряного источника, тропы на Пик Черского, озера Любви. До озера Байкал 30 минут пешком. Рядом продовольственный магазин, автобусная остановка, музей минералов.
Действующий комплекс в хорошем состоянии, продаётся со всем имуществом, мебелью, и бытовой техникой. Земельный участок в собственности, из построек право собственности получена на 3 дома площадью 452,8 кв.м..
Вместимость:
летом: 59 человек
зимой: 47 человек

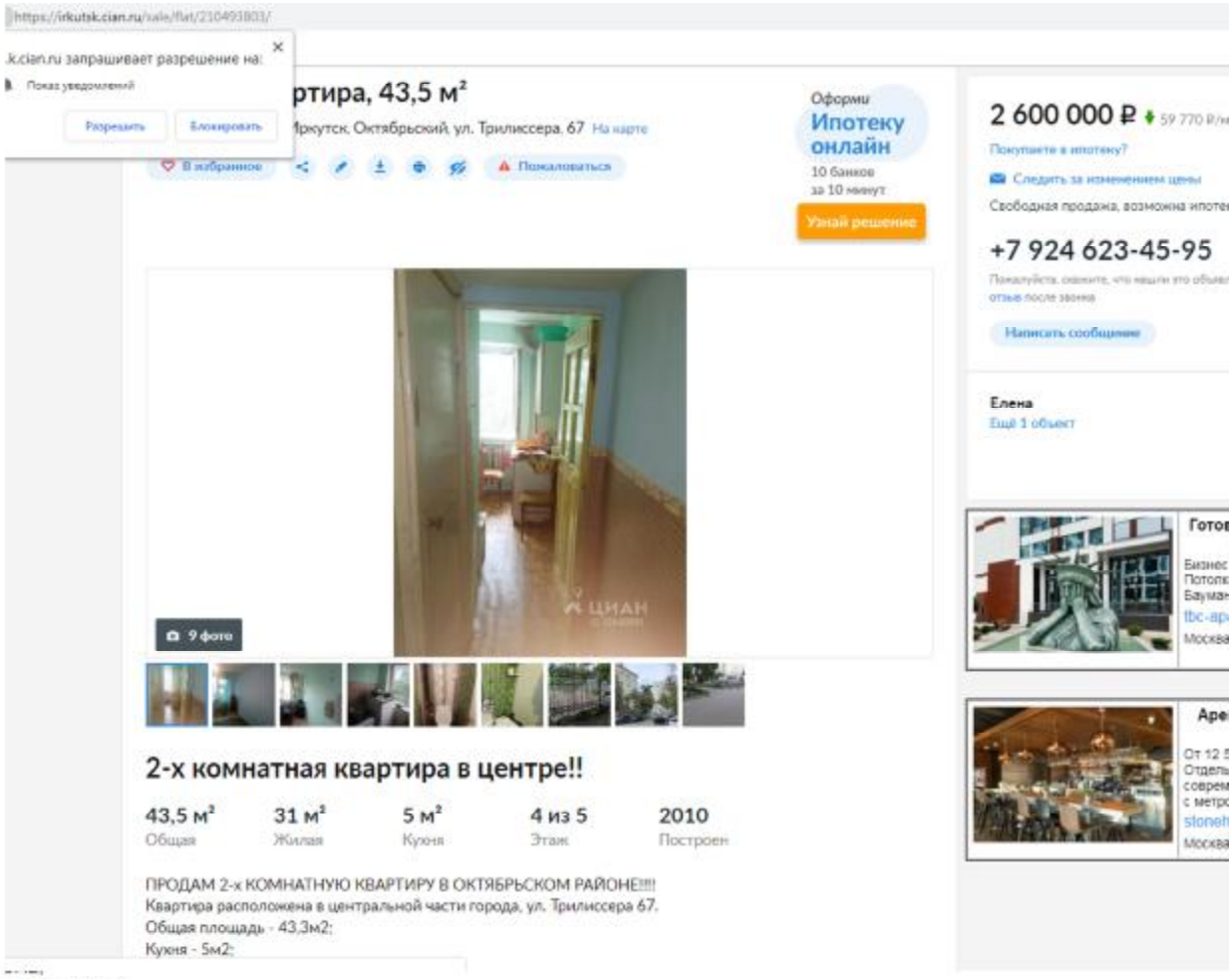
https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-slyudyanka-1117988117



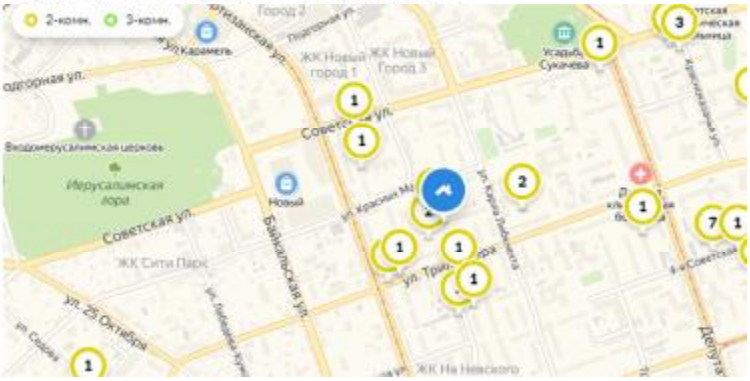
https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale-catering/hotel/5307688-1081-0-m-25000000-rub-mkr-n-yuzhnyy-kvartal-1-d-27a



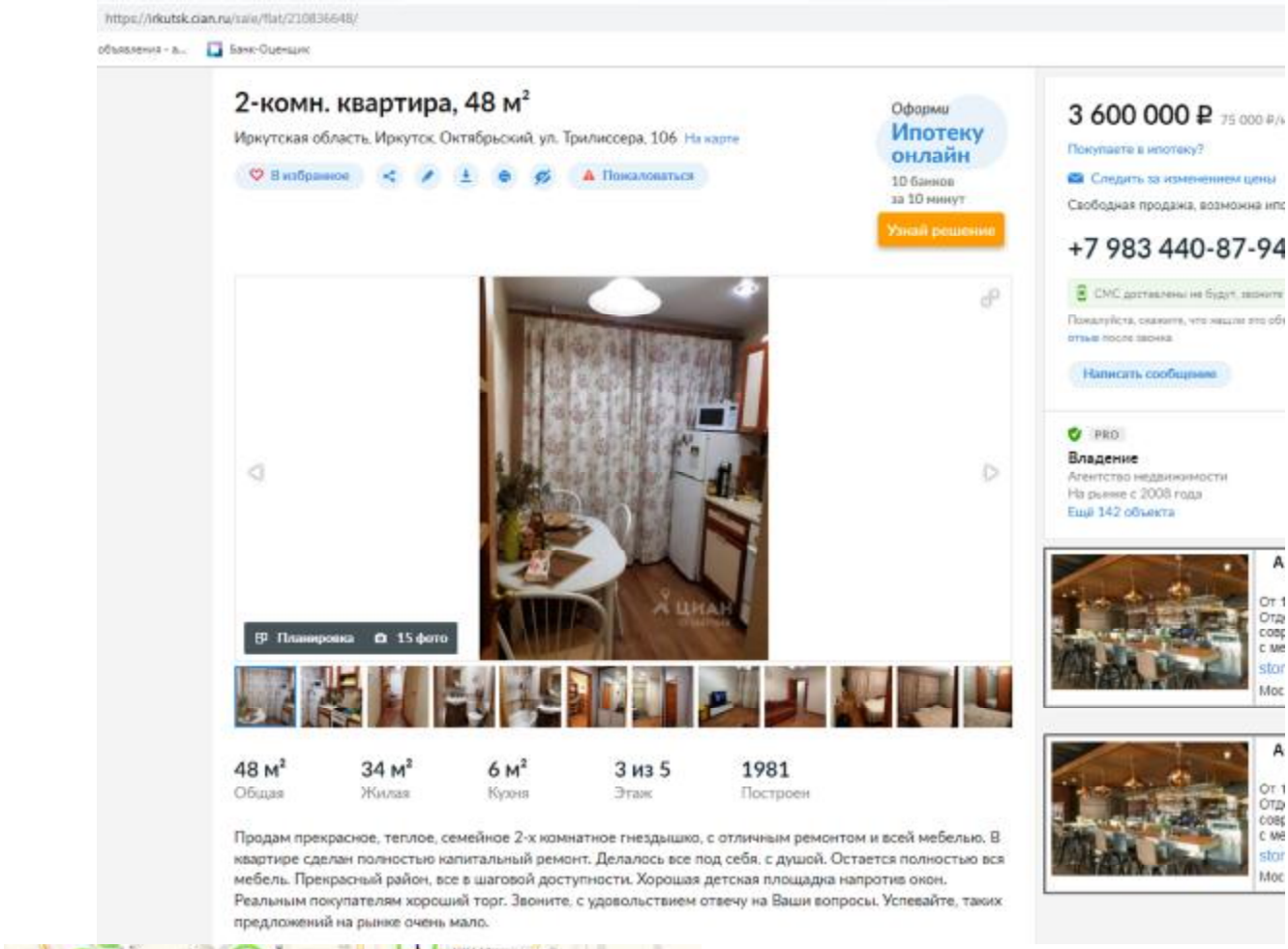
https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale-free-appointment/17341515-600-0-m-8500000-rub-kvartal-krasnyy-klyuch-87



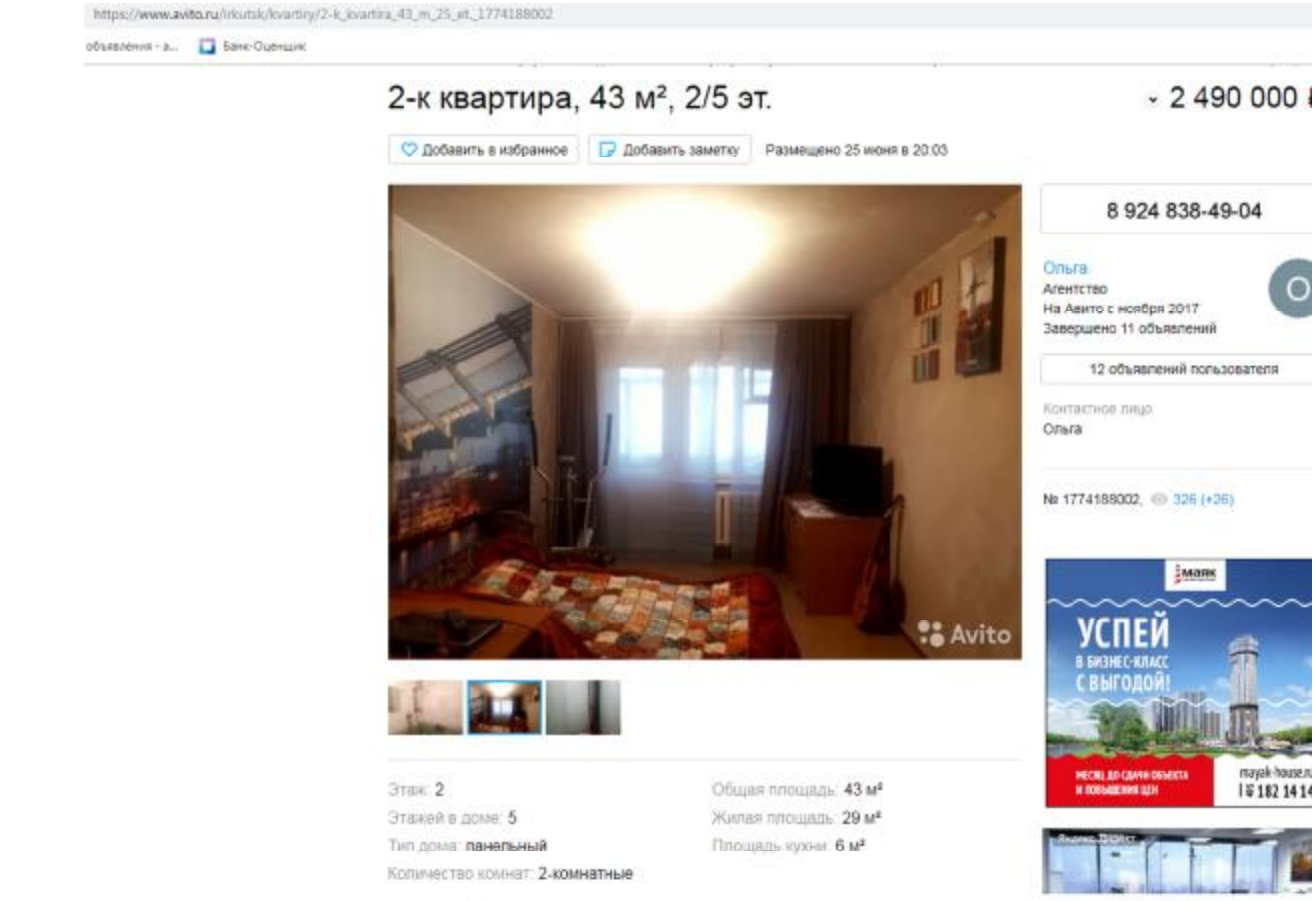
ПРОДАМ 2-х КОМНАТНУЮ КВАРТИРУ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ!!!!
Квартира расположена в центральной части города, ул. Трилиссера 67.
Общая площадь - 43,3м2;
Кухня - 5м2;
Комнаты - 14 и 17м2.
Сан/узел раздельный;Один собственн
Окна пластиковые. Балкон.
Состояние квартиры жилое. Счетчики. Заменены трубы. Добротные чугунные радиаторы.
Квартира очень теплая, светлая. Хорошая звукоизоляция. Стены выровнены, полы и потолок также ровные. (требует небольшого косметического ремонта).
Квартира расположена в центре города, поэтому вблизи есть абсолютно все социальные и развлекательные объекты: д/сад 54 расположен прямо напротив дома, д/сад 138 через дорогу, школа 14 также расположена в 100м. торговые центр" Новый", рынок, кафе, рестораны, банки и многое другое.
Остановки транспорта повсюду, уехать можно в любые районы города.
Квартира расположена в очень комфортном районе, прекрасно подойдет под сдачу в аренду. Сдавая в наём данную квартиру, вы сможете вернуть вложенные средства, т.к. квартиры в этом районе всегда пользуются спросом.
Уважаемые покупатели,звоните, смотрите, приобретайте перспективное жилье в самом центре города!
Один собственник. Документы готовы к сделке.



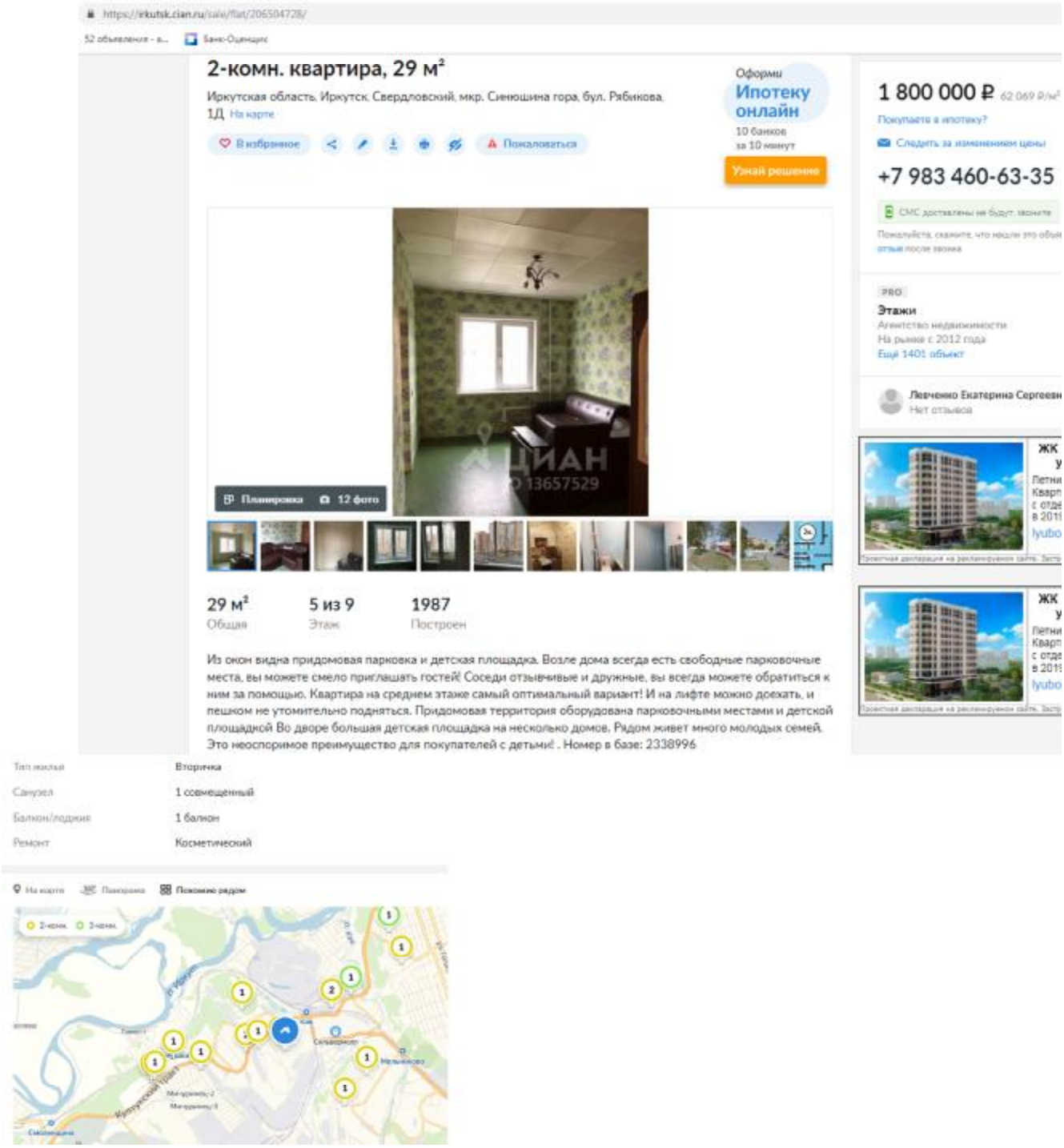
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/210493803/



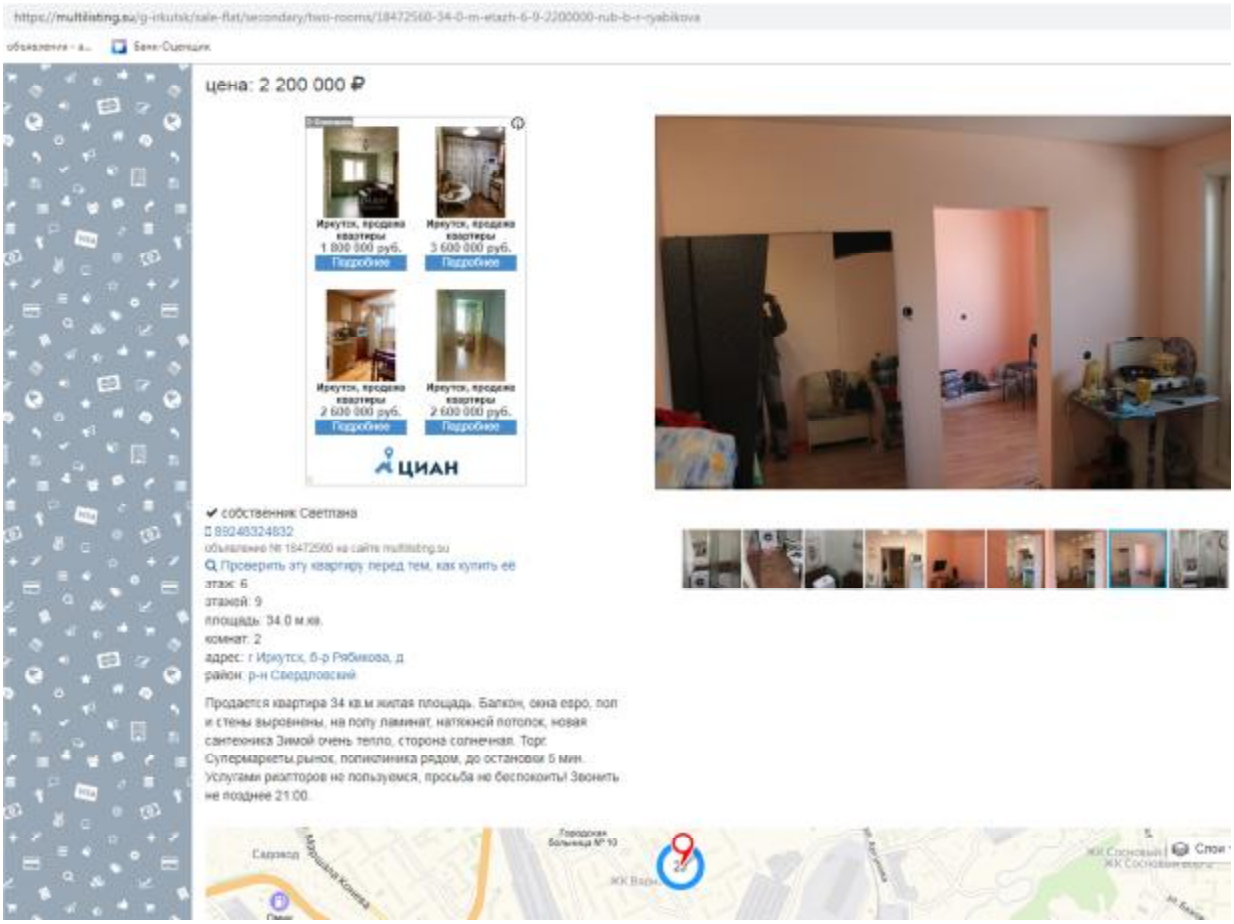
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/210836648/



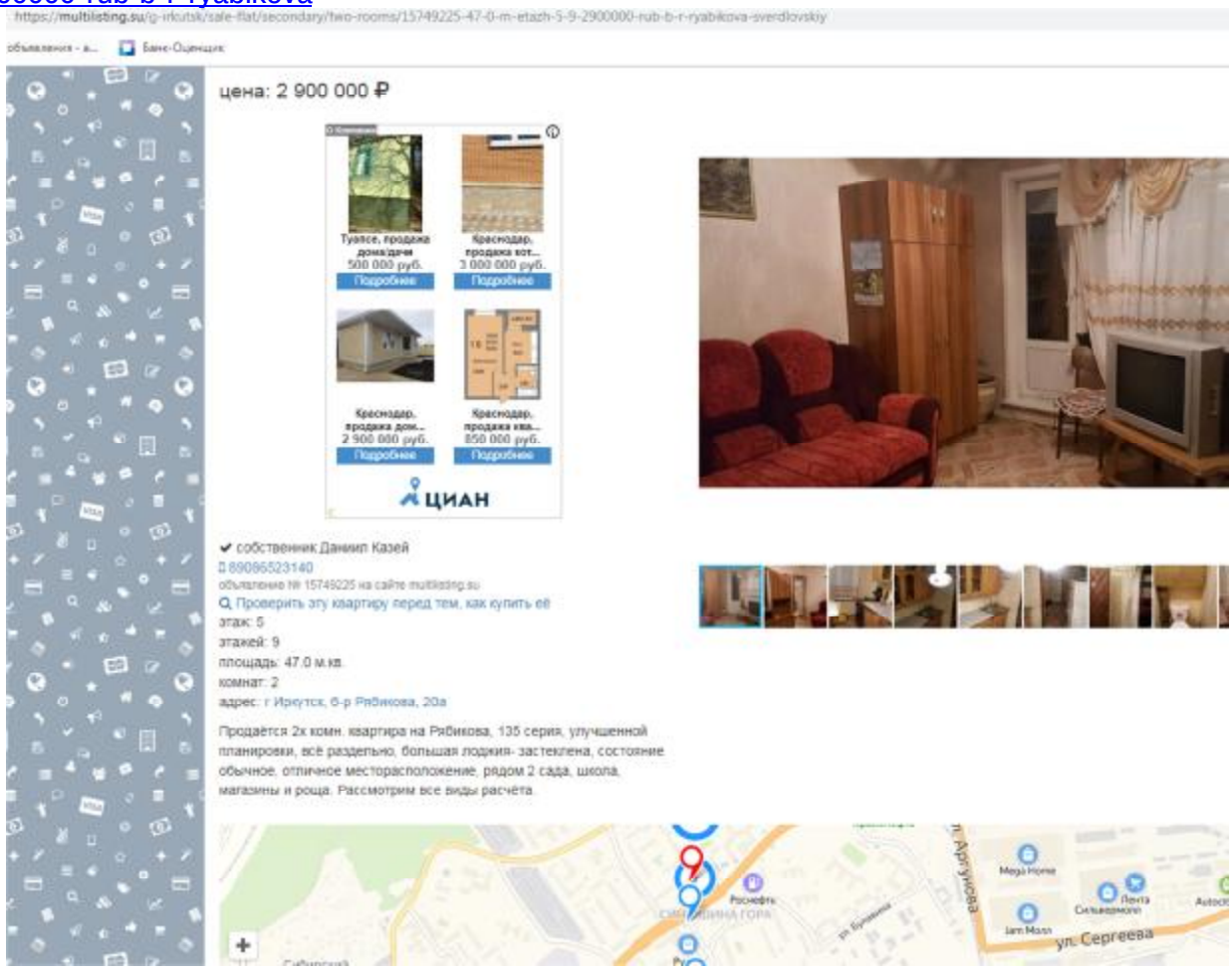
https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_25_et._1774188002



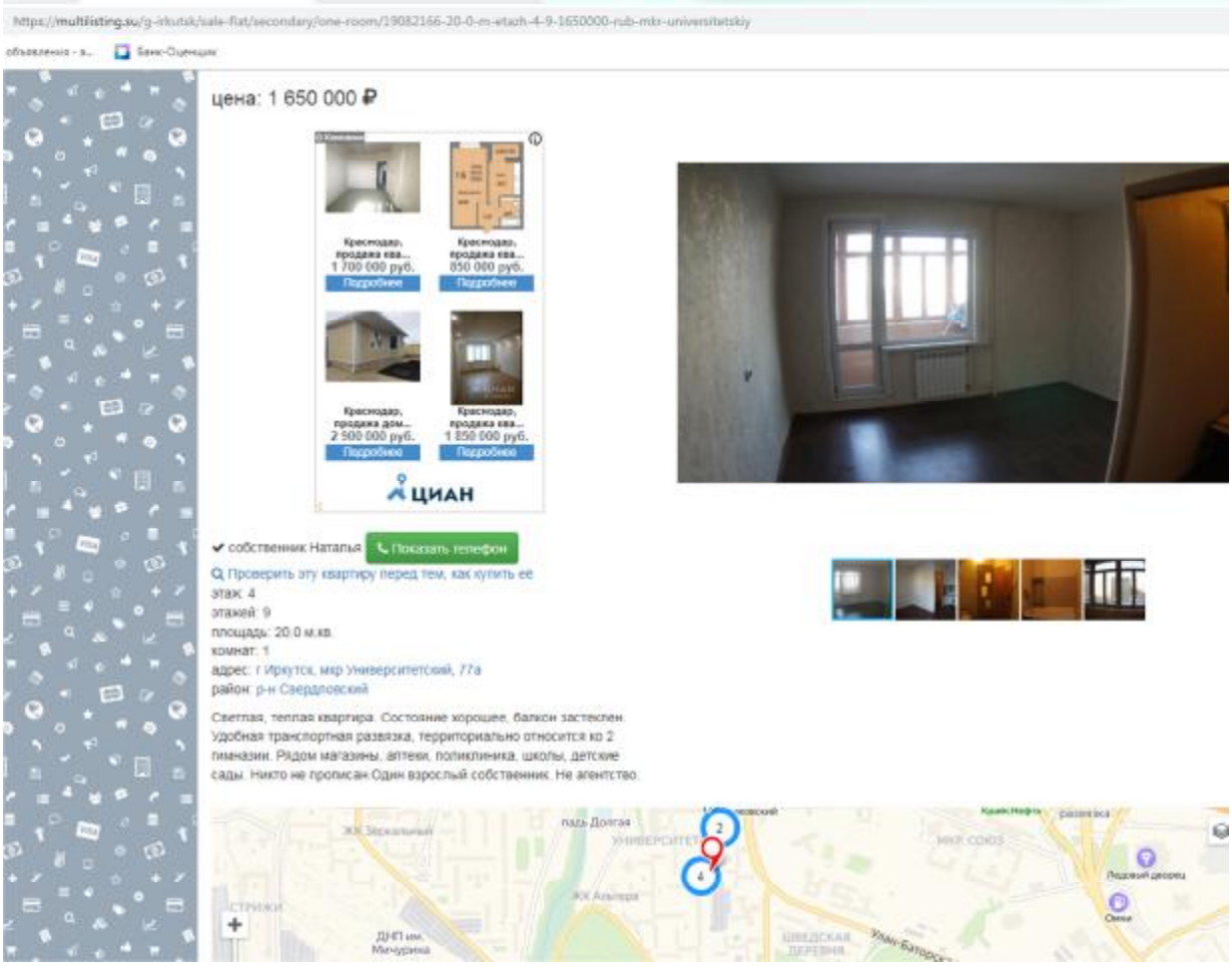
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/206504728/



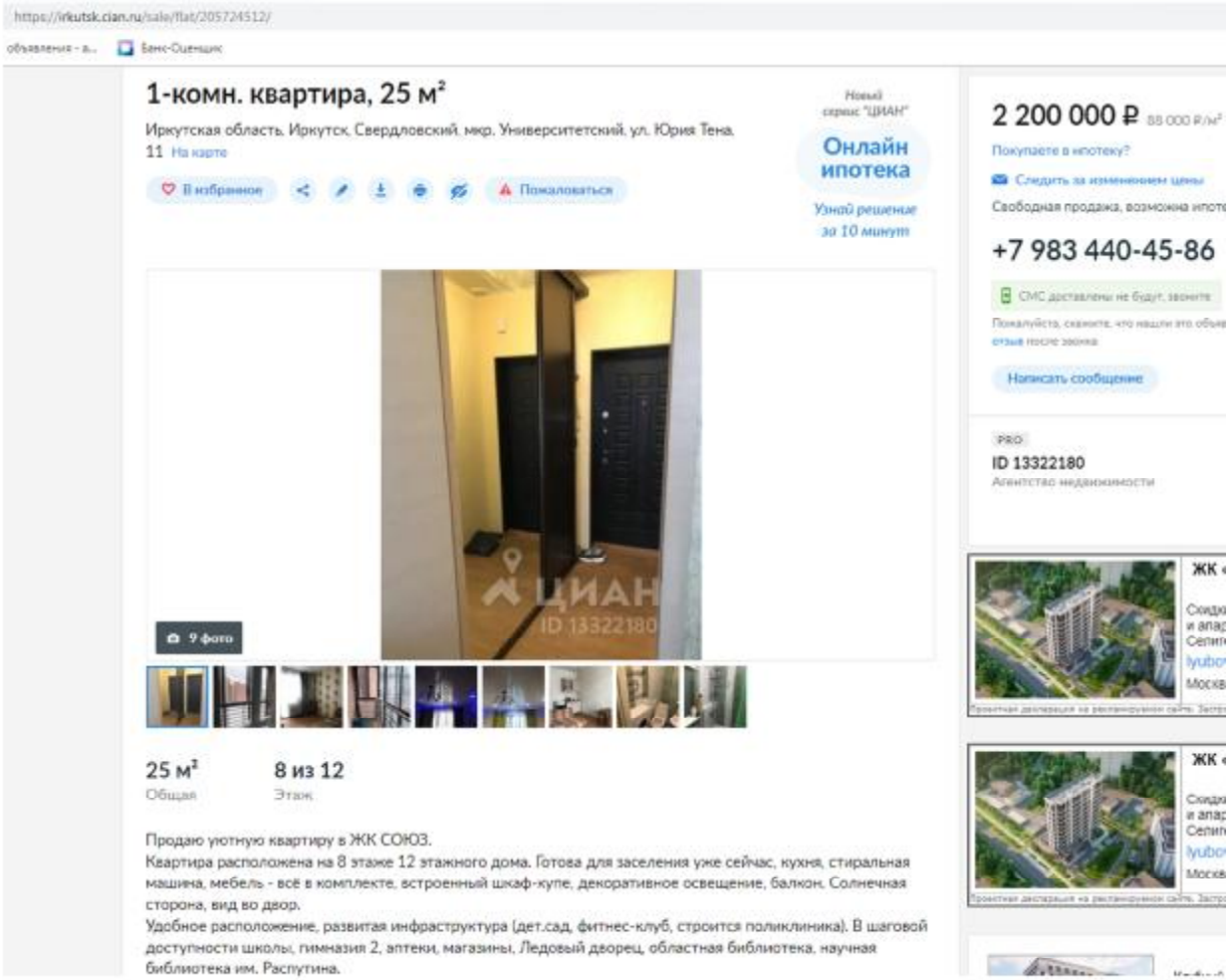
https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/18472560-34-0-m-etazh-6-9-2200000-rub-b-r-ryabikova



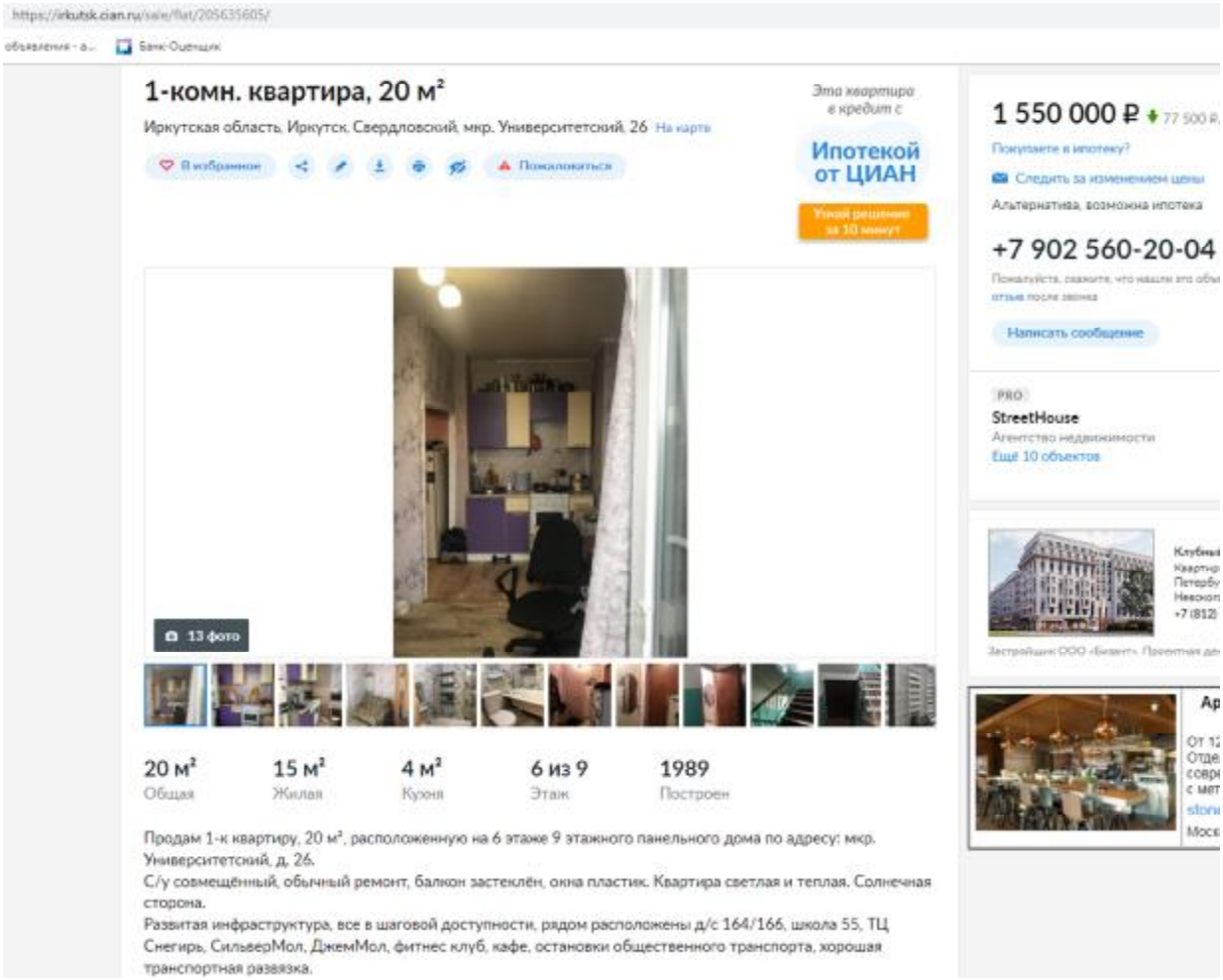
https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/15749225-47-0-m-etazh-5-9-2900000-rub-b-r-ryabikova-sverdlovskiy



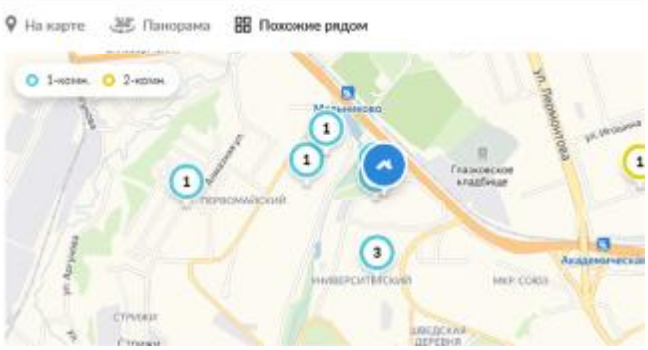
https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/one-room/19082166-20-0-m-etazh-4-9-1650000-rub-mkr-universitetskiy



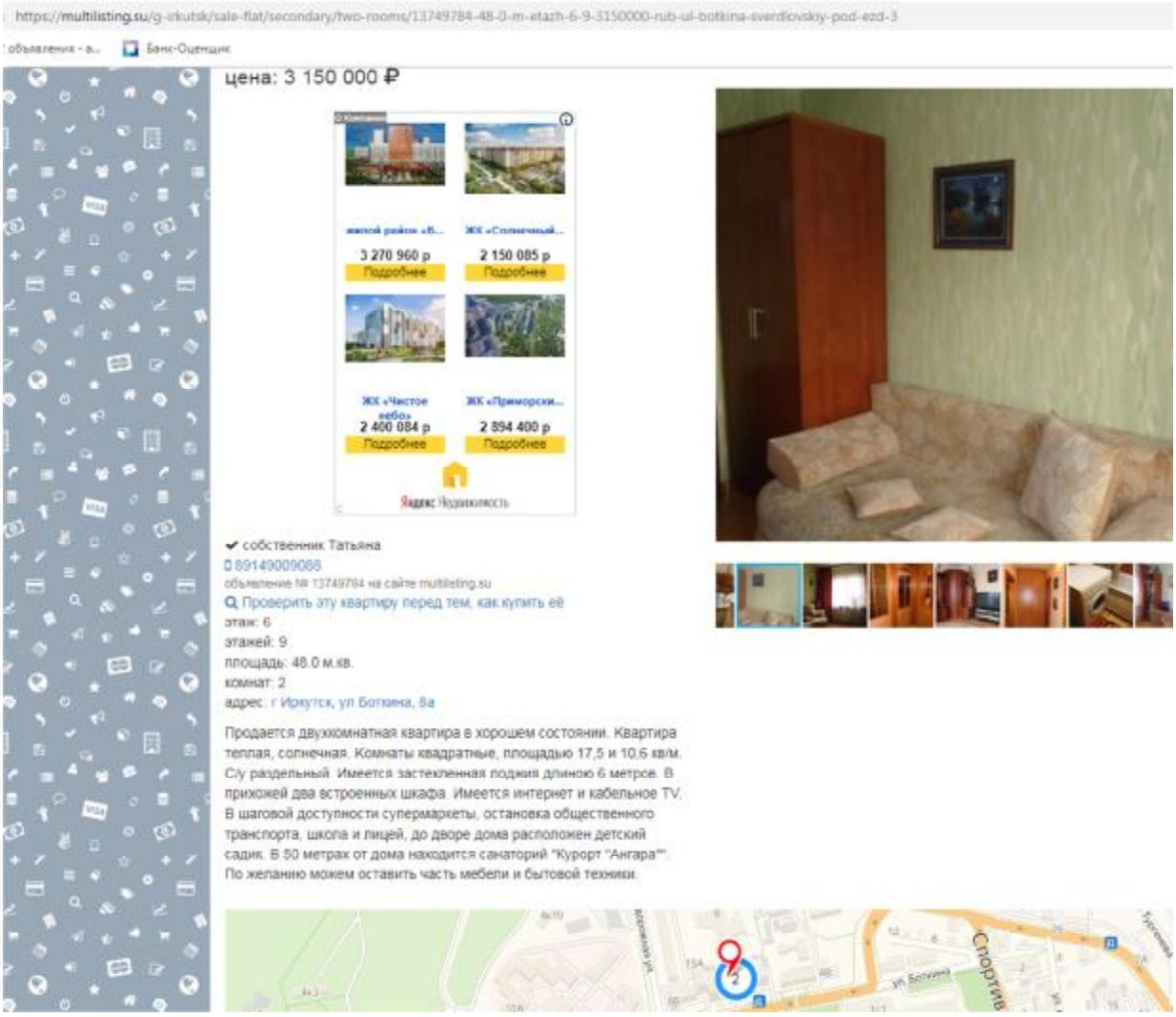
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/205724512/



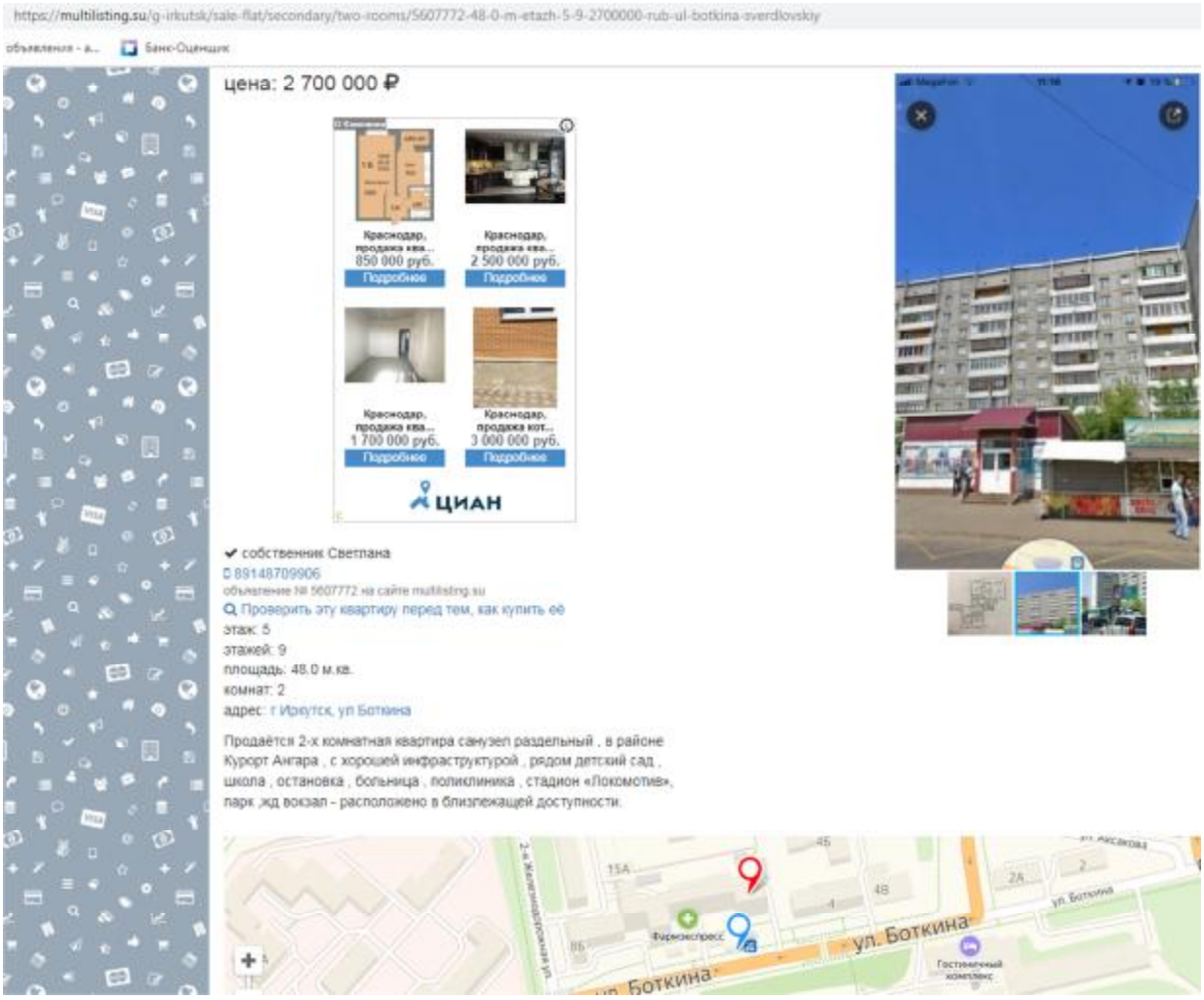
Тип жилья	Вторичка
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Косметический
Вид из окон	На улицу и двор



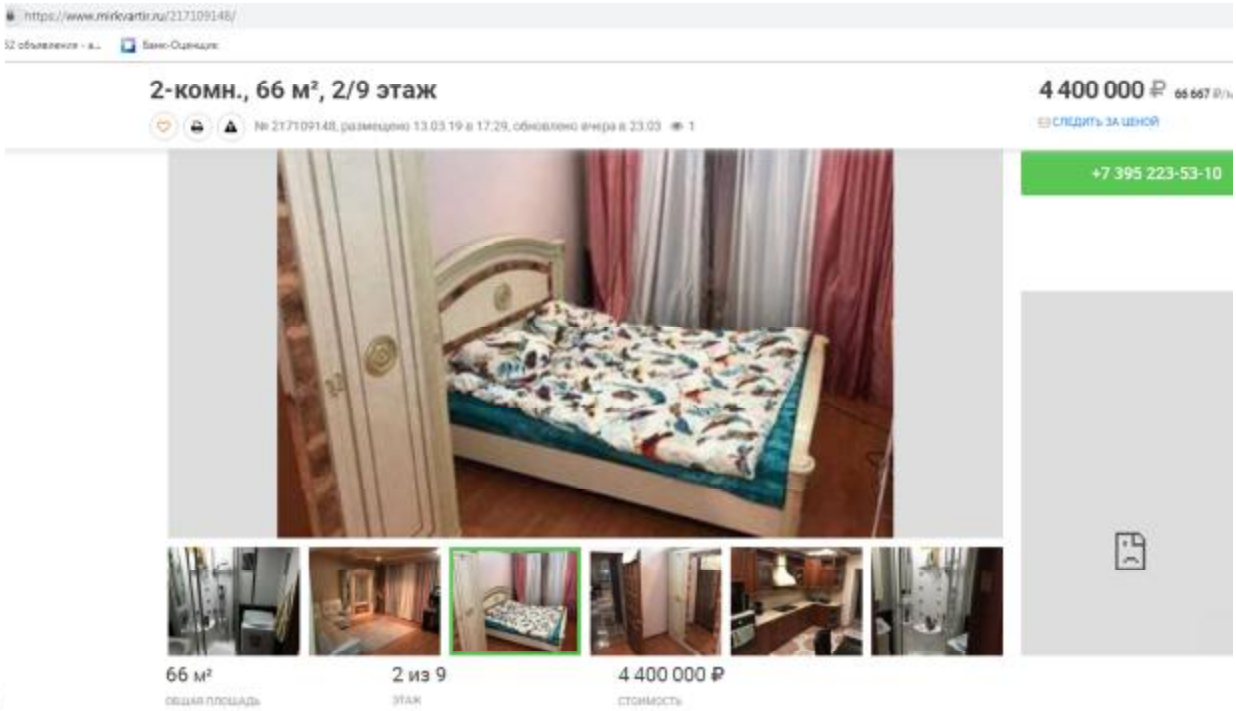
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/205635605/



https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/13749784-48-0-m-etazh-6-9-3150000-rub-ul-botkina-sverdlovskiy-pod-ezd-3



https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/5607772-48-0-m-etazh-5-9-2700000-rub-ul-botkina-sverdlovskiy



Иркутская область, Иркутск, ул. Железнодорожная 4-я, 59

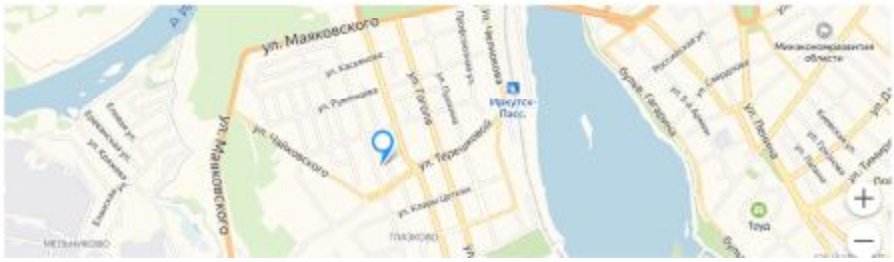
Продается уютная 2-комнатная квартира площадью 66,5м2 с ремонтом и дорогой мебелью по адресу: ул. 4-ая Железнодорожная, 59. Квартира расположена на 2 этаже 9-этажного панельного дома. Квартира очень теплая, светлая, с качественным ремонтом, сделанным для себя. В обеих комнатах на пол постелен ламинат, в кухне и в коридоре плитка. Имеется балкон, санузел совмещенный, выложен кафелем, установлена душевая кабина. Окна и откосы в хорошем состоянии, установлены новые радиаторы.За указанную цену квартира продается со всей мебелью, кухонным гарнитуром и крупной техникой. Рассмотрим вариант продажи без мебели. У дома хорошее месторасположение. В шаговой доступности остановки общественного транспорта, школа 63, детские сады 53 и 71, поликлиники, магазины, ТЦ "Глазково", Свердловский рынок, жд вокзал.Во дворе детская и спортивная площадки, заглубленная автопарковка.

Связаться с продавцом:

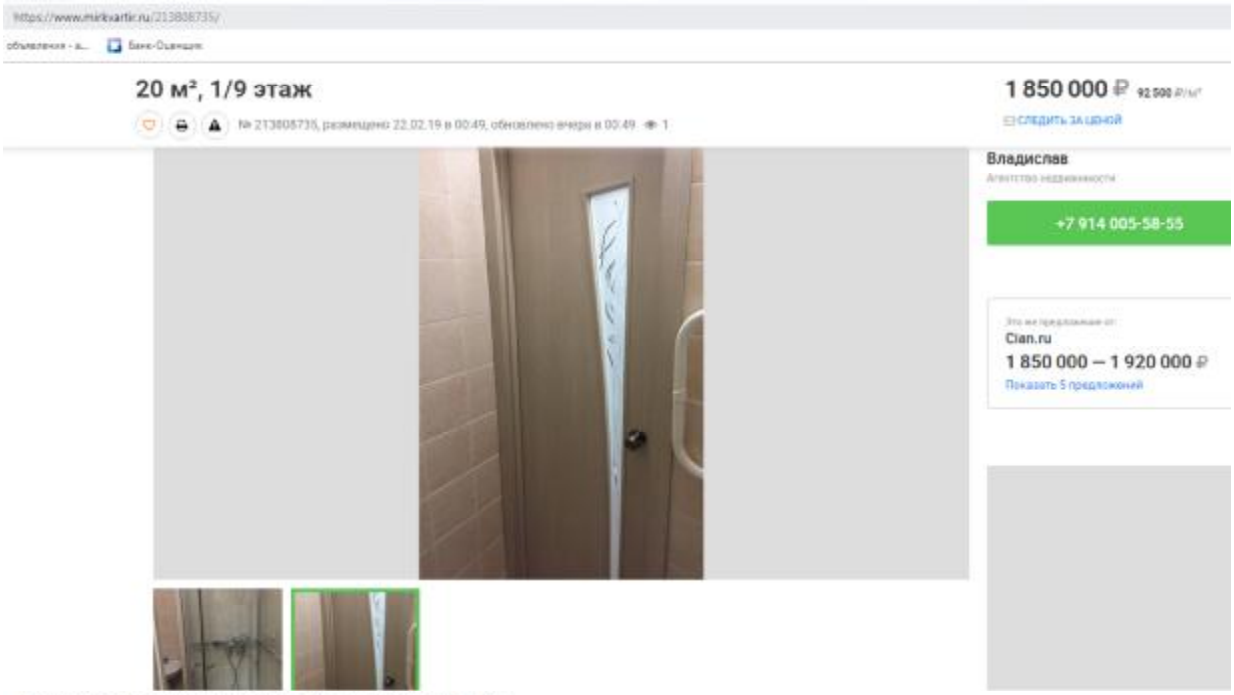
Сфера Продаж
Агентство недвижимости

+7 395 XXX-XX-XX

Источник объявления: Cian.ru



https://www.mirkvartir.ru/217109148/



20 м², 1/9 этаж

1 850 000 ₽

Владислав

+7 914 005-58-55

Cian.ru

1 850 000 — 1 920 000 ₽

Показать 5 предложений

Иркутская область, Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 208

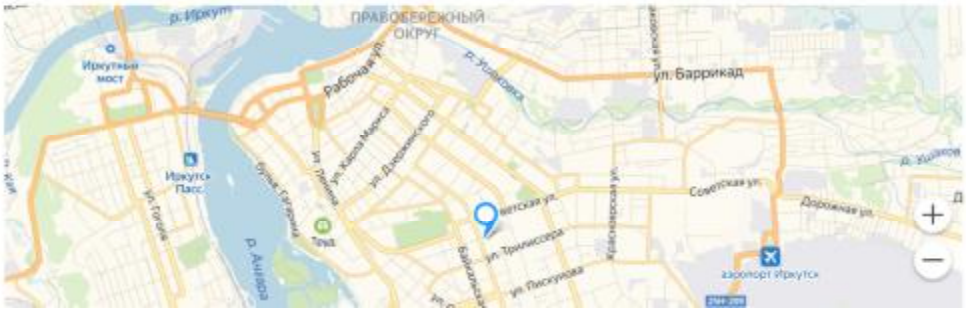
Продам прекрасную студию после капитального ремонта в связи с предстоящим переездом. Новая сантехника, новая душевая кабина. Счетчики воды установлены и прошли поверку. Балкон. Высокий первый этаж - на уровне второго этажа соседних домов. Хорошее расположение рядом супермаркет Слата, кинотеатр Баргузин, Диагностический центр, детские сады, школа. Один собственник. Квартира без обременения. Документы готовы. Идеальный вариант для молодой семьи, студента или для сдачи в аренду. Всегда сможете реализовать эту квартиру за те же деньги, что и приобрели. Минимальные коммунальные платежи. Ключи от квартиры в день получения денег.

Связаться с продавцом:

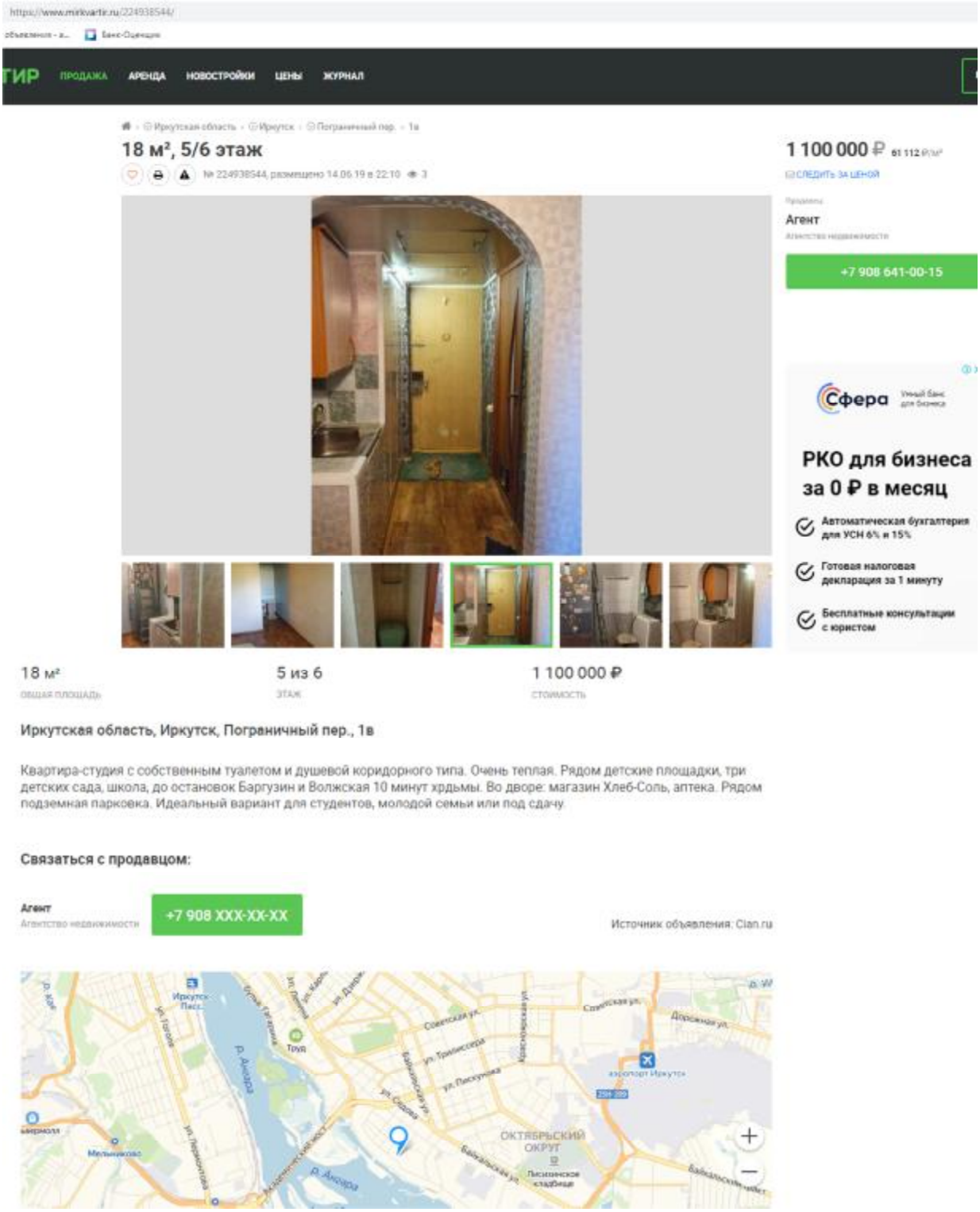
Владислав

+7 914 XXX-XX-XX

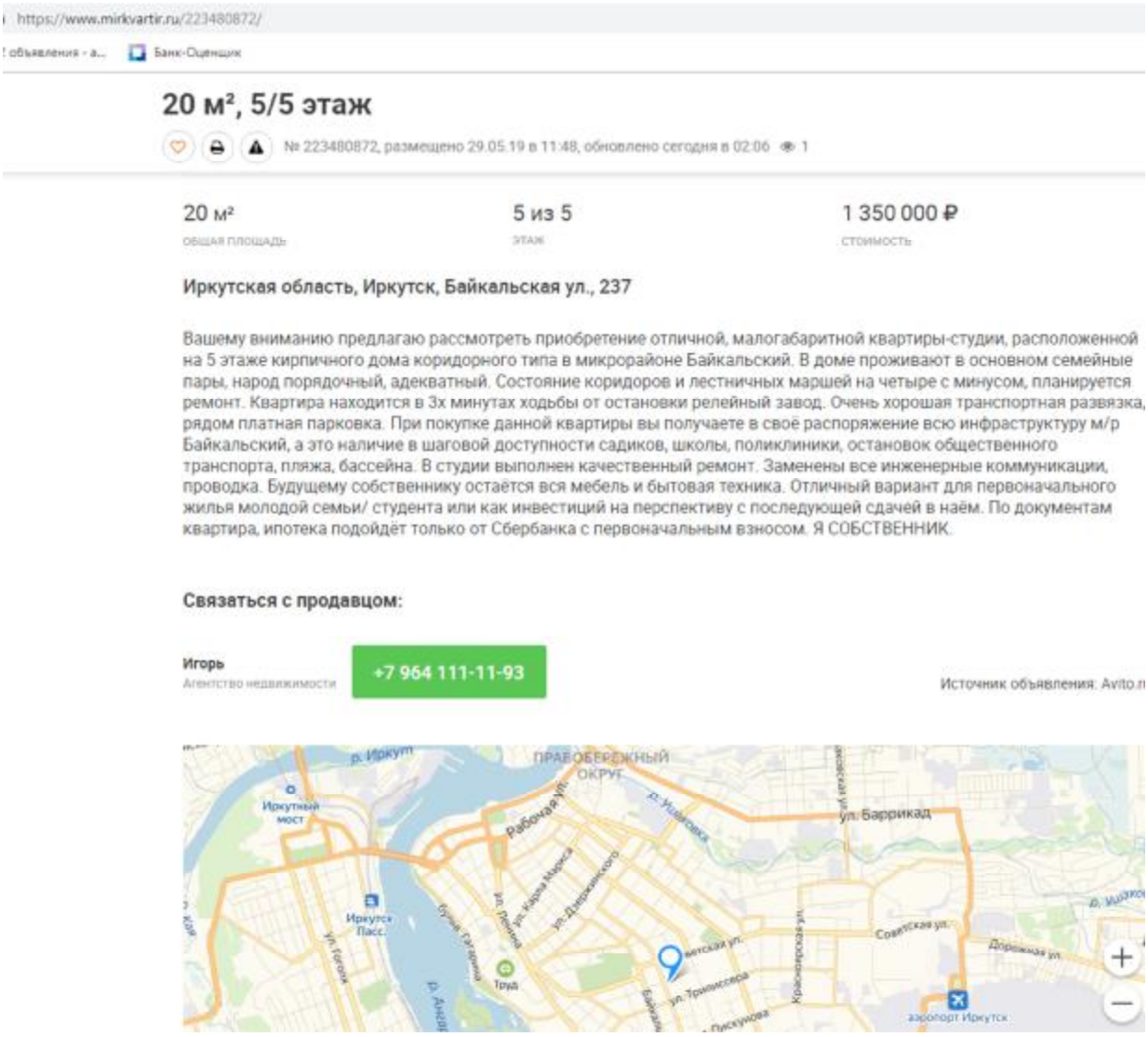
Источник объявления: Avito.ru



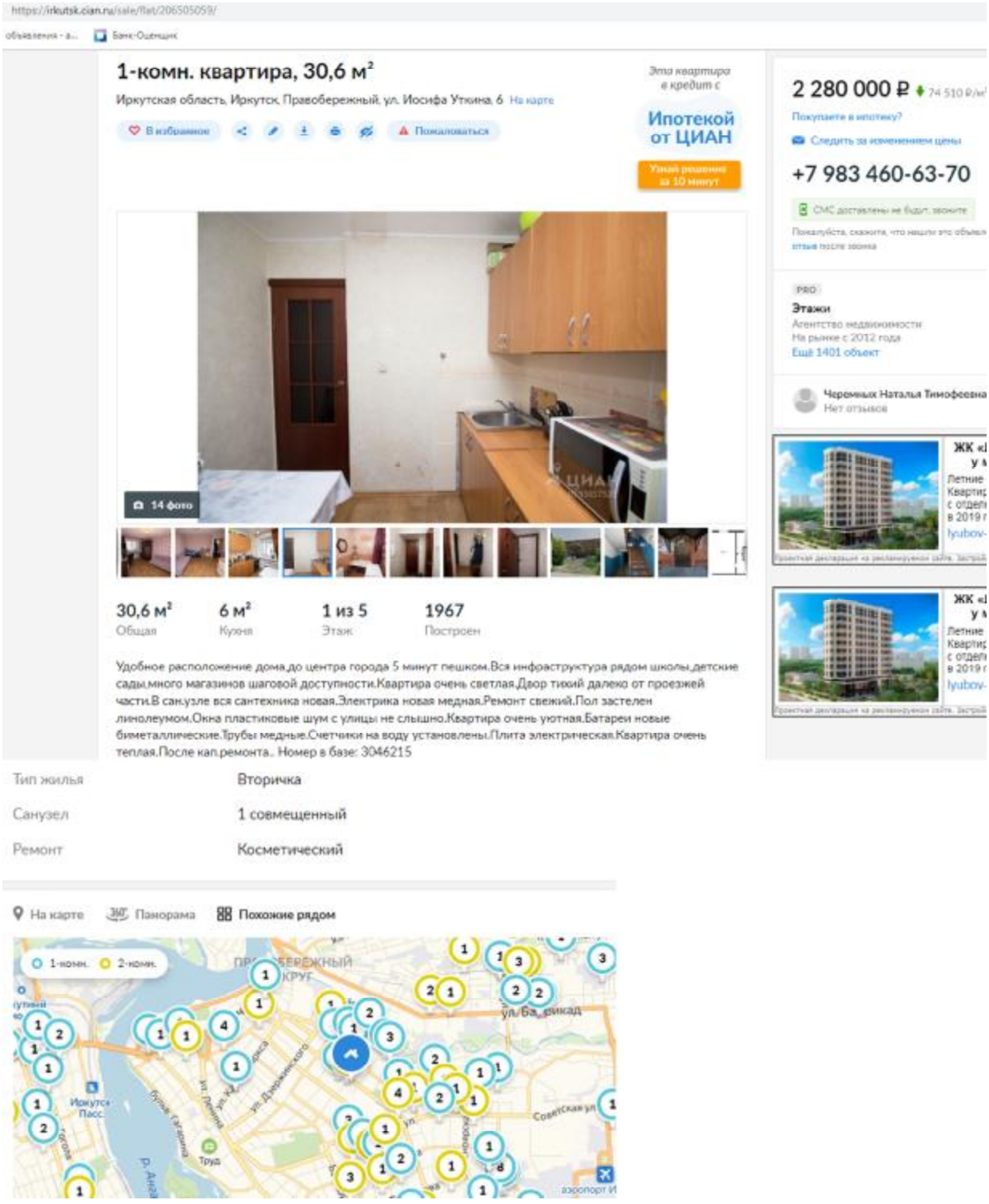
https://www.mirkvartir.ru/213808735/



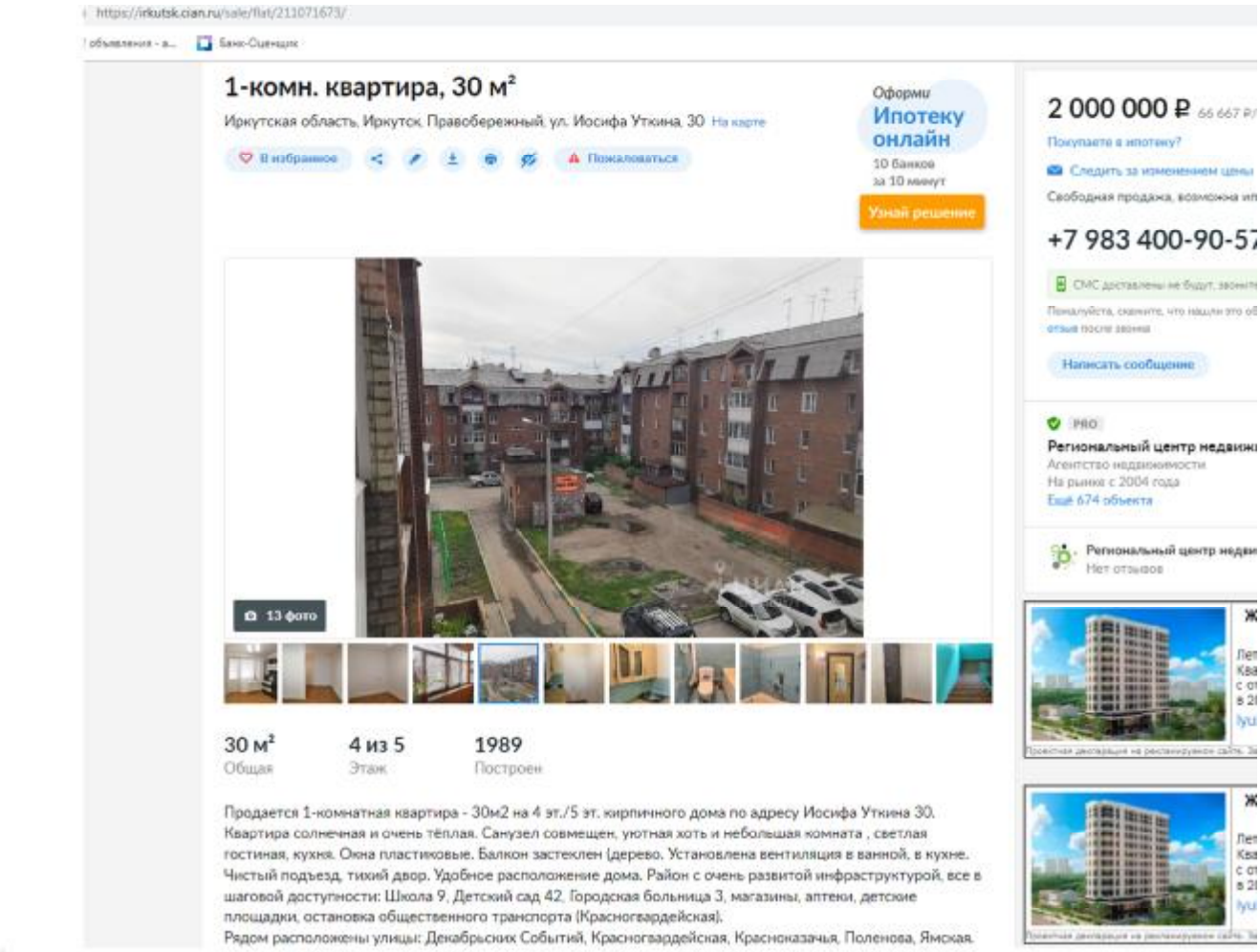
https://www.mirkvartir.ru/224938544/



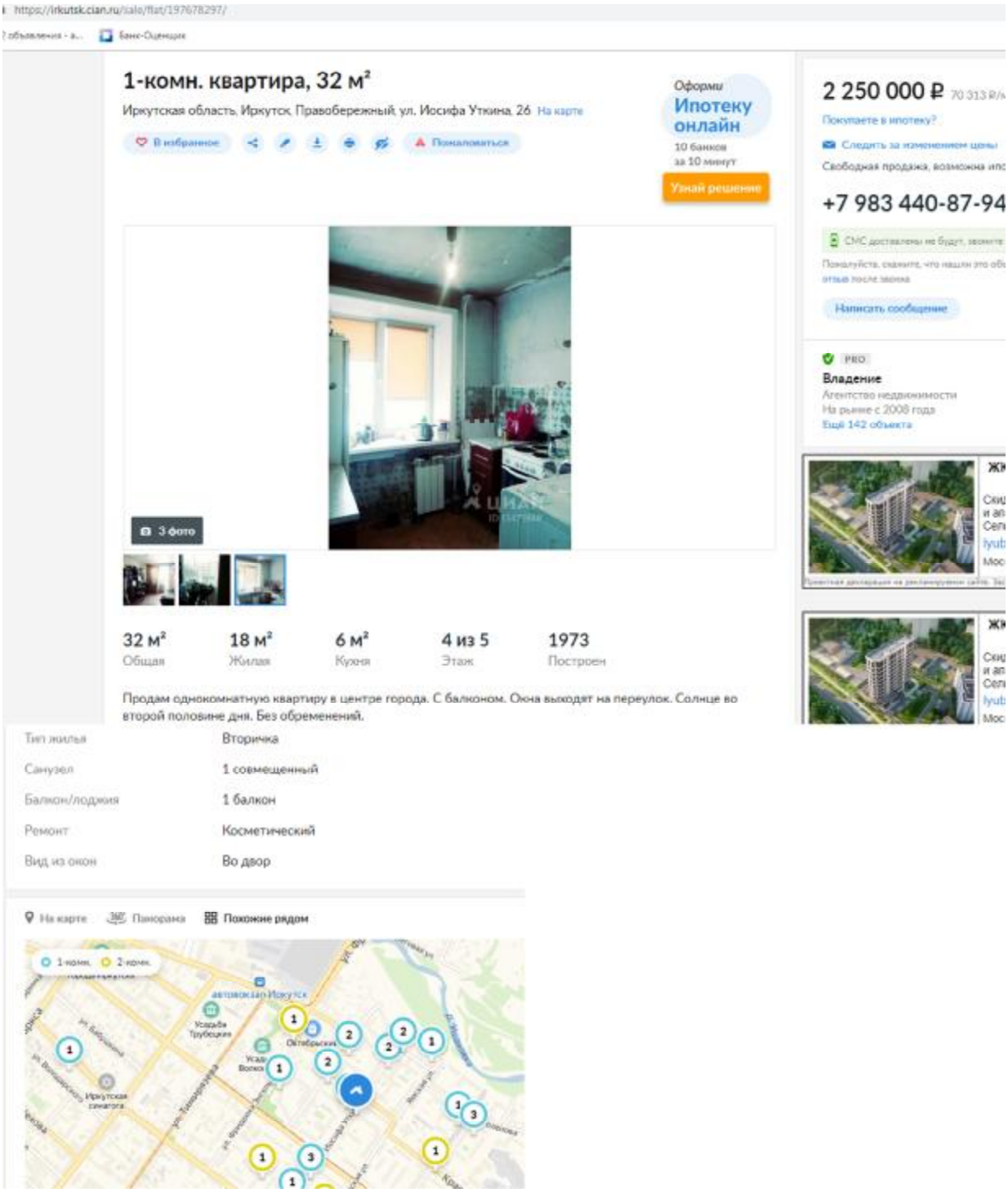
https://www.mirkvartir.ru/223480872/



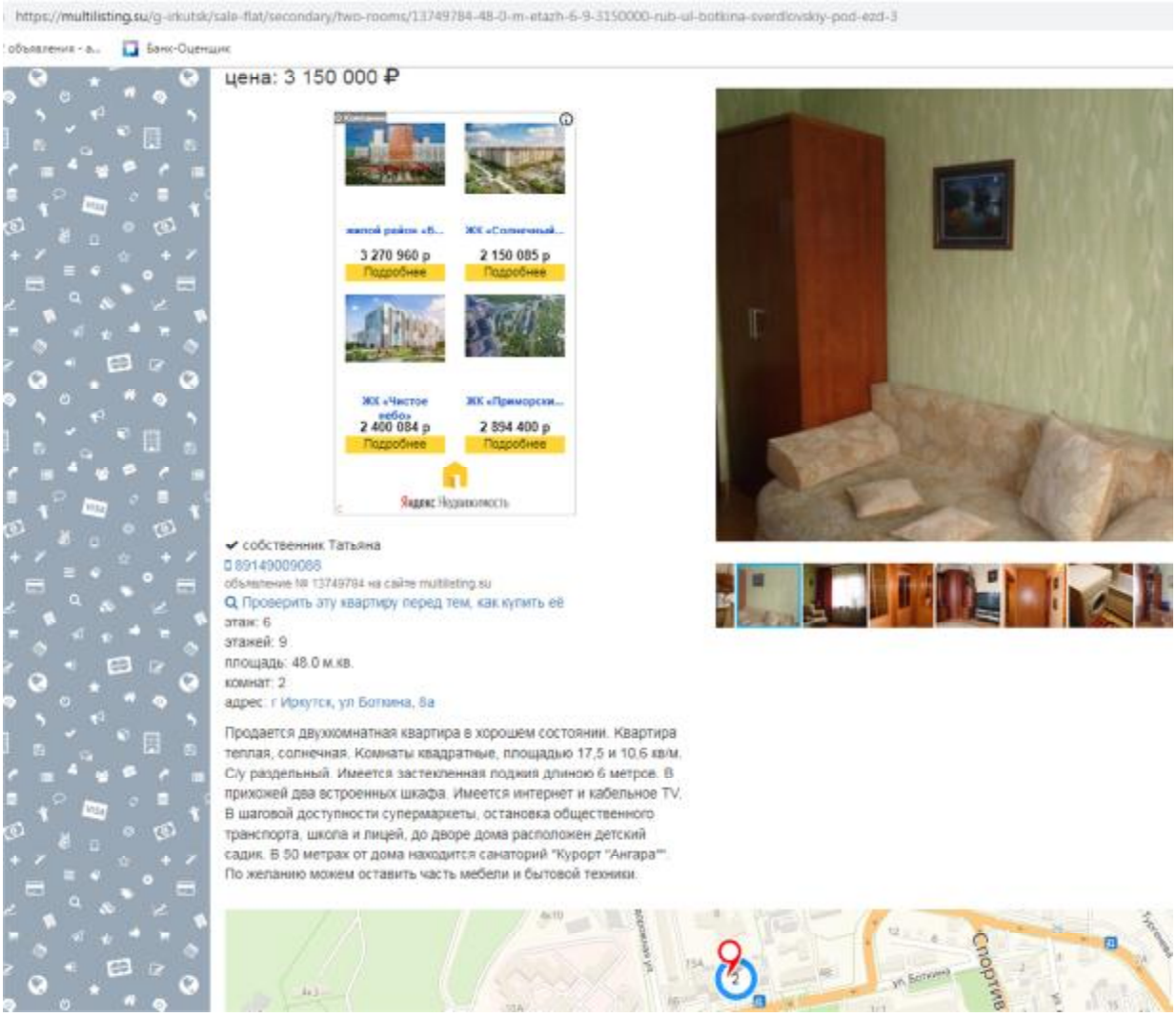
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/206505059/



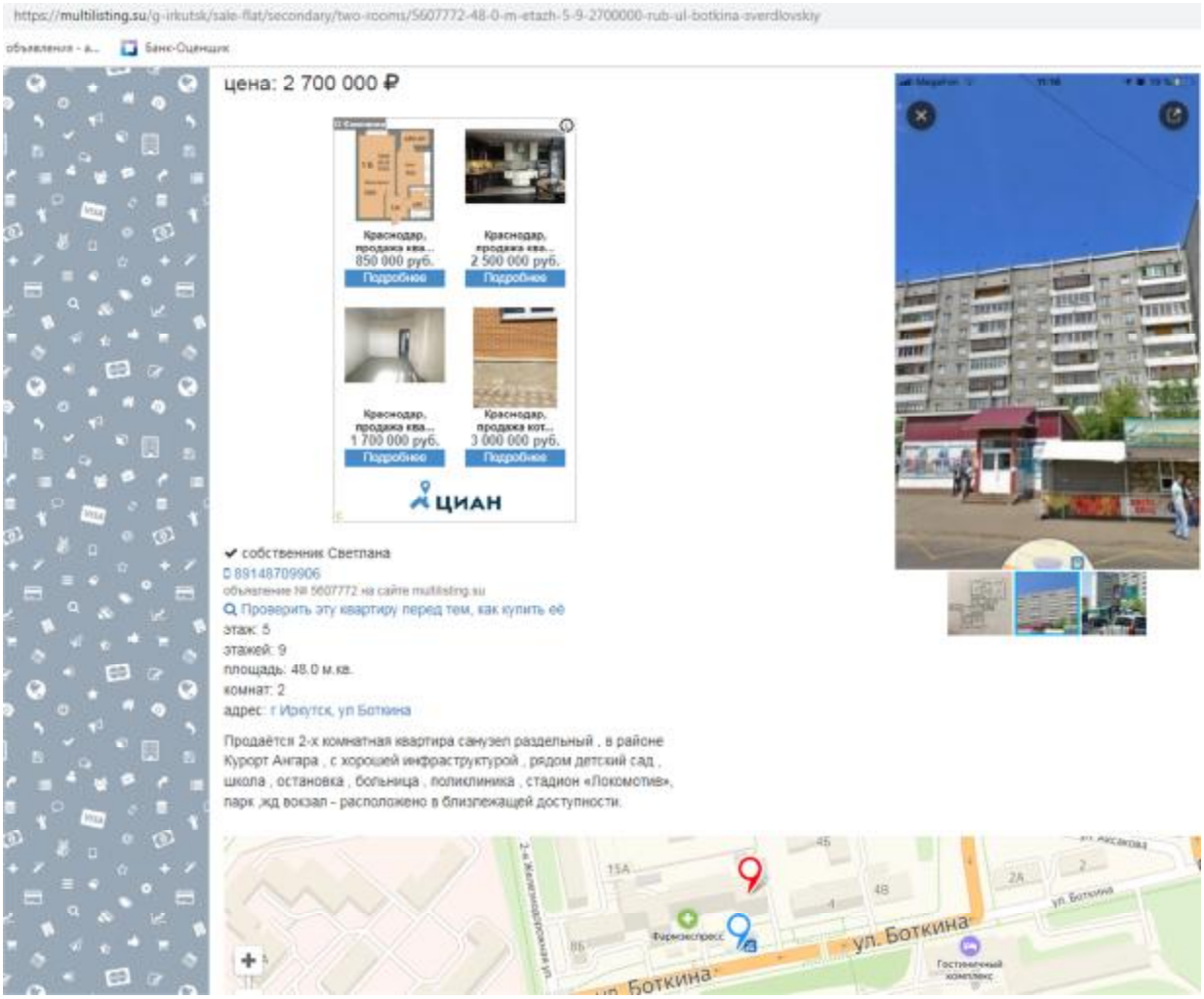
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/211071673/



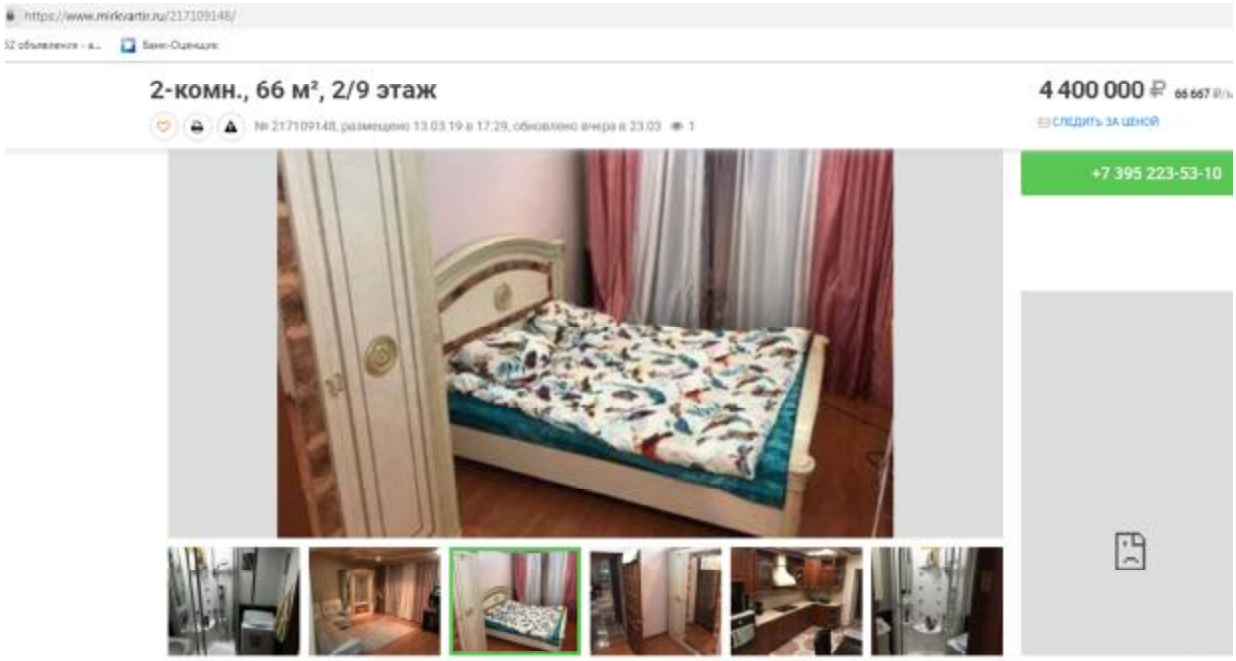
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197678297/



https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/13749784-48-0-m-etazh-6-9-3150000-rub-ul-botkina-sverdlovskiy-pod-ezd-3



https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/5607772-48-0-m-etazh-5-9-2700000-rub-ul-botkina-sverdlovskiy



2-комн., 66 м², 2/9 этаж

4 400 000 ₽

№ 217109148, размещено 13.03.19 в 17:29, обновлено вчера в 23:03

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

+7 395 223-53-10

2	66 м²	2 из 9	4 400 000 ₽
КОМНАТЫ	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	ЭТАЖ	СТОИМОСТЬ

Иркутская область, Иркутск, ул. Железнодорожная 4-я, 59

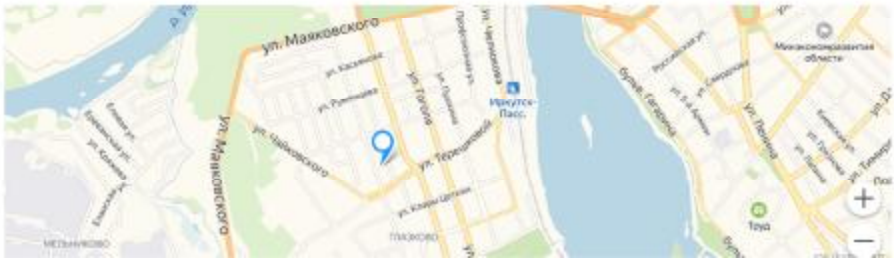
Продается уютная 2-комнатная квартира площадью 66,5м2 с ремонтом и дорогой мебелью по адресу: ул. 4-ая Железнодорожная, 59. Квартира расположена на 2 этаже 9-этажного панельного дома. Квартира очень теплая, светлая, с качественным ремонтом, сделанным для себя. В обеих комнатах на пол постелен ламинат, в кухне и в коридоре плитка. Имеется балкон, санузел совмещенный, выложен кафелем, установлена душевая кабина. Окна и откосы в хорошем состоянии, установлены новые радиаторы.За указанную цену квартира продается со всей мебелью, кухонным гарнитуром и крупной техникой. Рассмотрим вариант продажи без мебели. У дома хорошее месторасположение. В шаговой доступности остановки общественного транспорта, школа 63, детские сады 53 и 71, поликлиники, магазины, ТЦ "Глазково", Свердловский рынок, жд вокзал.Во дворе детская и спортивная площадки, заглубленная автопарковка.

Связаться с продавцом:

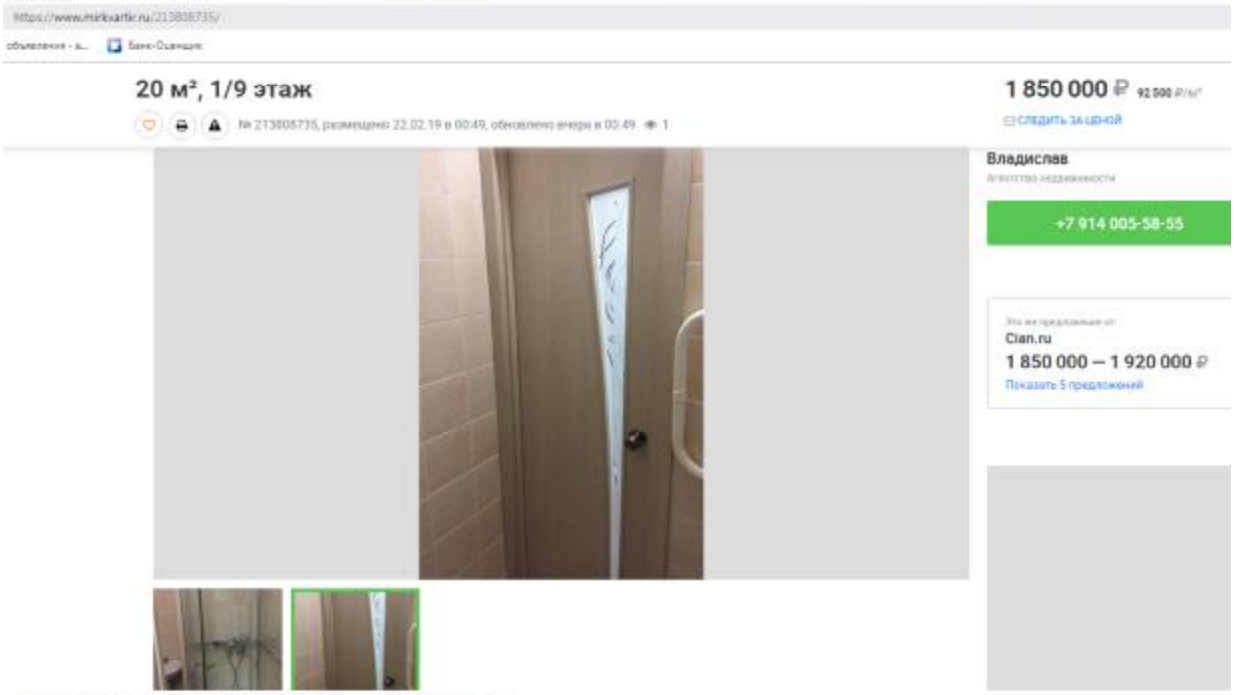
Сфера Продаж
Агентство недвижимости

+7 395 XXX-XX-XX

Источник объявления: Cian.ru



https://www.mirkvartir.ru/217109148/



20 м², 1/9 этаж

1 850 000 ₽ 92 500 ₽/м²

№ 213808735, размещено 22.02.19 в 00:49, обновлено вчера в 00:49 · 1

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Владислав

Агентство недвижимости

+7 914 005-58-55

Это же предложение от:

Cian.ru

1 850 000 — 1 920 000 ₽

Показать 5 предложений

Иркутская область, Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 208

Продам прекрасную студию после капитального ремонта в связи с предстоящим переездом. Новая сантехника, новая душевая кабина. Счетчики воды установлены и прошли поверку. Балкон. Высокий первый этаж - на уровне второго этажа соседних домов. Хорошее расположение рядом супермаркет Слата, кинотеатр Баргузин, Диагностический центр, детские сады, школа. Один собственник. Квартира без обременения. Документы готовы. Идеальный вариант для молодой семьи, студента или для сдачи в аренду. Всегда сможете реализовать эту квартиру за те же деньги, что и приобрели. Минимальные коммунальные платежи. Ключи от квартиры в день получения денег.

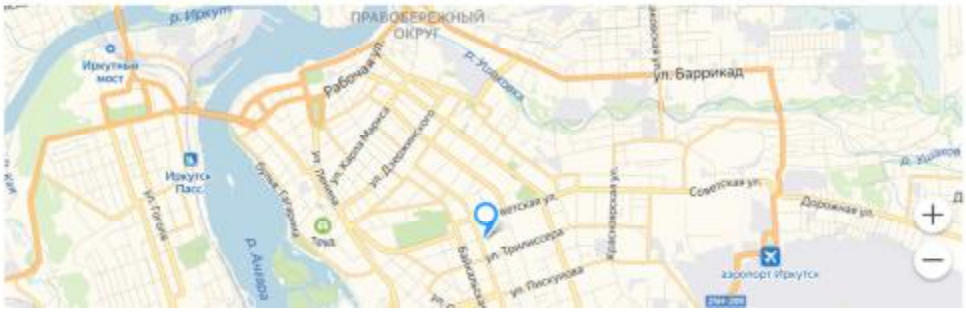
Связаться с продавцом:

Владислав

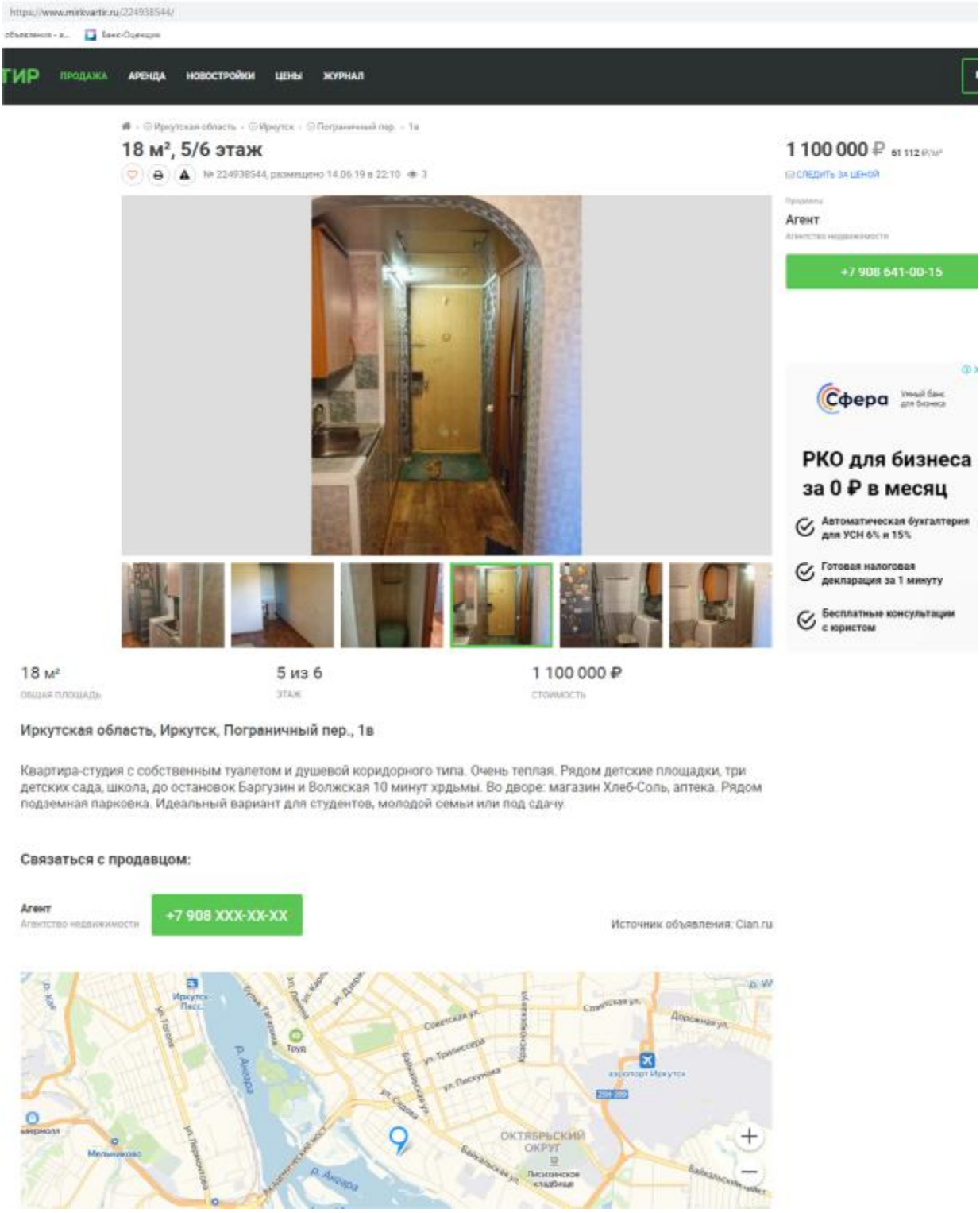
Агентство недвижимости

+7 914 XXX-XX-XX

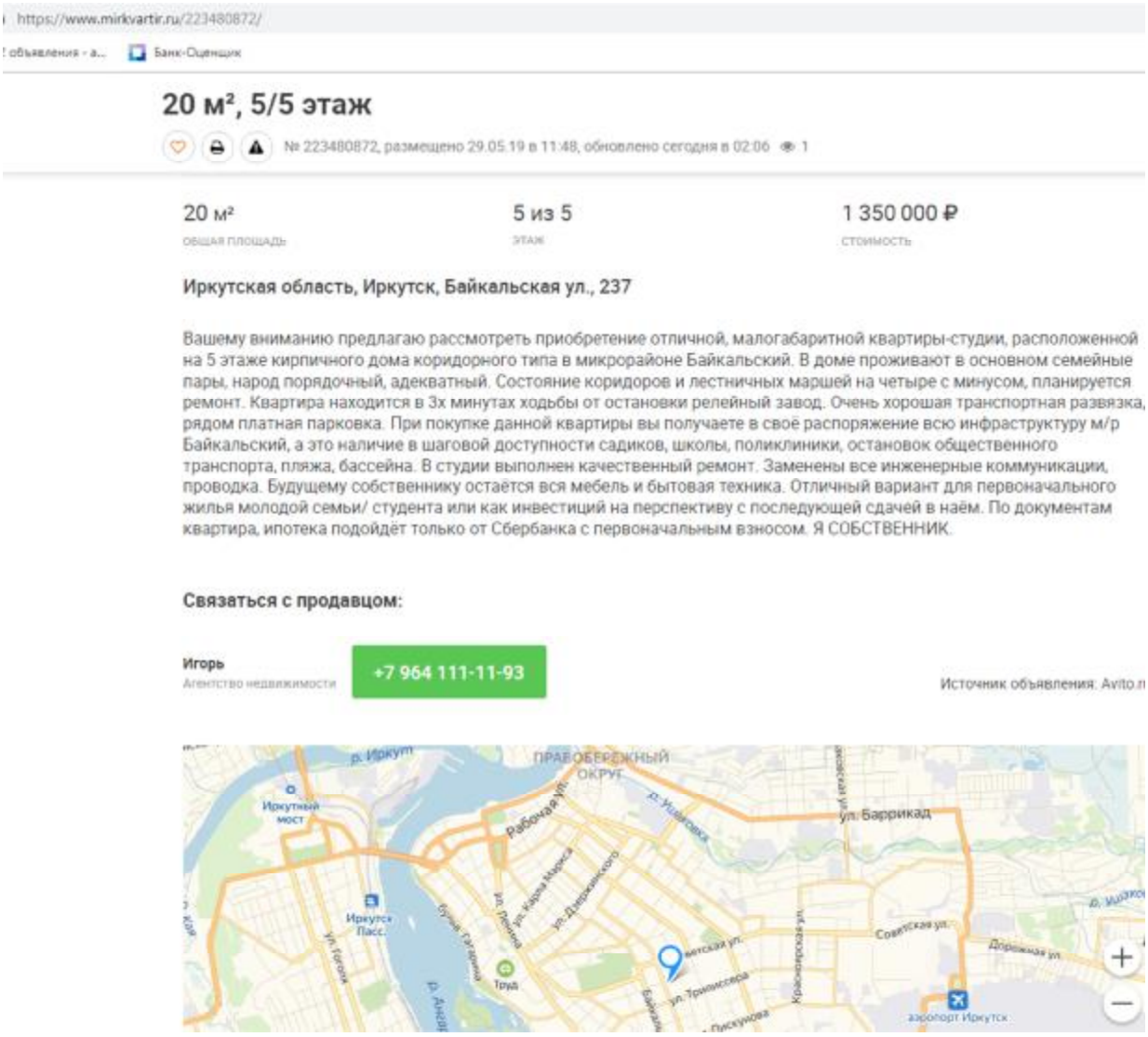
Источник объявления: Avito.ru



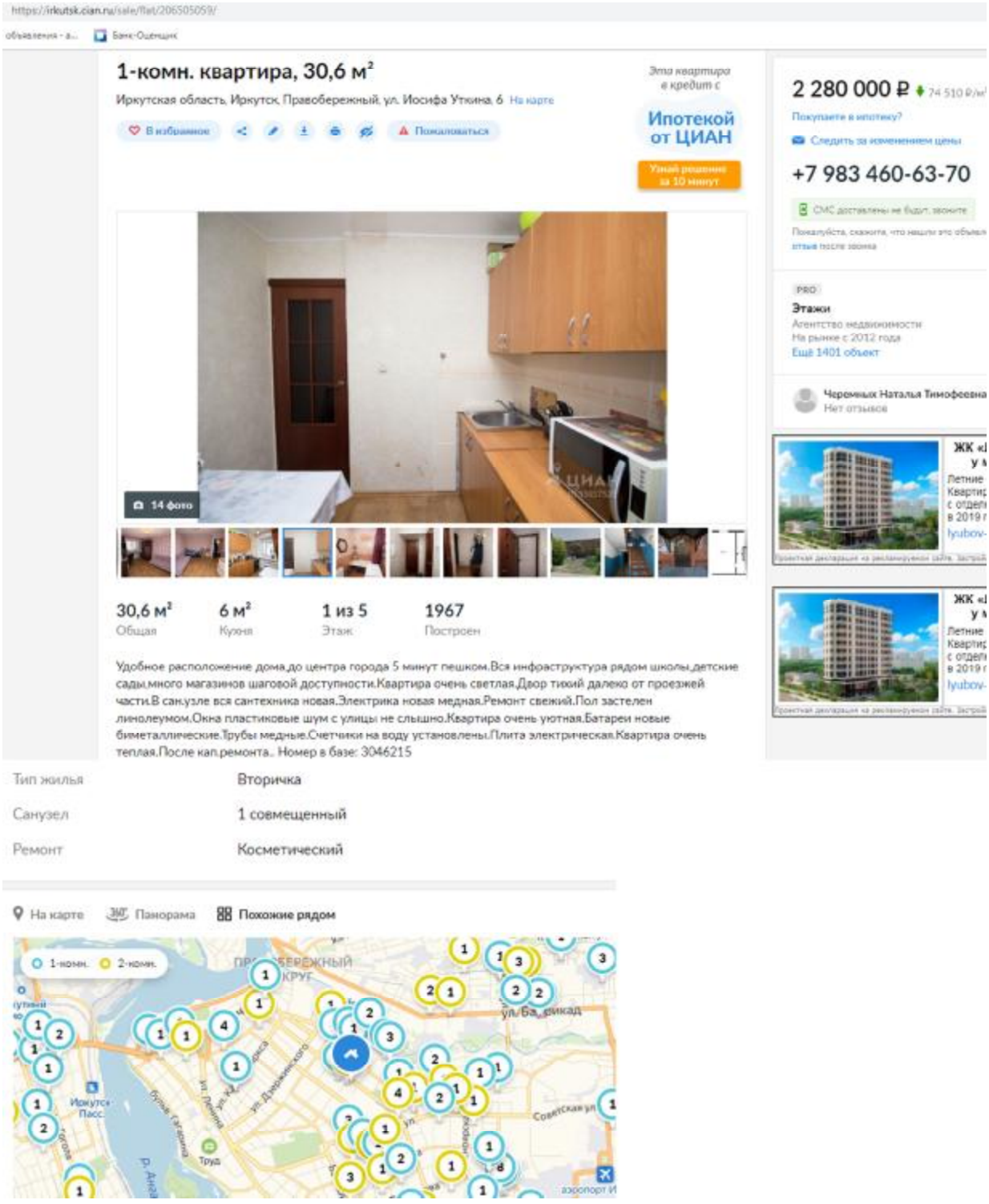
https://www.mirkvartir.ru/213808735/



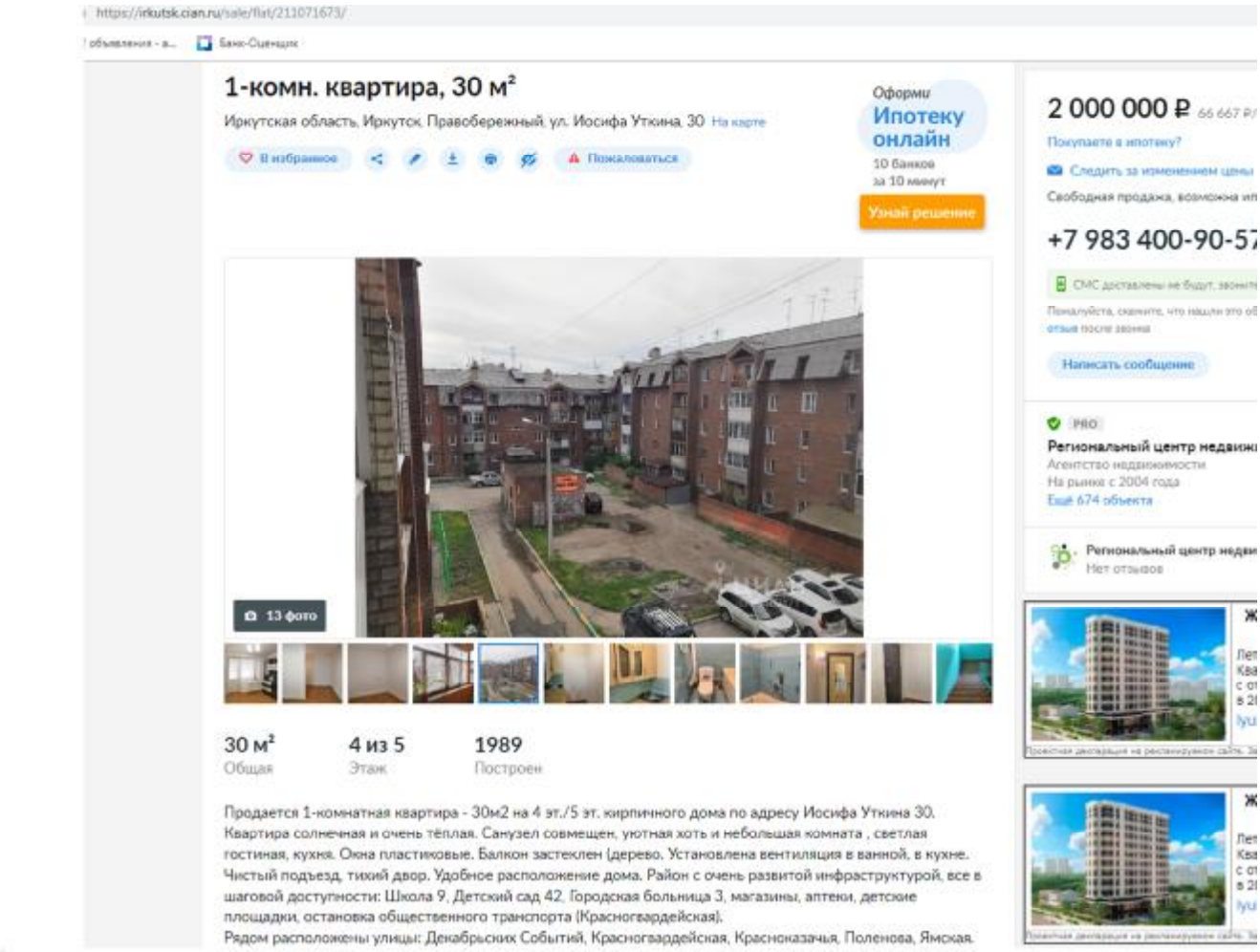
https://www.mirkvartir.ru/224938544/



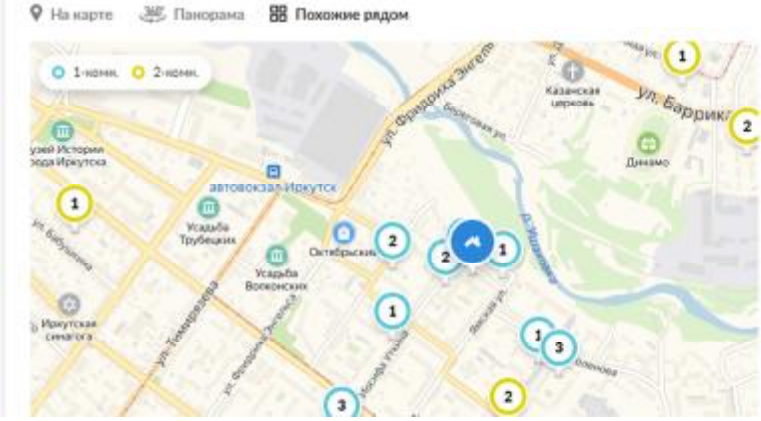
https://www.mirkvartir.ru/223480872/



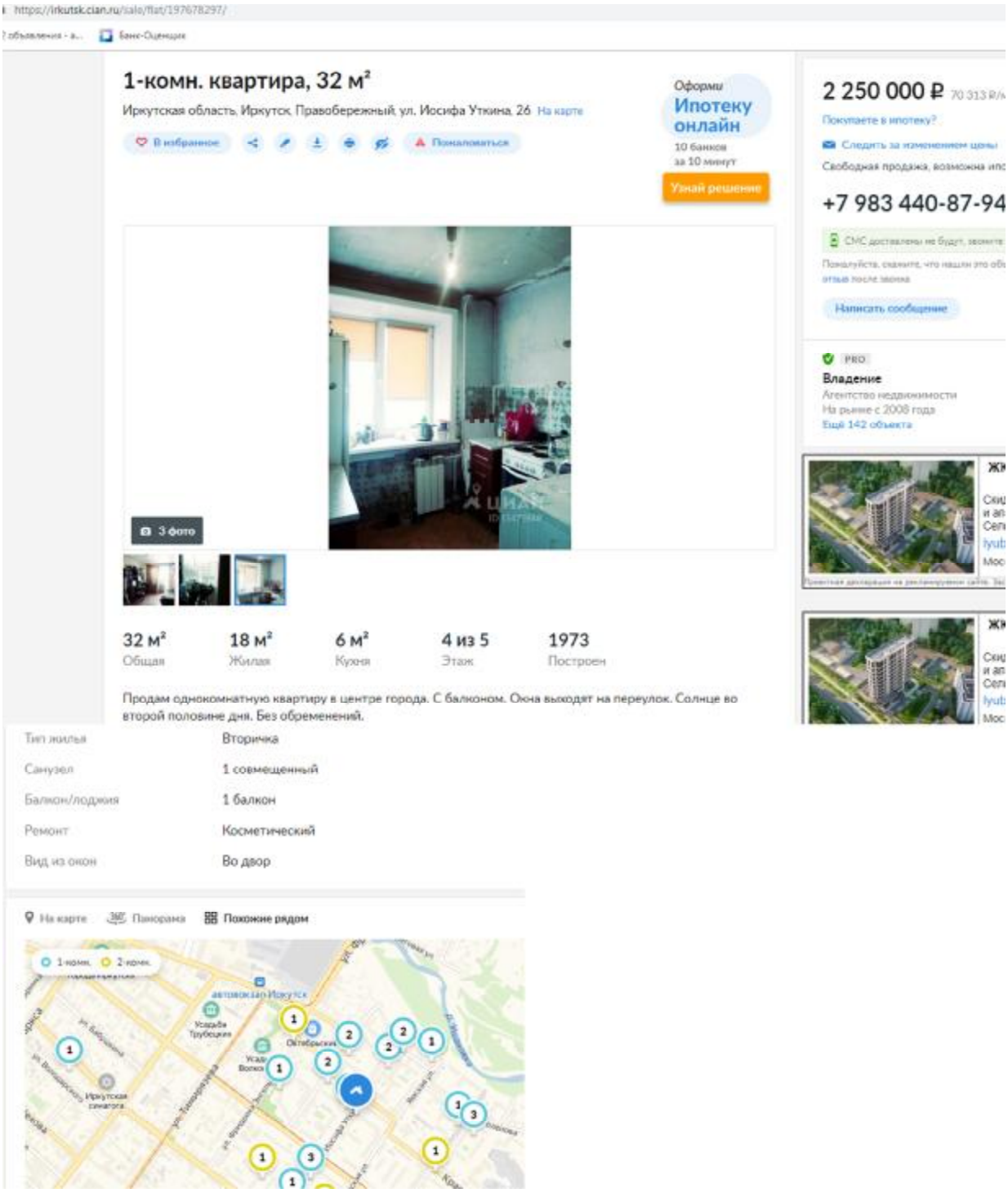
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/206505059/



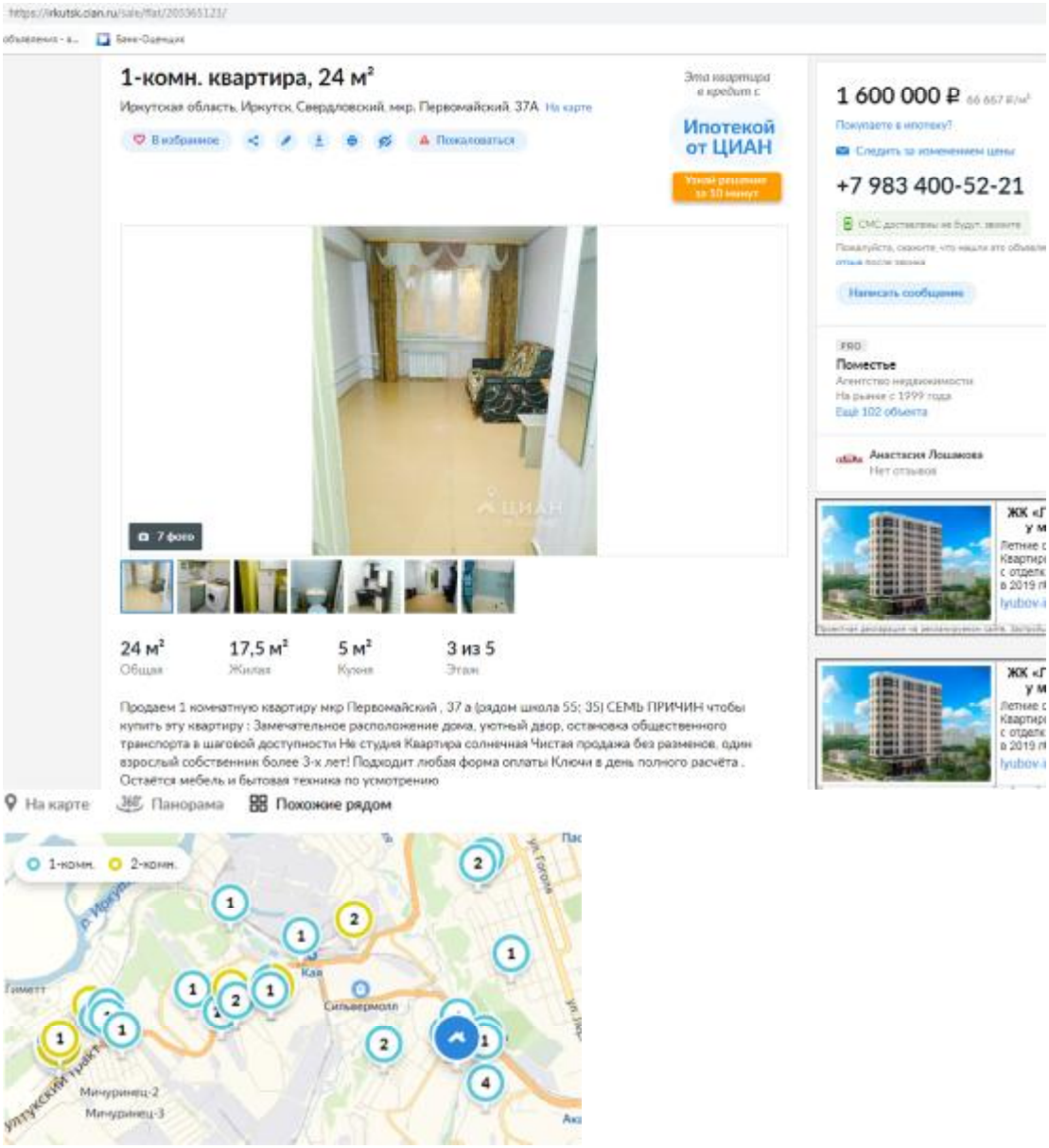
Тип жилья	Вторичка
Высота потолков	2,65 м
Санузел	1 совмещенный
Балкон/лоджия	1 балкон
Ремонт	Косметический



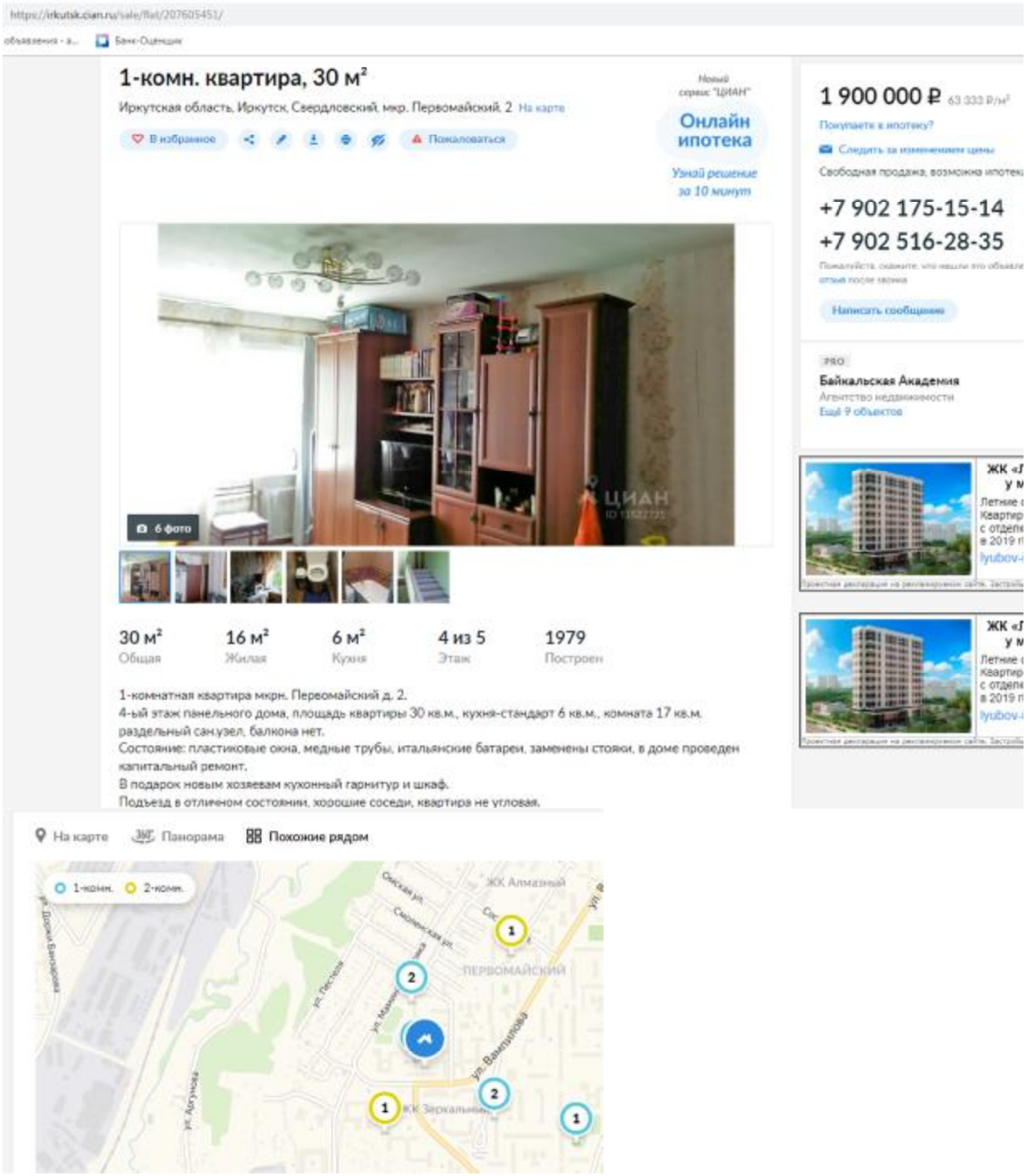
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/211071673/



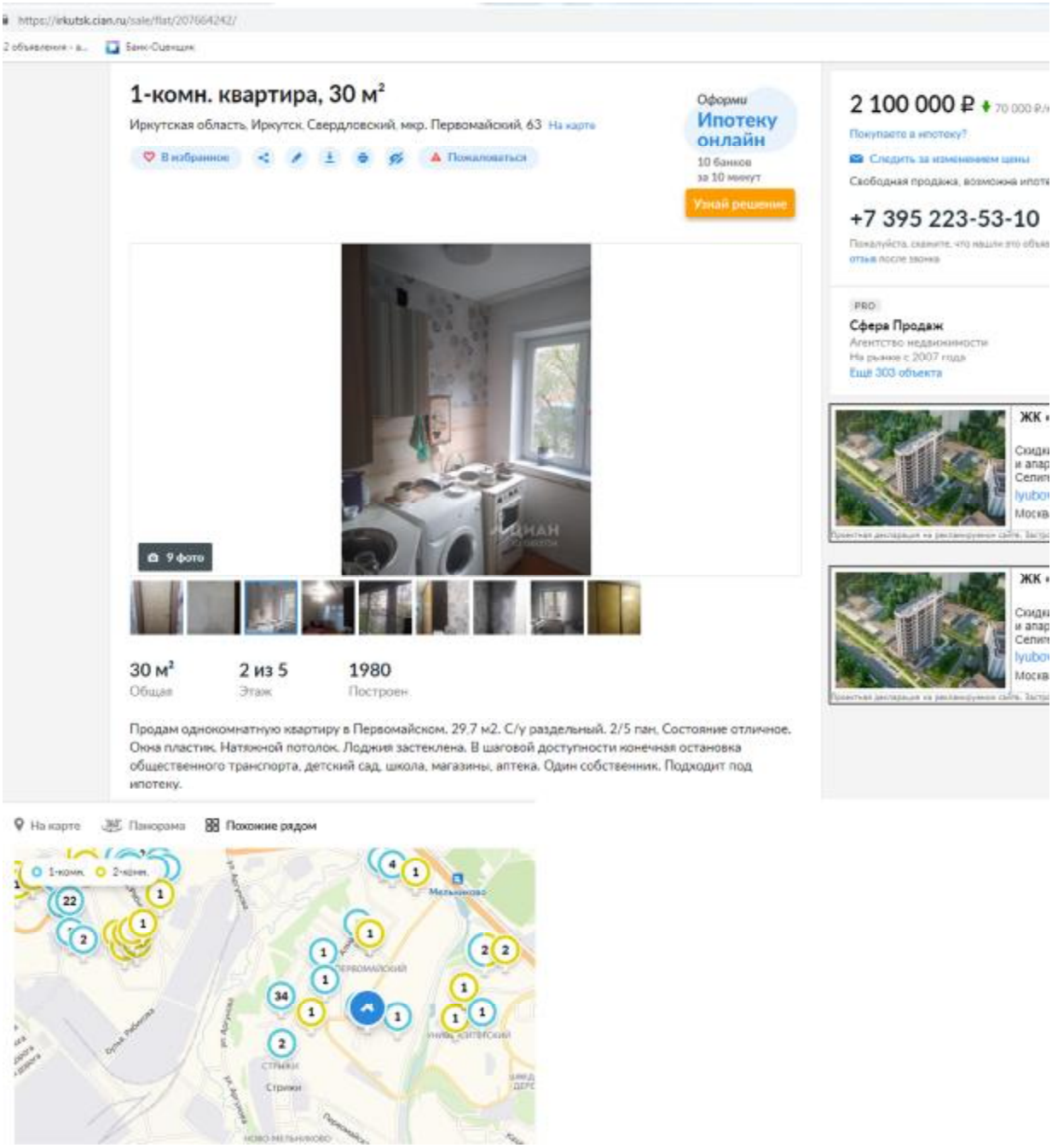
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197678297/



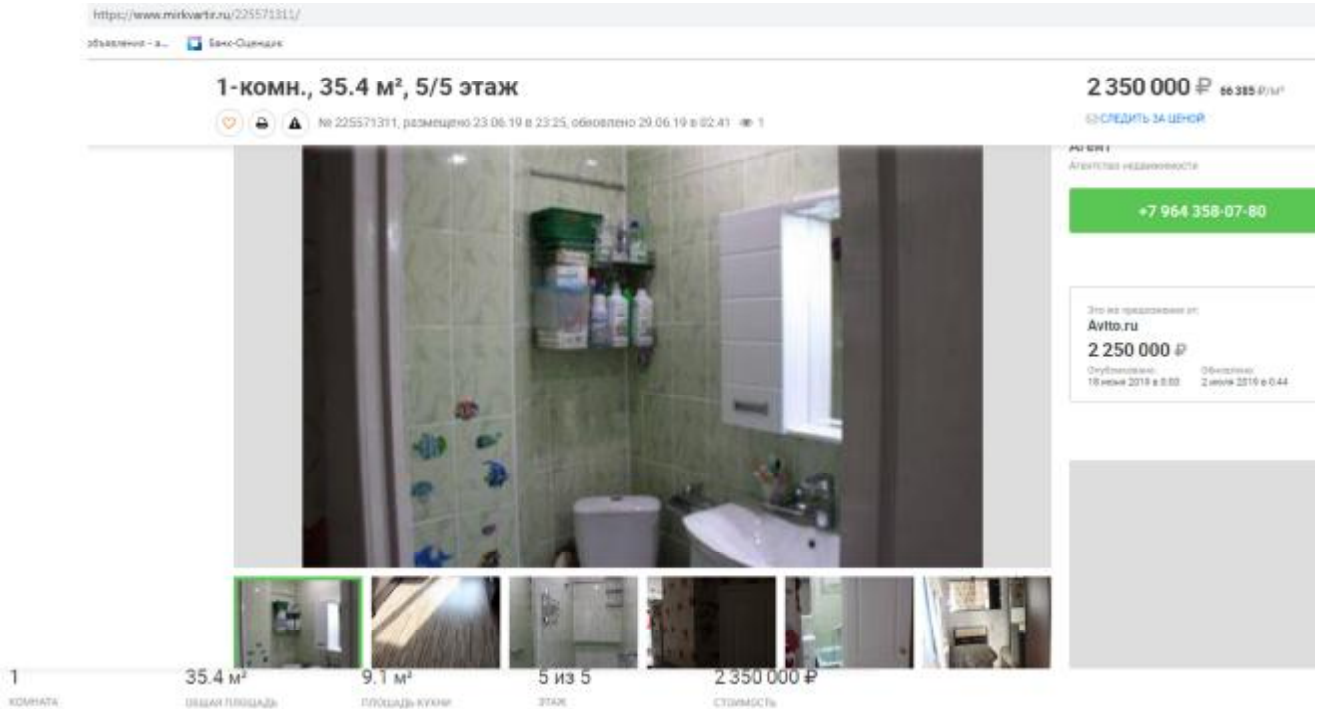
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/203365123/



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/207605451/



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/207664242/



Иркутская область, Иркутск, ул. Железнодорожная 4-я, 102

Продается аккуратная, комфортная евродвушка в районе Студгородка. Светлая сторона дома с великолепным видом на сосновый бор из всех окон.В шаговой доступности развитая инфраструктура: ТЦ Лермонтов, ИРНИТУ, ИРГУПС, МВД и другие учебные заведения. ЖД вокзал, детский сад 152, школы, Свердловский продуктовый рынок.Рядом также зеленая роща, 2 стадиона, бассейн Изумруд, 2 фитнес центра - дом отлично расположен для любителей активного отдыха и спортивных занятий.Квартира теплая зимой, повышенной комфортности летом стоит новый кондиционер.Бездонный встроенный шкаф-купе вместит все ваши вещи и одежду.Проведен высокоскоростной интернет и кабельное TV.Очень хорошие соседи (работящие, семейные). Установлены все приборы учета, замены трубы, электропроводка на медь. Готова к проживанию или выгодной сдаче в аренду.Собственность, обременений нет, документы готовы.При срочной покупке возможен торг.

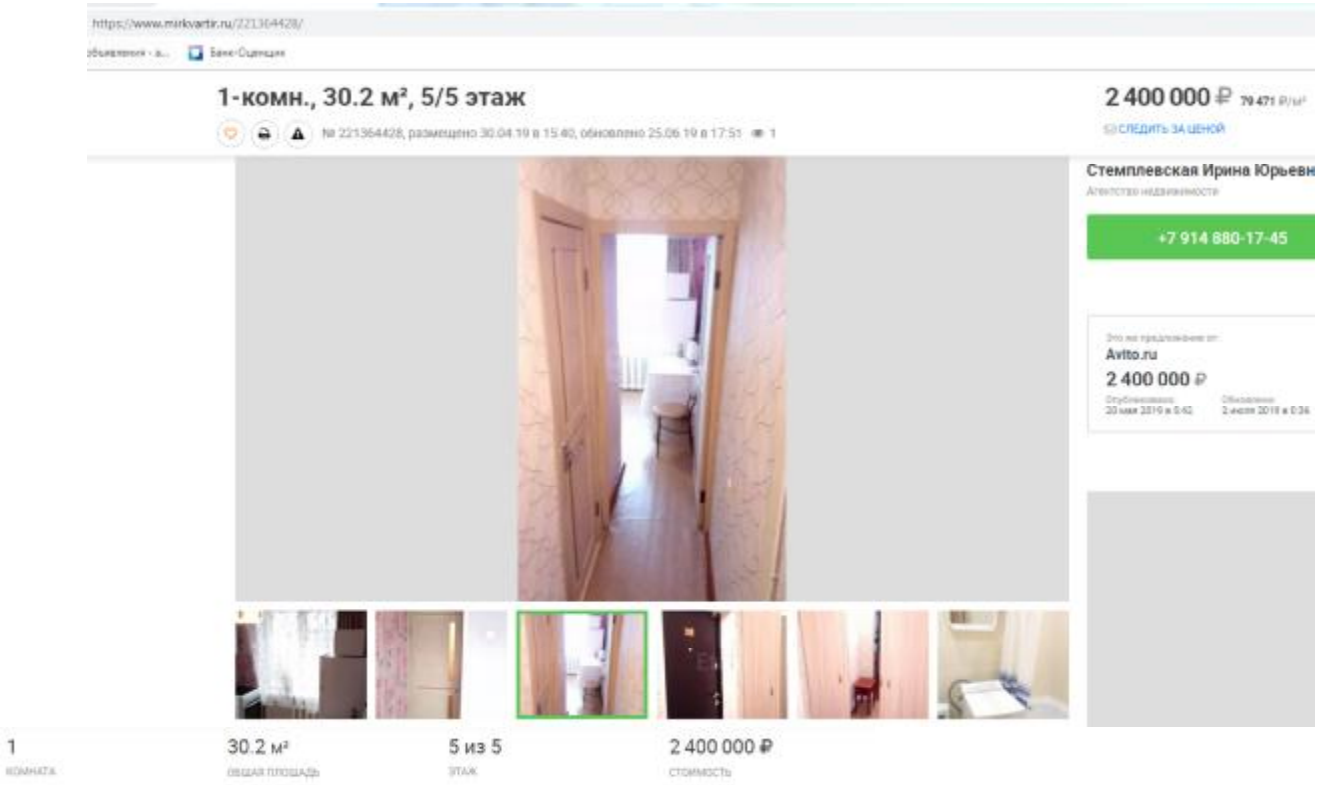
Связаться с продавцом:

Агент
Агентство недвижимости
+7 964 XXX-XX-XX

Источник объявления: Cian.ru



https://www.mirkvartir.ru/225571311/



Иркутская область, Иркутск, ул. Железнодорожная 5-я, 51

Уютная квартира в эпицентре студенческой жизни - в Студгородке. В 5 минутах ходьбы от дома - технический университет. Отменная транспортная развязка: в шаговой доступности как трамвайные остановки, так и остановки автобусов и троллейбусов, что позволяет в любое время дня уехать в нужную точку города без пересадок. Поблизости есть всё для комфортного проживания: поликлиника, детские сады, школы, университеты, магазины, торговые центры и т. д. Квартира не угловая, теплая и светлая, с раздельной планировкой и застекленным балконом приличных размеров. В качестве профилактических мер были заменены трубы и радиаторы, установили пластиковое окно, железную входную дверь, сигнализацию. Новые межкомнатные двери. Стены и потолок ровные, без дефектов. В общем, квартира полностью готова к новым хозяевам как по состоянию, так и по документам.. Номер в базе: 2634077

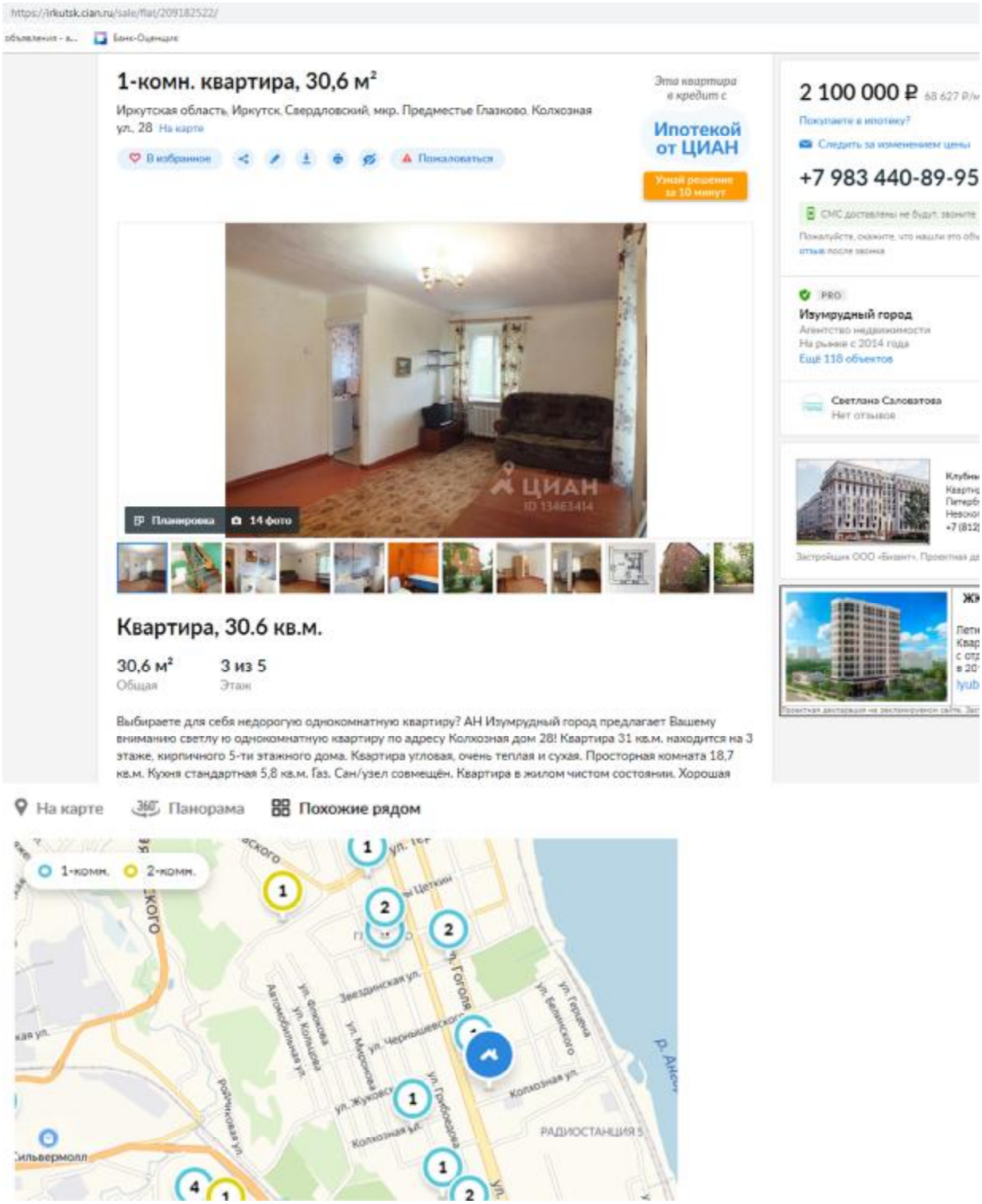
Связаться с продавцом:

Стемплевская Ирина Юрьевна
Агентство недвижимости
+7 914 XXX-XX-XX

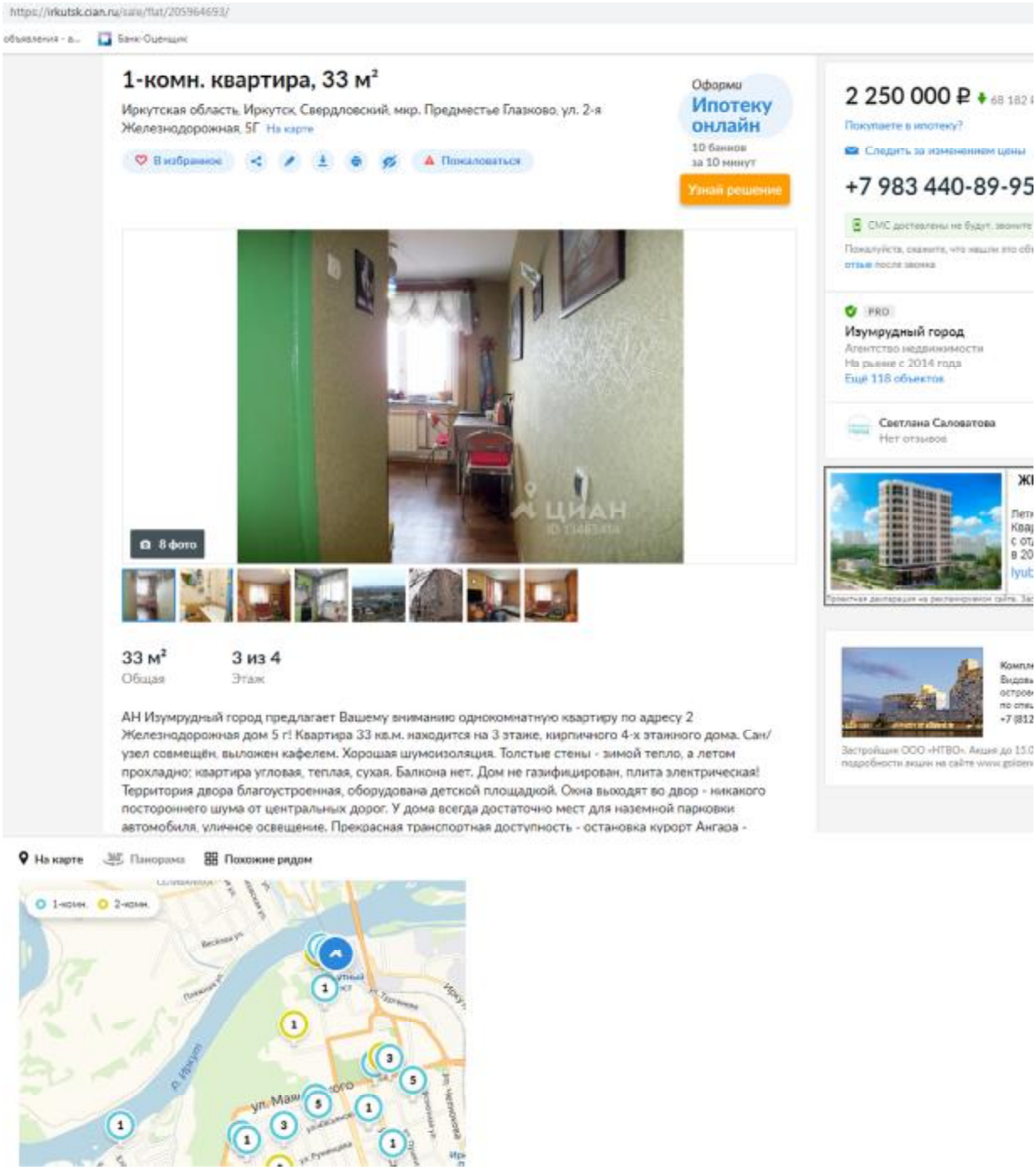
Источник объявления: Cian.ru



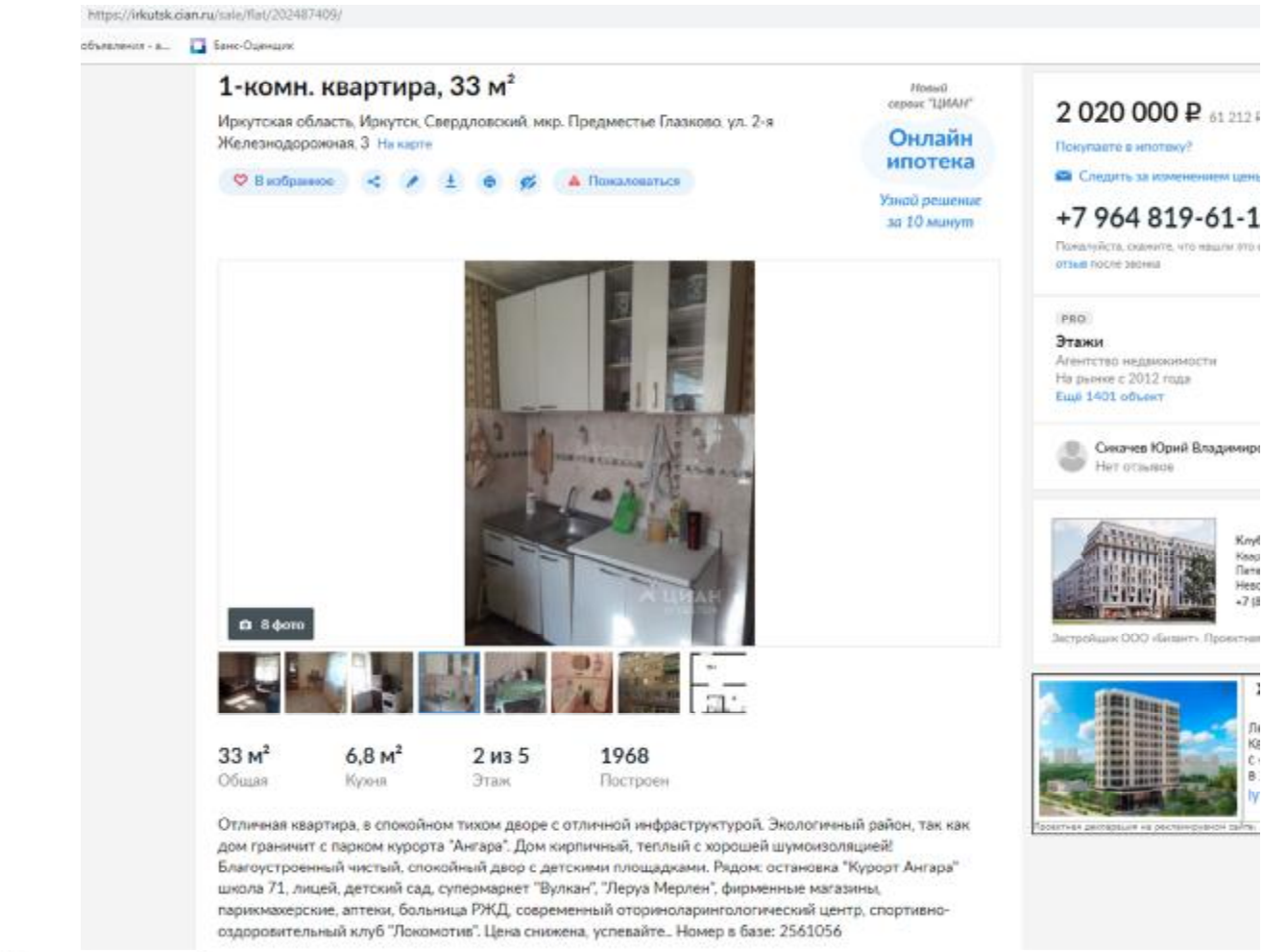
https://www.mirkvartir.ru/221364428/



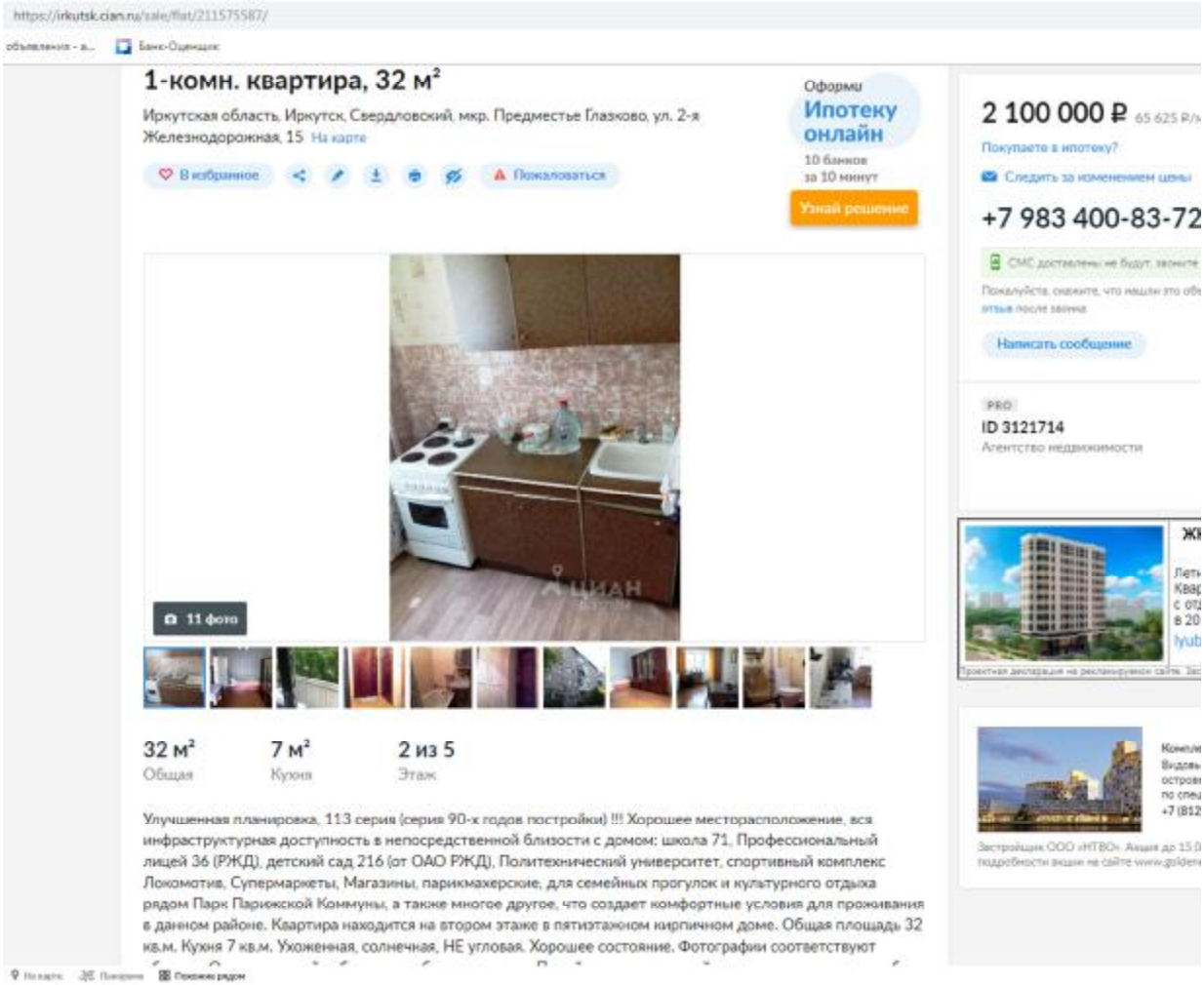
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/209182522/

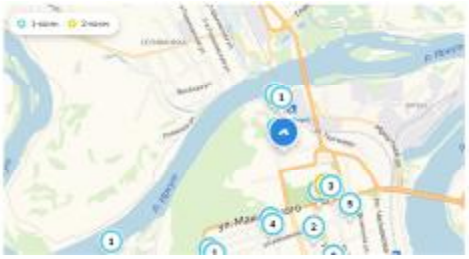


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/205964693/

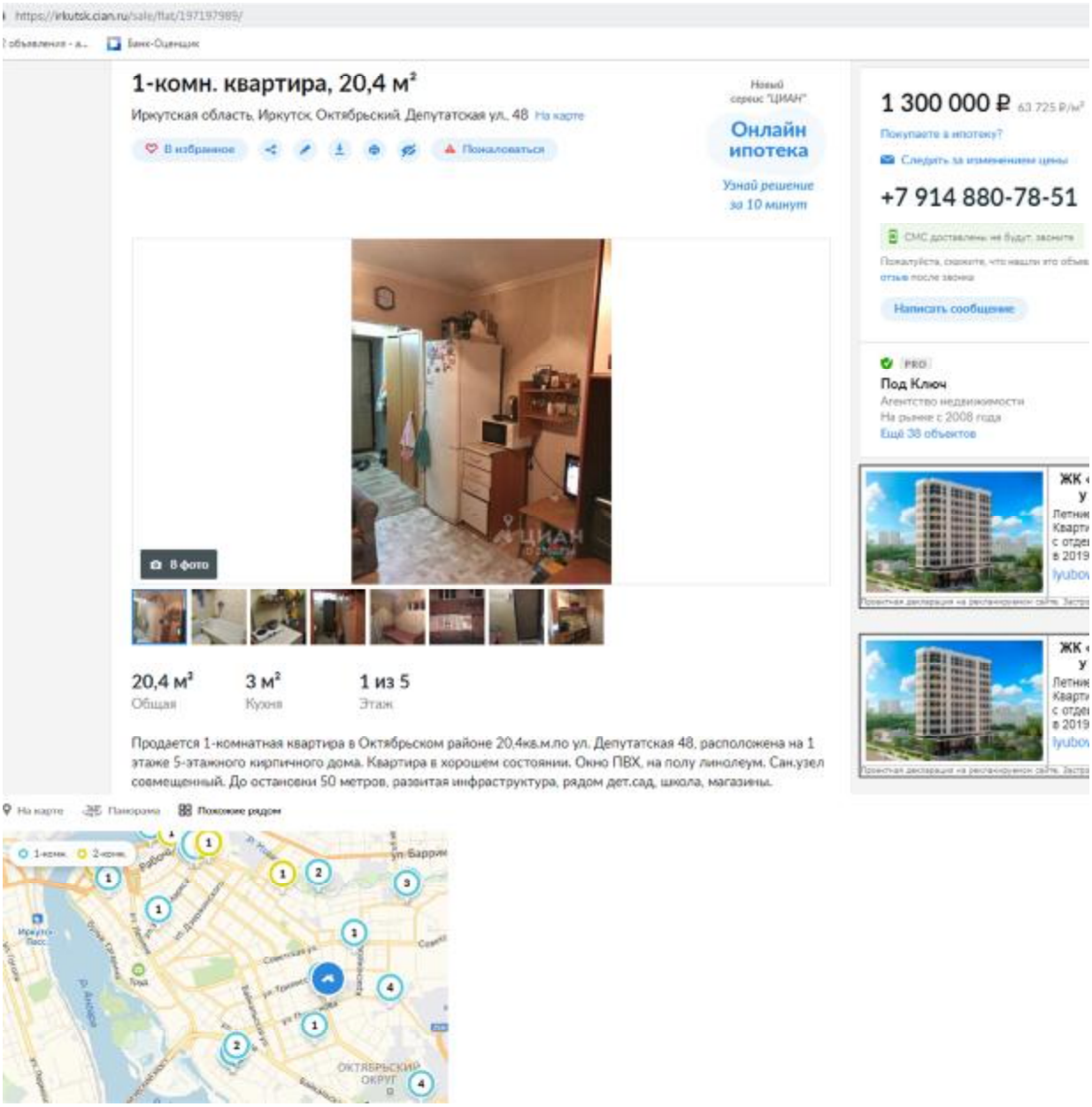


https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/202487409/

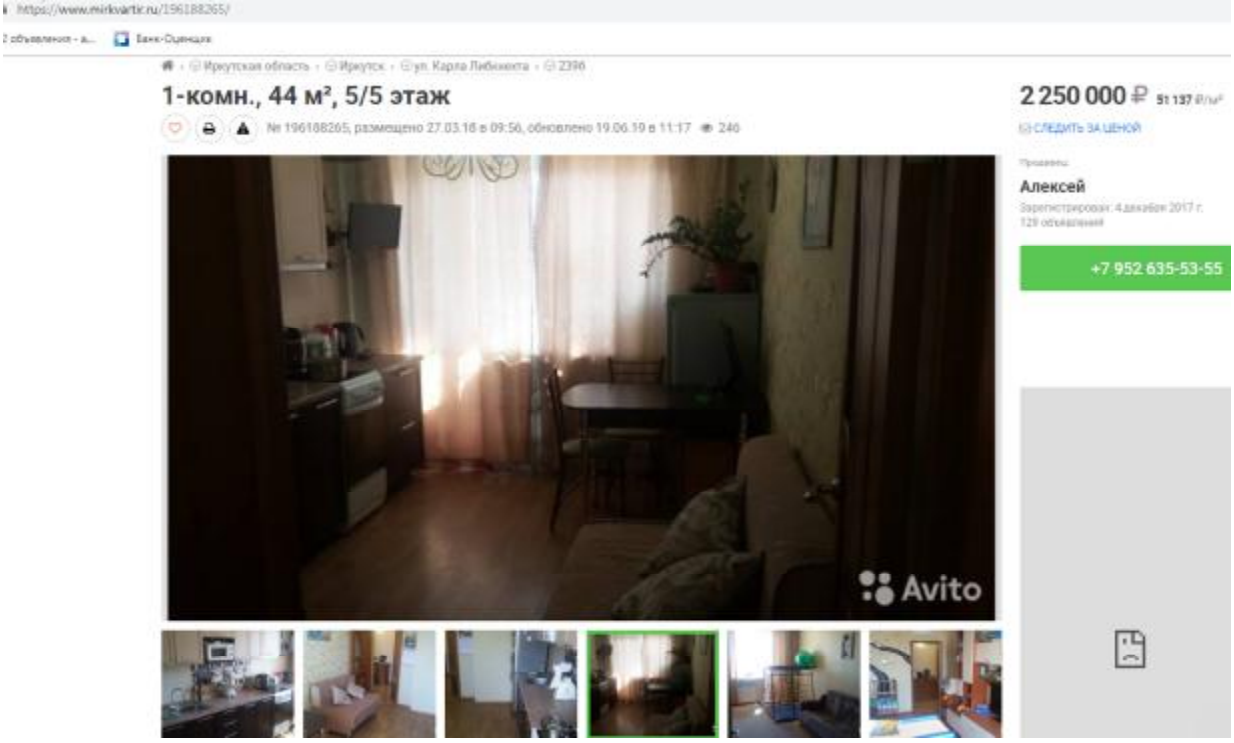




https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/211575587/



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197197989/



1	44 м²	5 из 5	2 250 000 ₽
КОМНАТА	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	ЭТАЖ	СТОИМОСТЬ

Иркутская область, Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 239б

Продам большую 1-комнатную квартиру, ост. "Волжская", площадь 43,8 кв.м., кухня-студия и спальня, этаж 5/5 кирпич, лоджия, состояние хорошее, кафель, резервный бойлер на случай планового отключения горячей воды в летний период

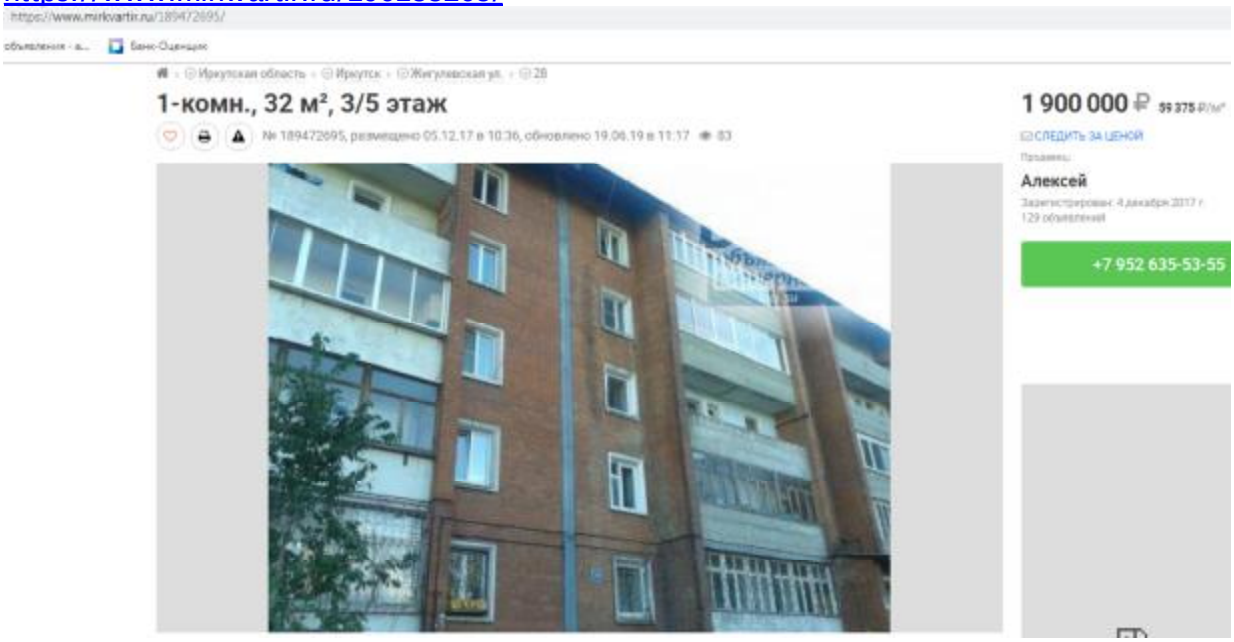
Связаться с продавцом:

Алексей
Зарегистрирован 4 декабря 2017 г.
129 объявлений

+7 952 XXX-XX-XX



https://www.mirkvartir.ru/196188265/



1	32 м²	8 м²	3 из 5	1985 г.
КОМНАТА	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	ПЛОЩАДЬ КУХНИ	ЭТАЖ	ГОД ПОСТРОЙКИ

Иркутская область, Иркутск, Жигулевская ул., 28

Продам 1-комнатную квартиру в доме 114 серии, этаж 3/5 кирпич, балкон застекленный, окна пластиковые, недавно сделан свежий ремонт

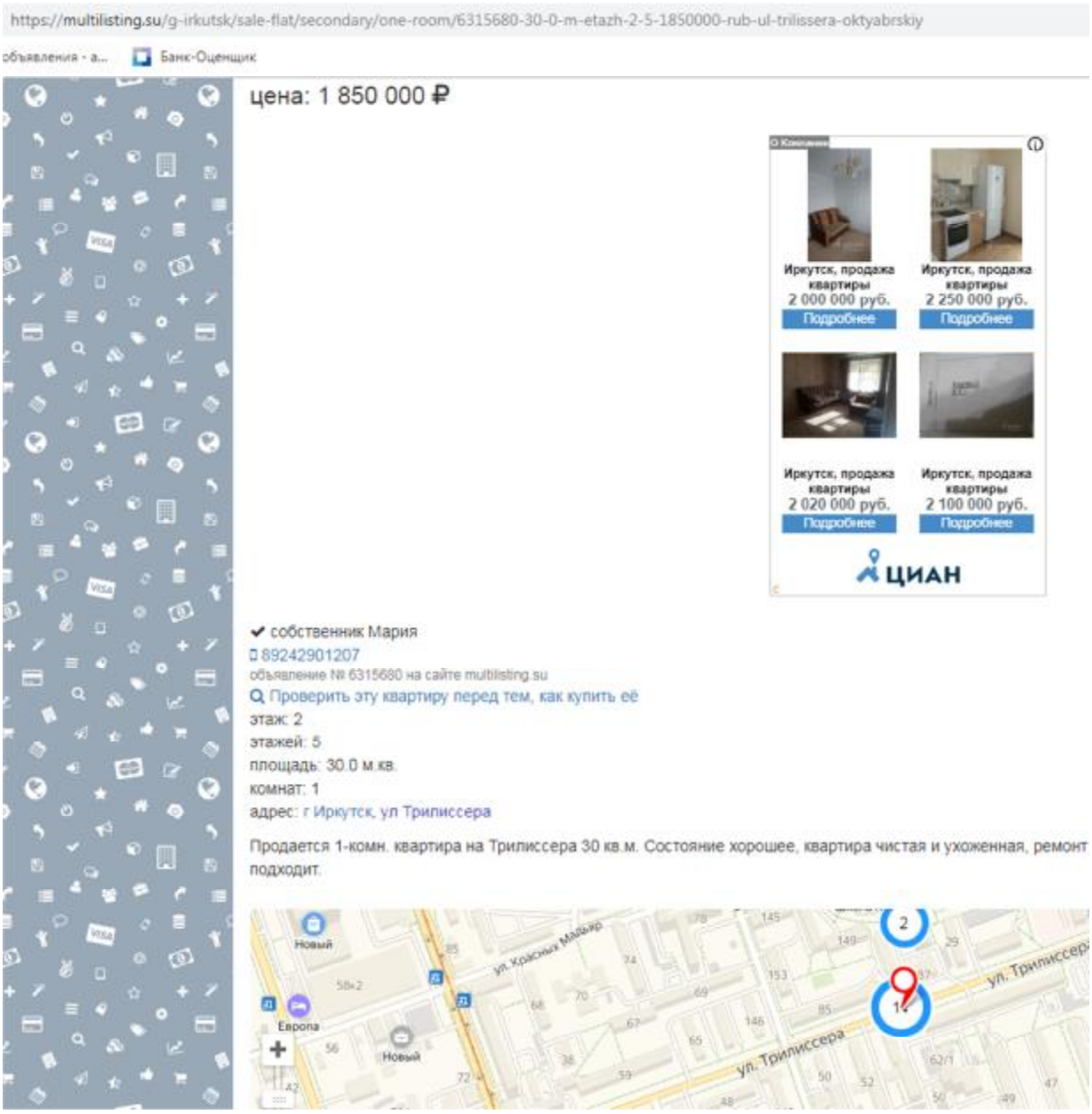
Связаться с продавцом:

Алексей
Зарегистрирован 4 декабря 2017 г.
129 объявлений

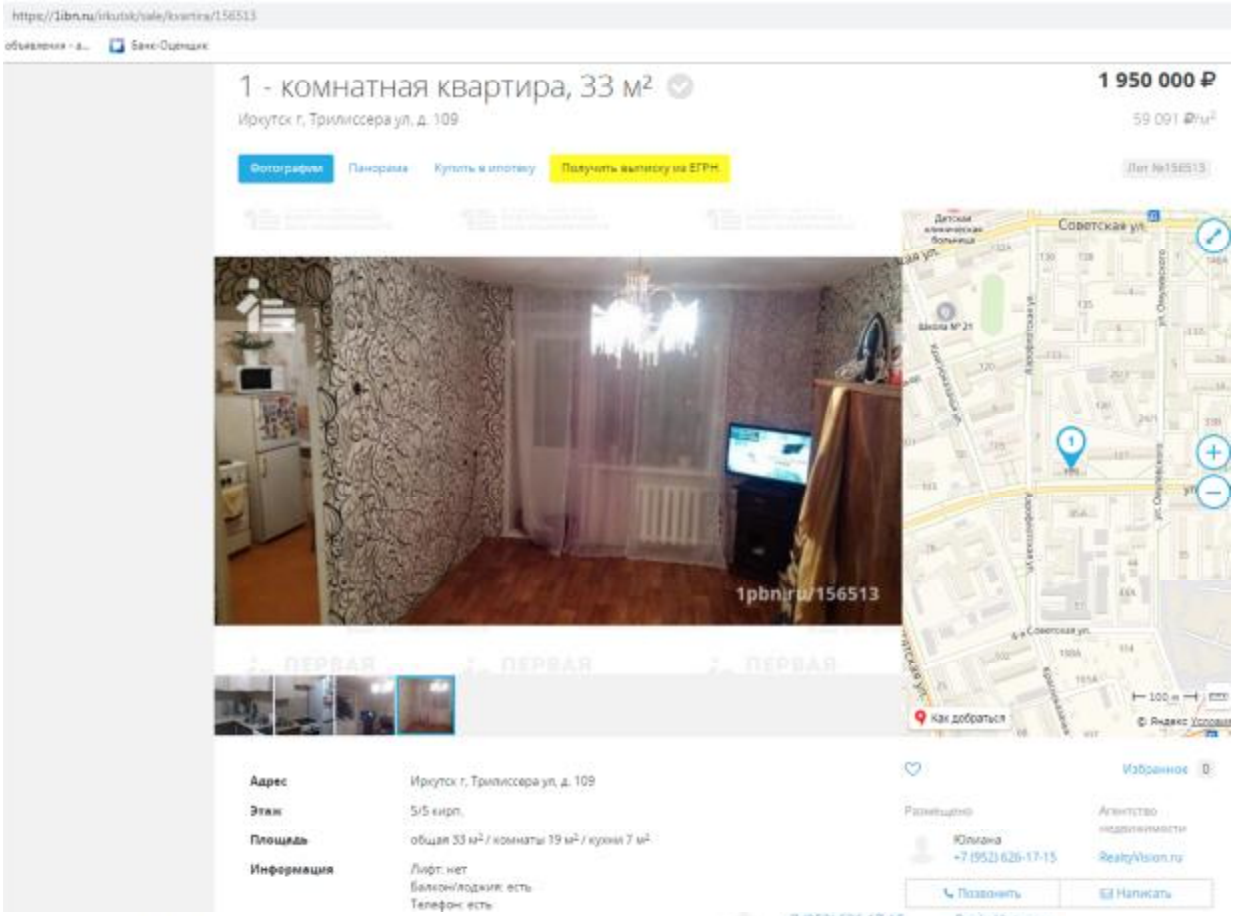
+7 952 XXX-XX-XX



https://www.mirkvartir.ru/189472695/



https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/one-room/6315680-30-0-m-etazh-2-5-1850000-rub-ul-trilissera-oktyabrskiy



Информация Лифт: нет
Балкон/лоджия: есть
Телефон: есть
Окна: Двор
Санузел: Совм.

Описание Продам 1 комнатную квартиру (Новая входная дверь, ремонт ванной комнаты, кухня новая, сантехника -медные трубы, на полах новый линолеум, мебель остается). С балконом. Отличный вариант и под сдачу в аренду.

Напечатать Пожаловаться

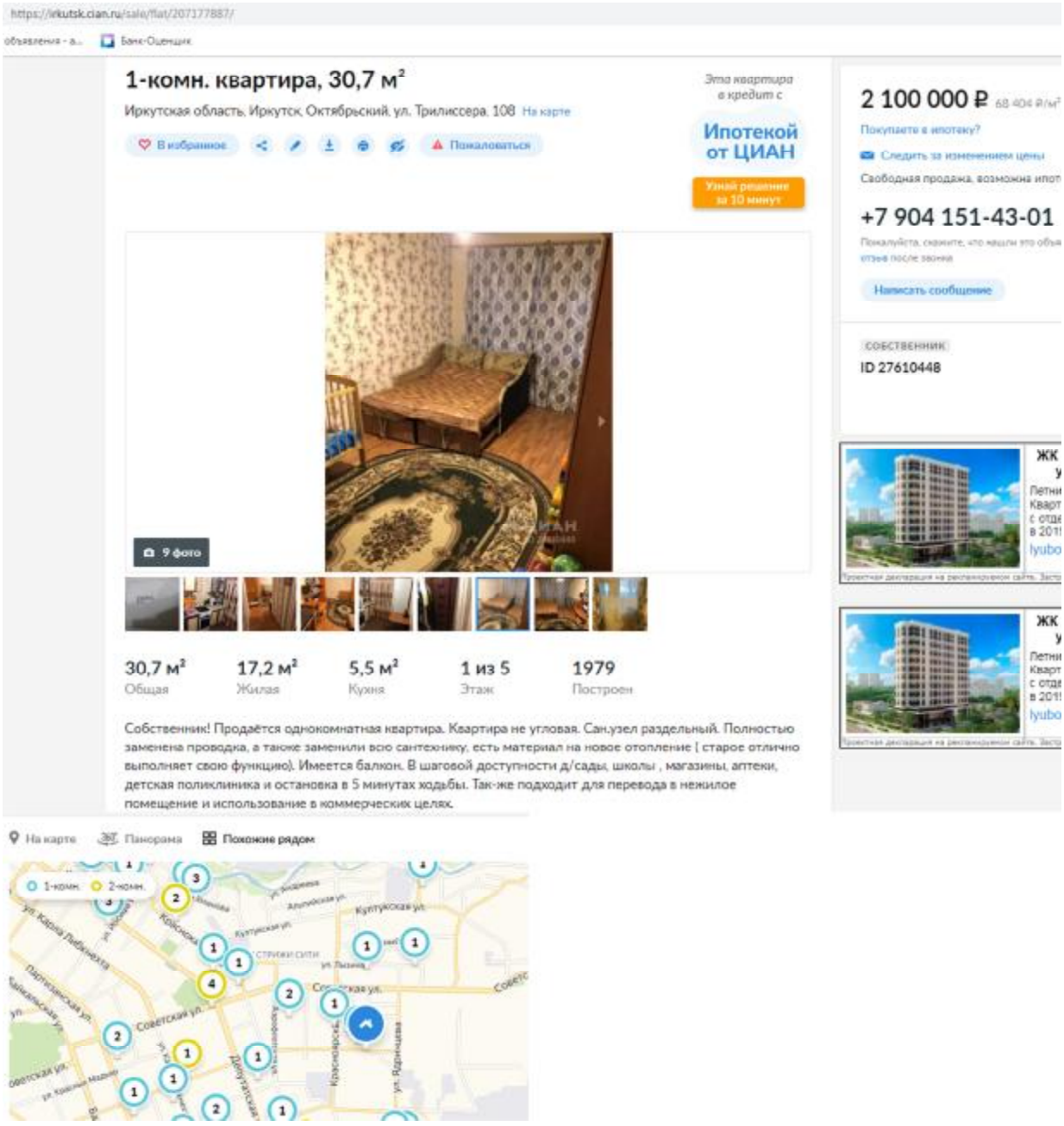
Размещено 21 февраля 2018
Обновлено 21 февраля 2018
Просмотров: 106

Твитнуть

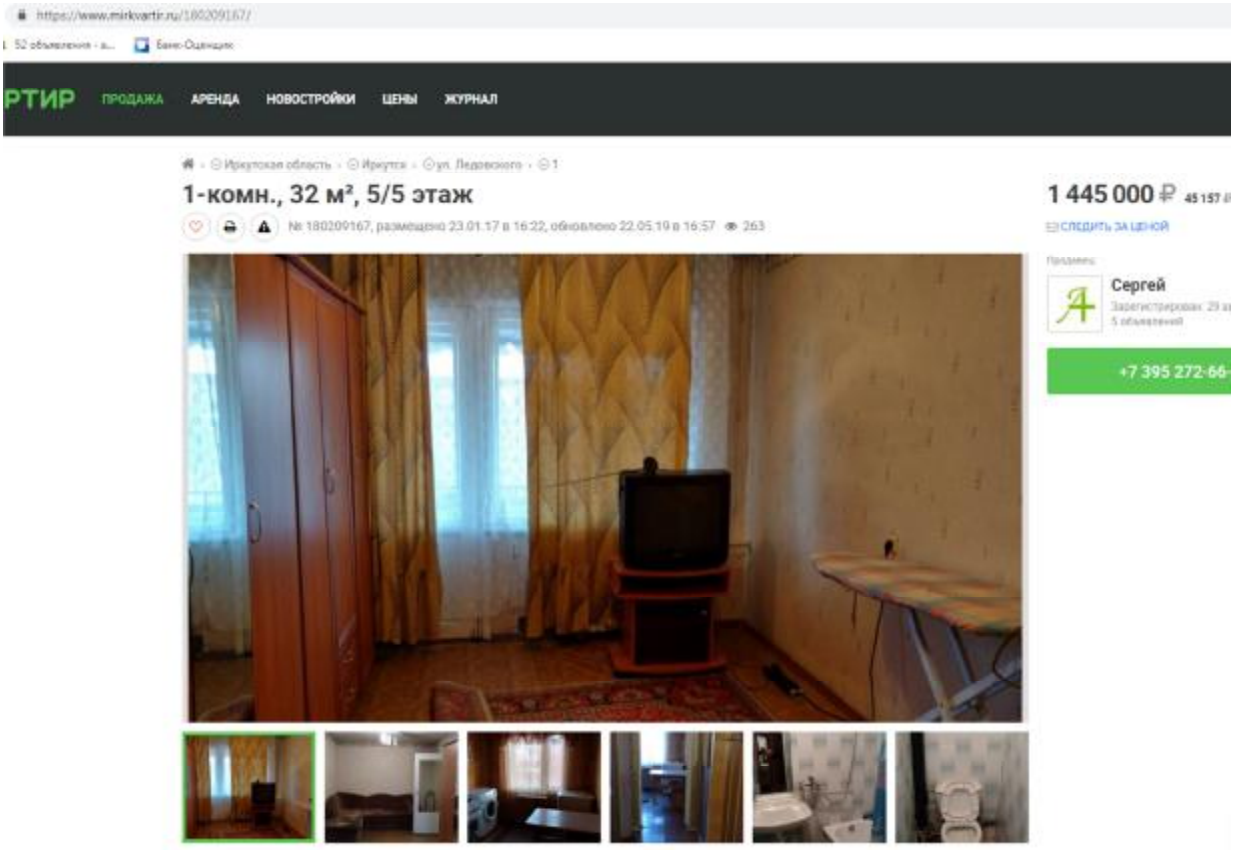
Характеристики дома

Год ввода в эксплуатацию	1967
Серия, тип здания	306
Тип фундамента	Ленточный
Тип перекрытий	Железобетонные
Этажей	5
Подъездов	3
Помещений, в т.ч. нежилых	58 (3)
Дом признан аварийным	Нет
Управляющая компания	Общество с ограниченной ответственностью "Южное управление жилищно-коммунальными системами" Адрес: Трудовая ул, 111

https://1ibn.ru/irkutsk/sale/kvartira/156513



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/207177887/



Иркутская область, Иркутск, ул. Ледовского, 1

Ново-Ленино, ул. Ледовского, д. 1. Рядом с домом детский сад, школа, банк, больница, торговый центр.
Однокомнатная квартира площадью 32 кв.м. + балкон. Обычное состояние, деревянные окна. Чистая, ухоженная!
Хорошие соседи.
Рассмотрим любой вид расчёта.

Связаться с продавцом:





https://www.mirkvartir.ru/180209167/

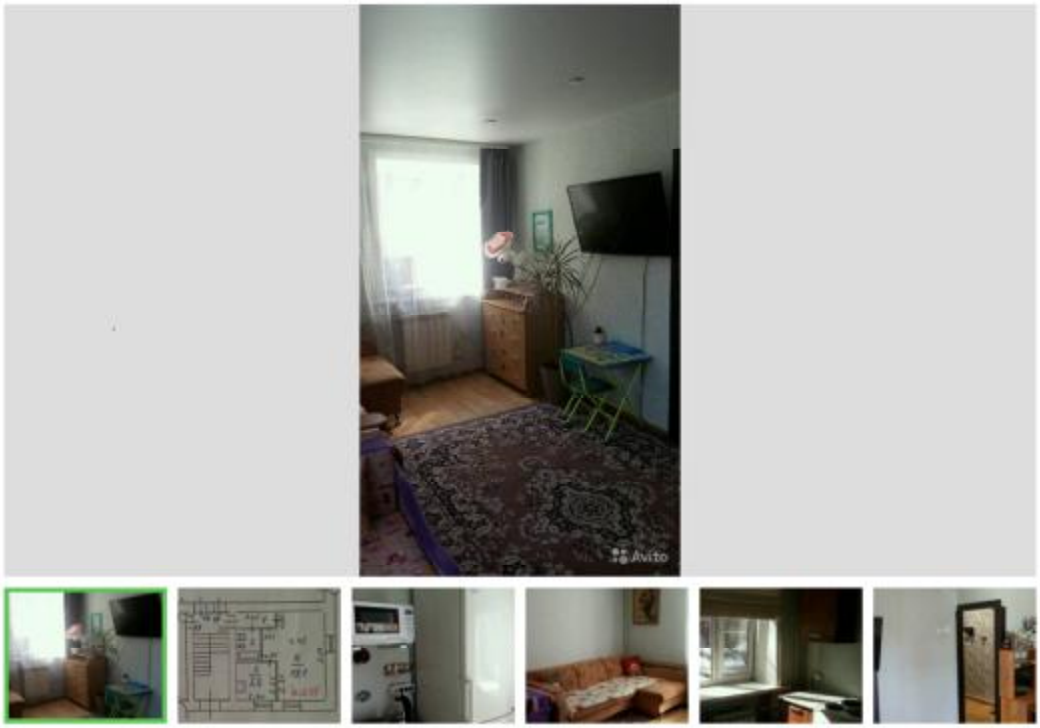
https://www.mirkvartir.ru/221291640/

объявления - а... Банк-Оценщик

Иркутская область › Иркутск › Западный пер. › 19

1-комн., 30 м², 1/4 этаж

№ 221291640, размещено 30.04.19 в 11:30, обновлено 13.06.19 в 11:55 11



1	30 м²	6 м²	1 из 4	1965 г.
КОМНАТА	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ	ПЛОЩАДЬ КУХНИ	ЭТАЖ	ГОД ПОСТРОЙКИ

Иркутская область, Иркутск, Западный пер., 19

Продается однокомнатная квартира, первый этаж, 30,2 кв.м. Тёплая и солнечная, уютная квартира. Свежий косметический ремонт, натяжной потолок, стеклопакеты, трубы новые (медь), новые радиаторы, счётчики на воду и свет. Санузел совмещенный. Мебель частично остается (кухня, шкаф в большой комнате, прихожая). Есть видеонаблюдение на всех этажах и на выход из подъезда. Рядом с домом большая детская площадка, банк, школа, детский сад, остановки общественного транспорта, магазины.

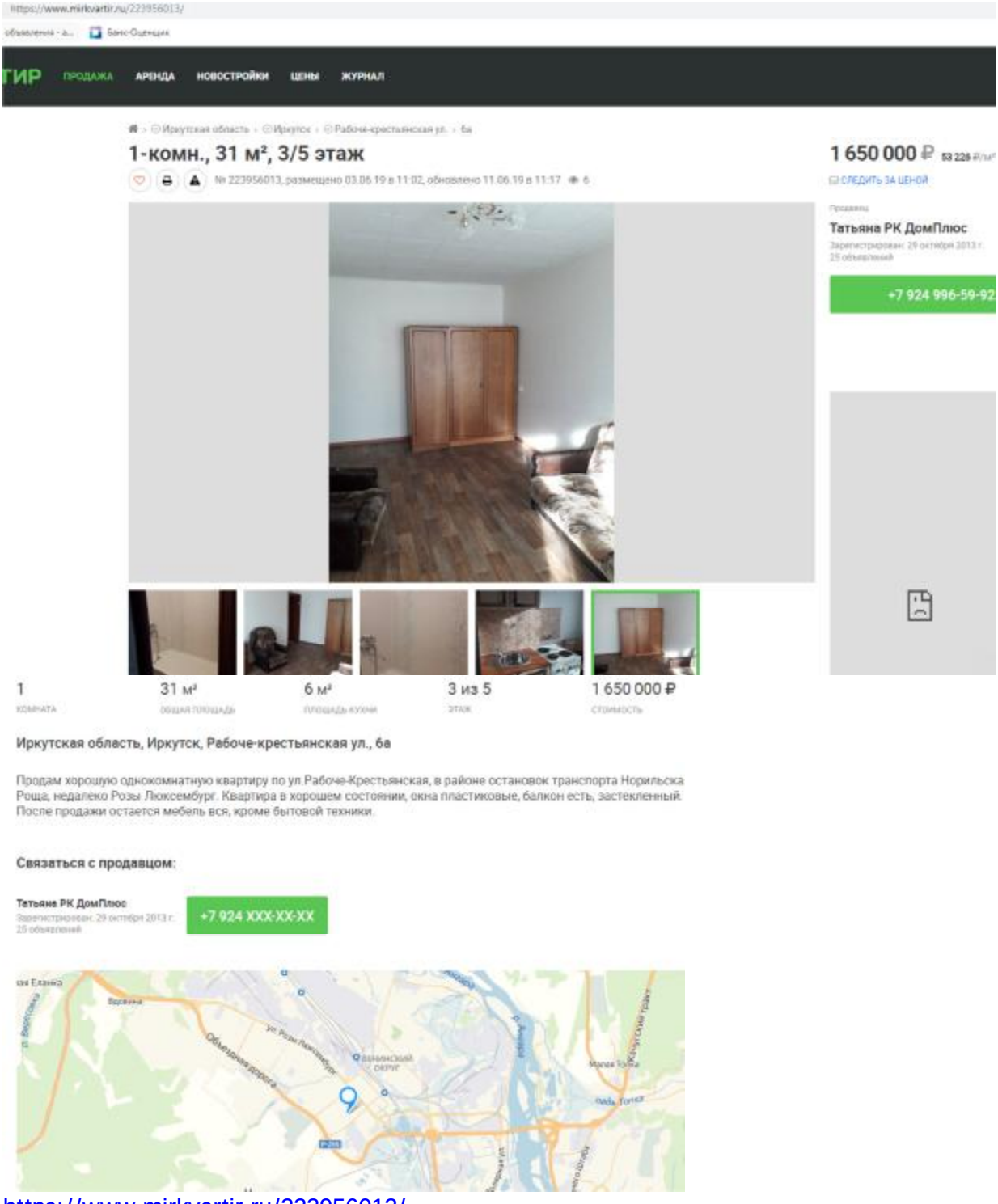
Связаться с продавцом:

Инга
Зарегистрирован: 1 апреля 2015 г.
204 объявления

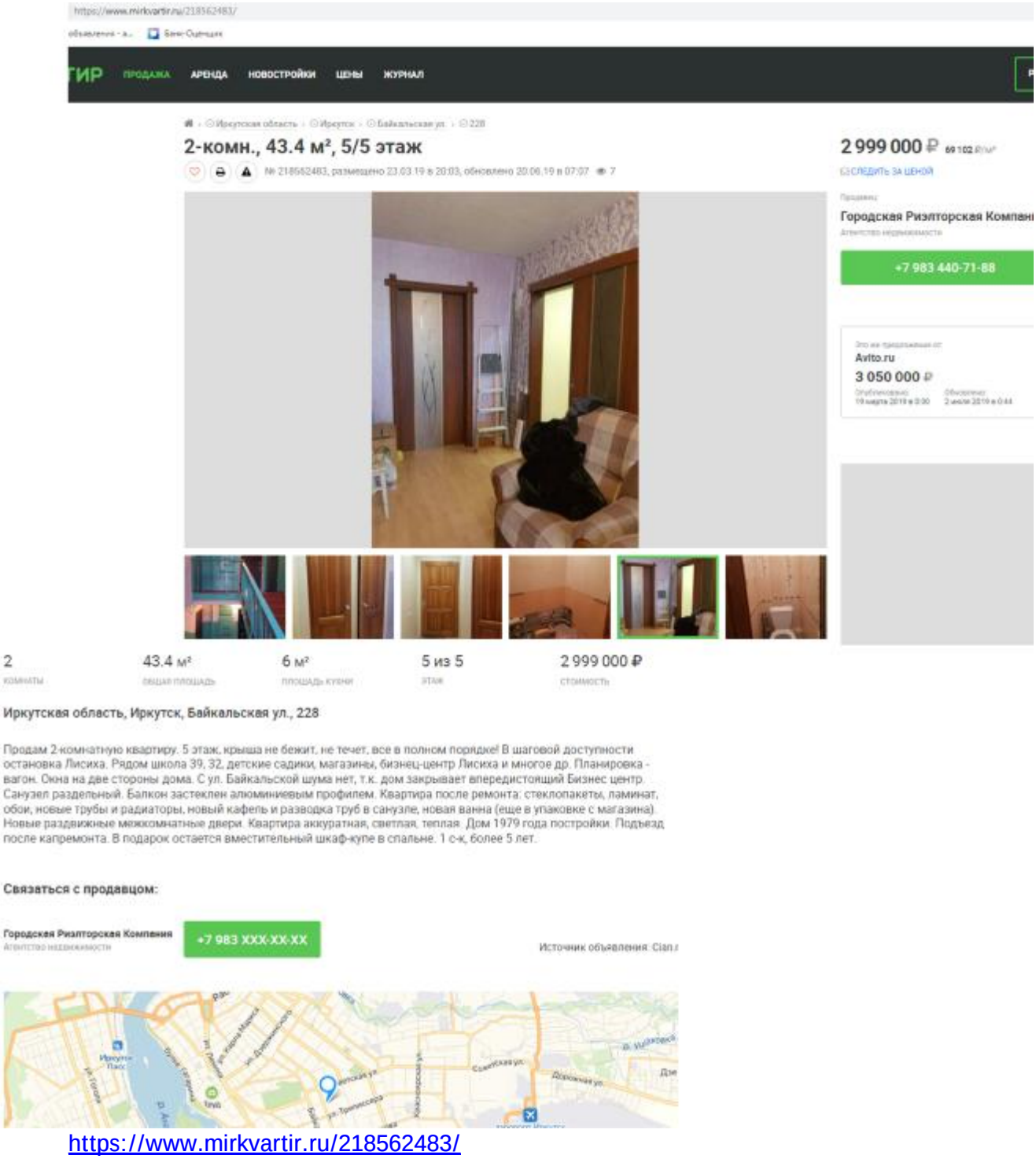
+7 902 XXX-XX-XX



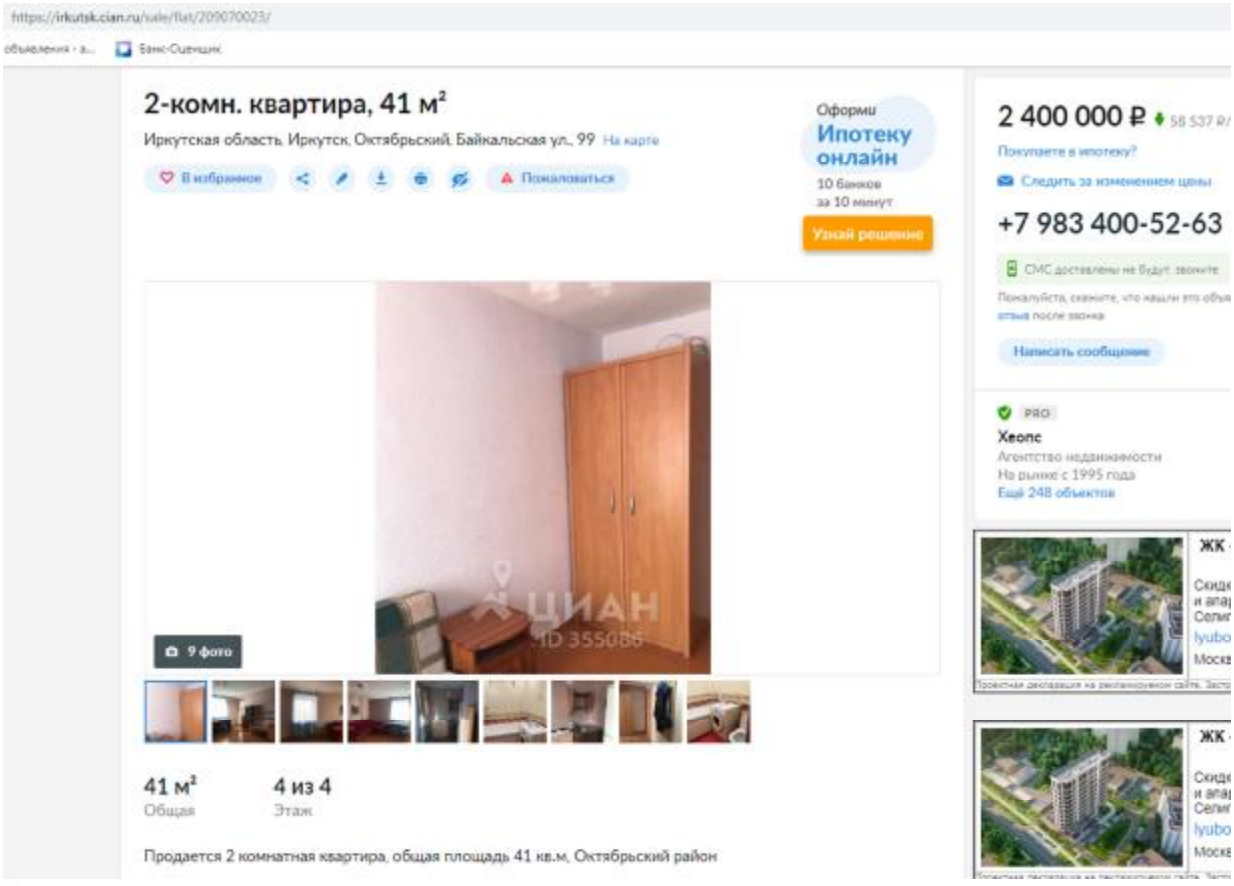
https://www.mirkvartir.ru/221291640/

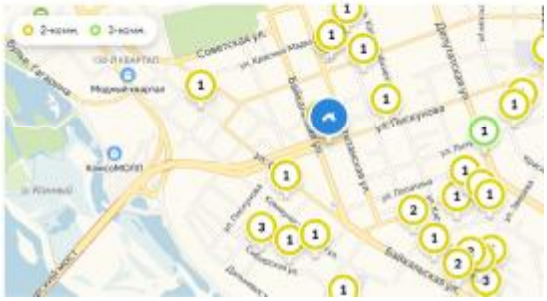


https://www.mirkvartir.ru/223956013/

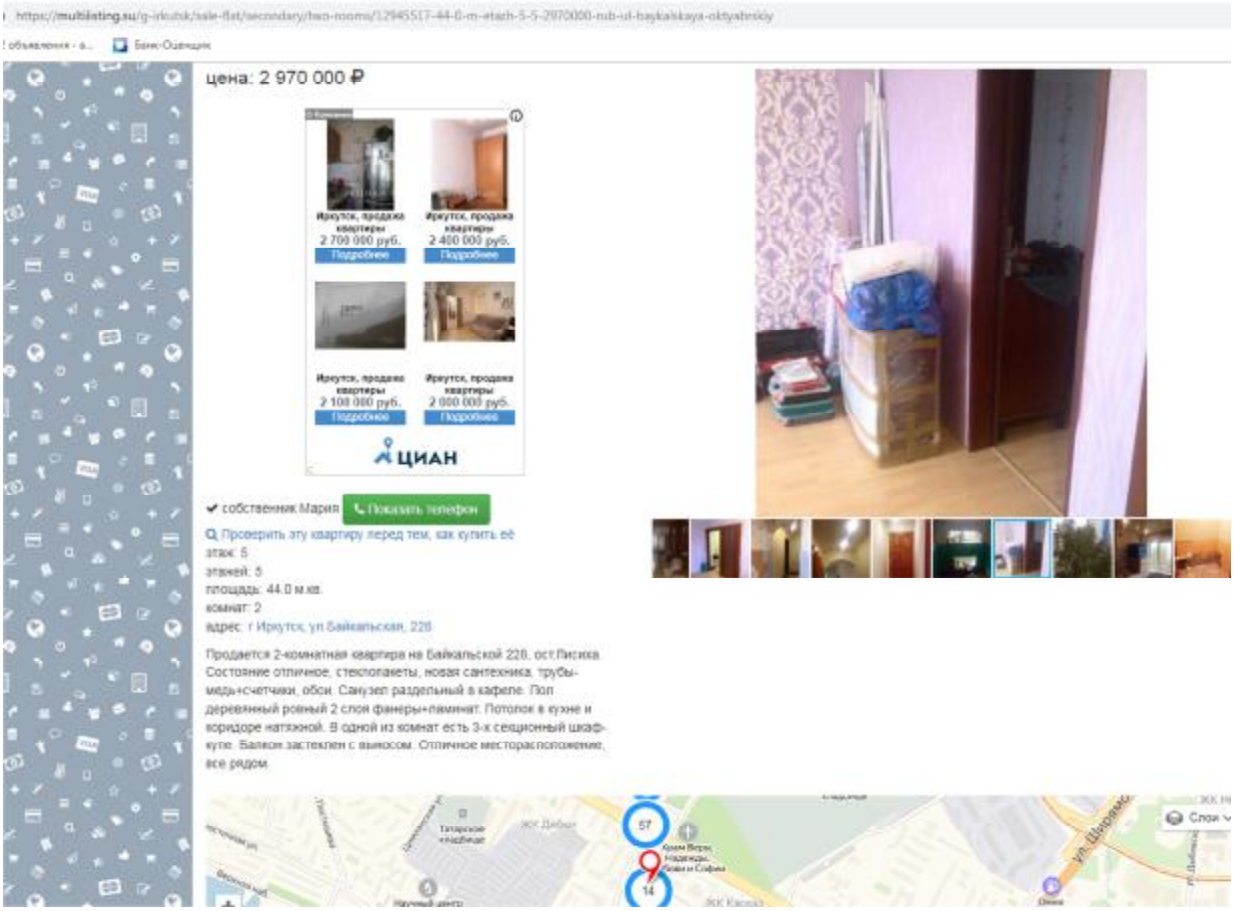


https://www.mirkvartir.ru/218562483/

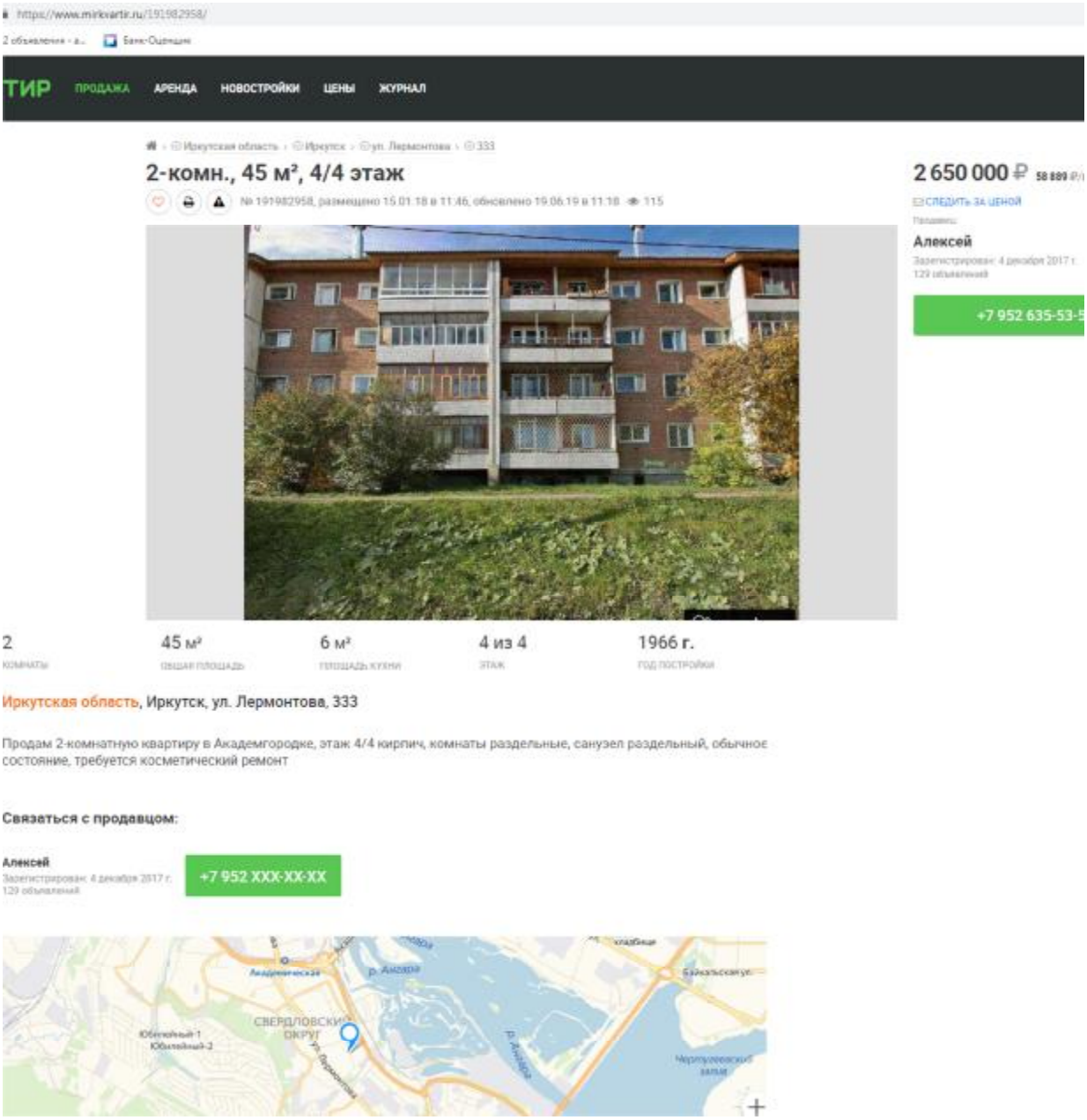




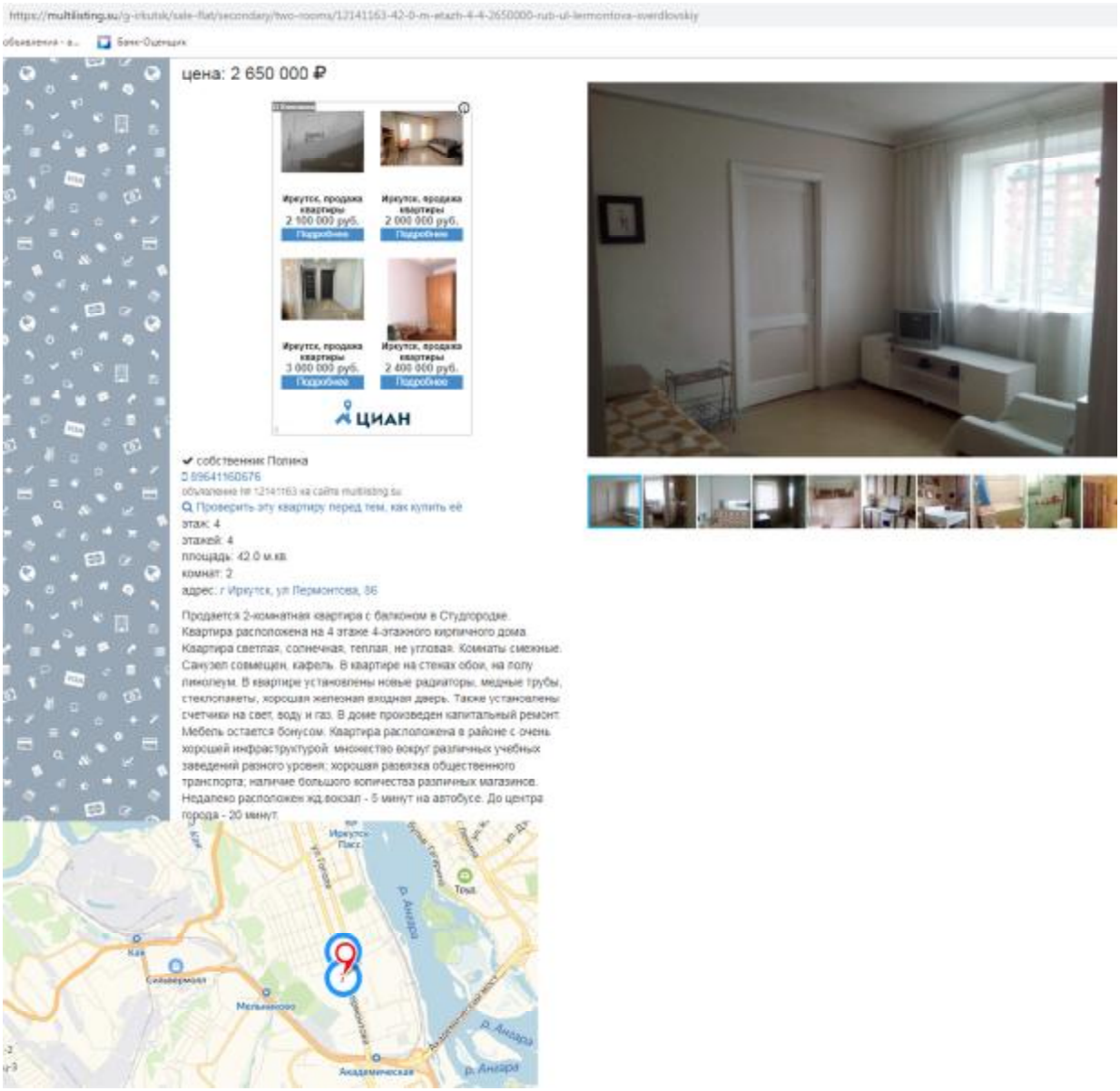
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/209070023/
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/209070023/



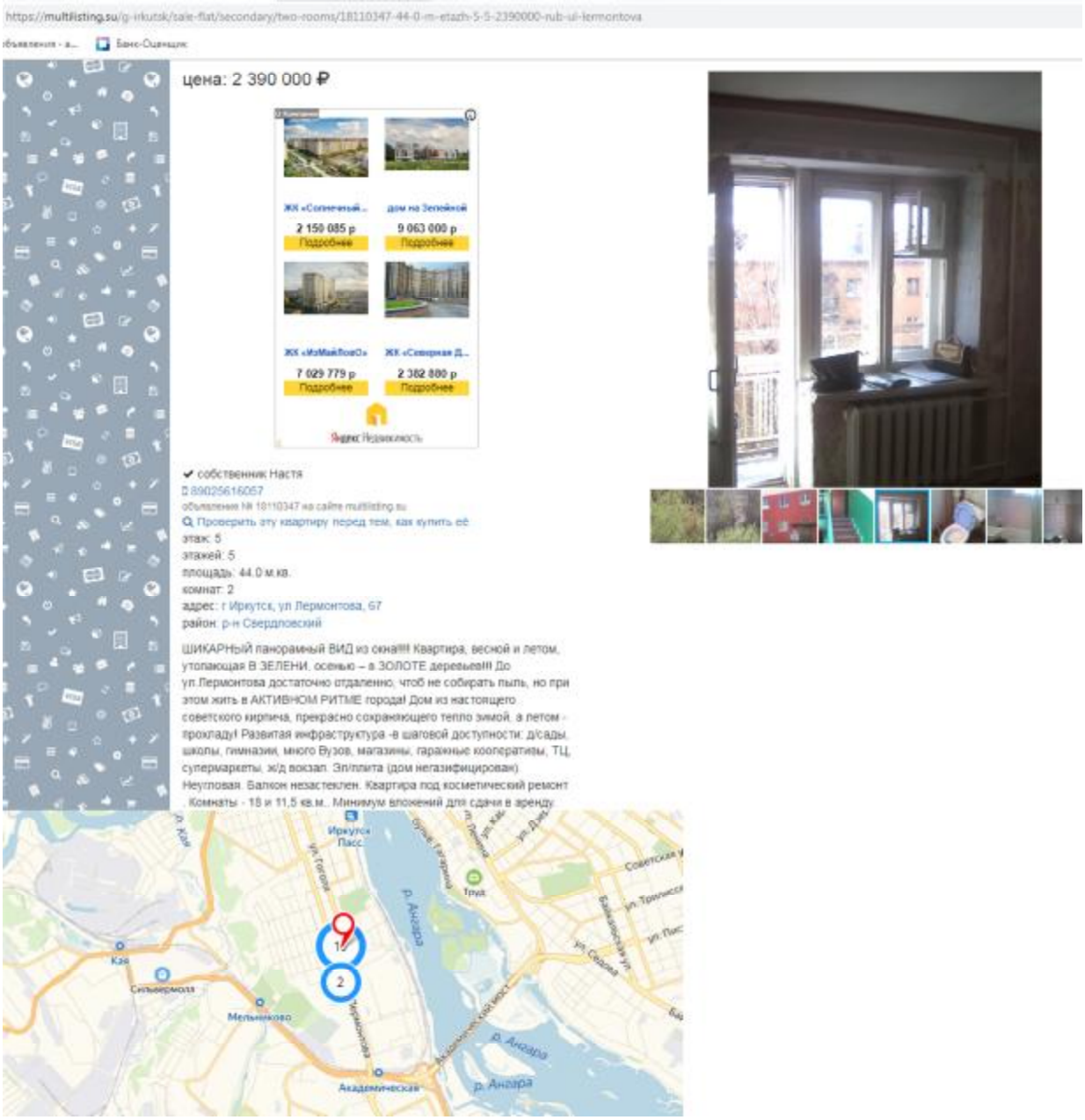
https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/12945517-44-0-m-etazh-5-5-2970000-rub-ul-baykalskaya-oktyabrskiy



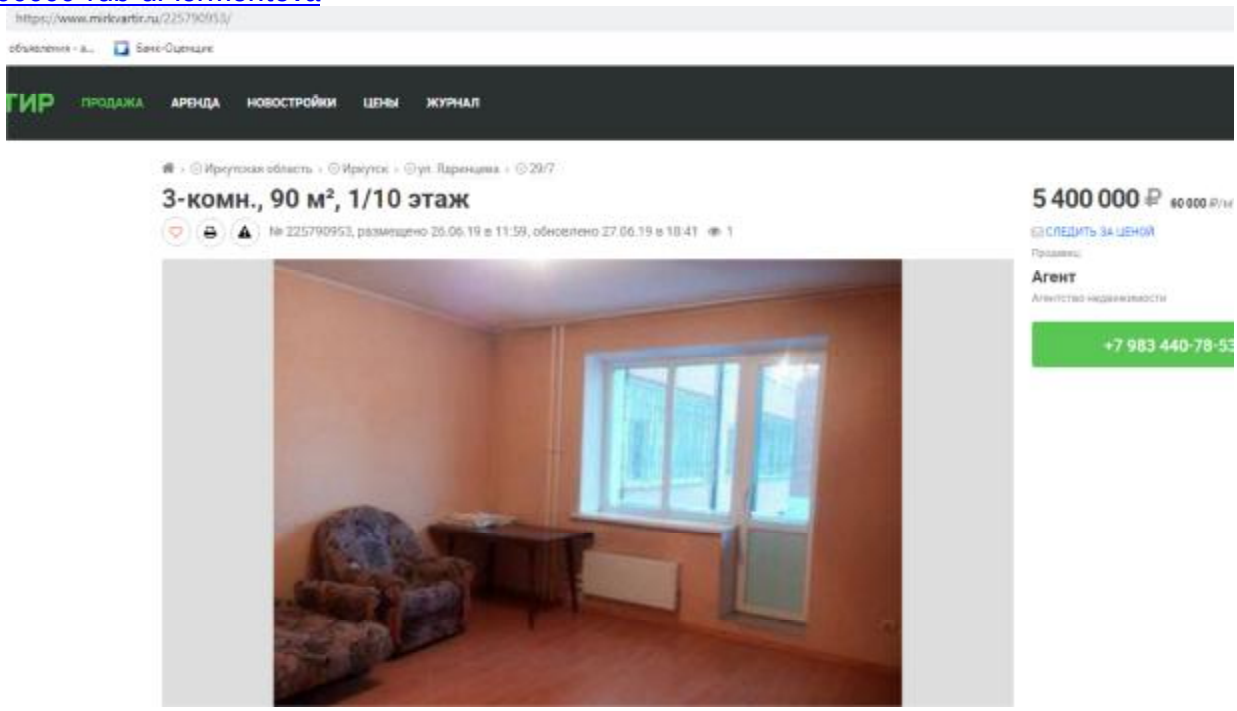
https://www.mirkvartir.ru/191982958/

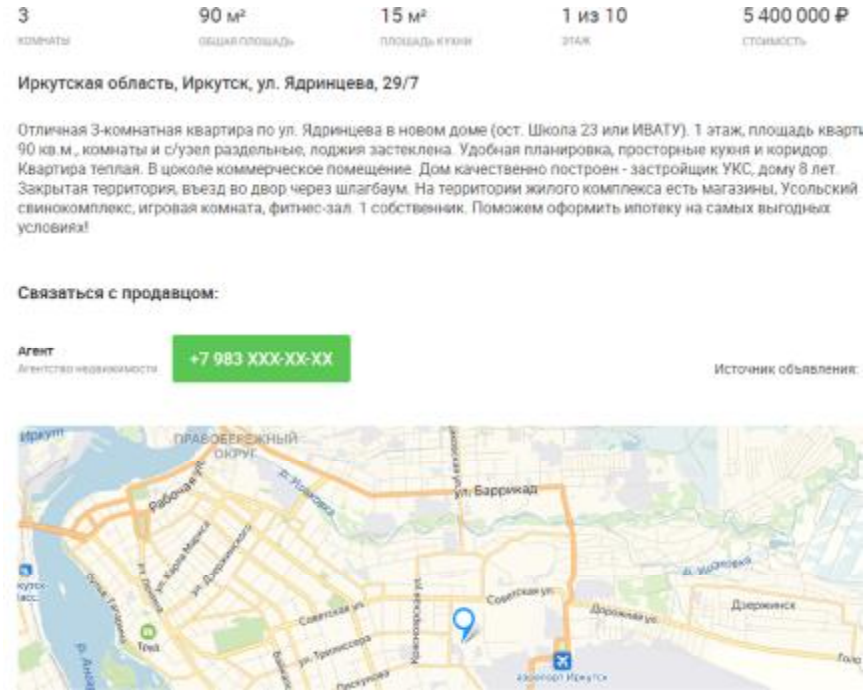


https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/12141163-42-0-m-etazh-4-4-2650000-rub-ul-lermontova-sverdlovskiy

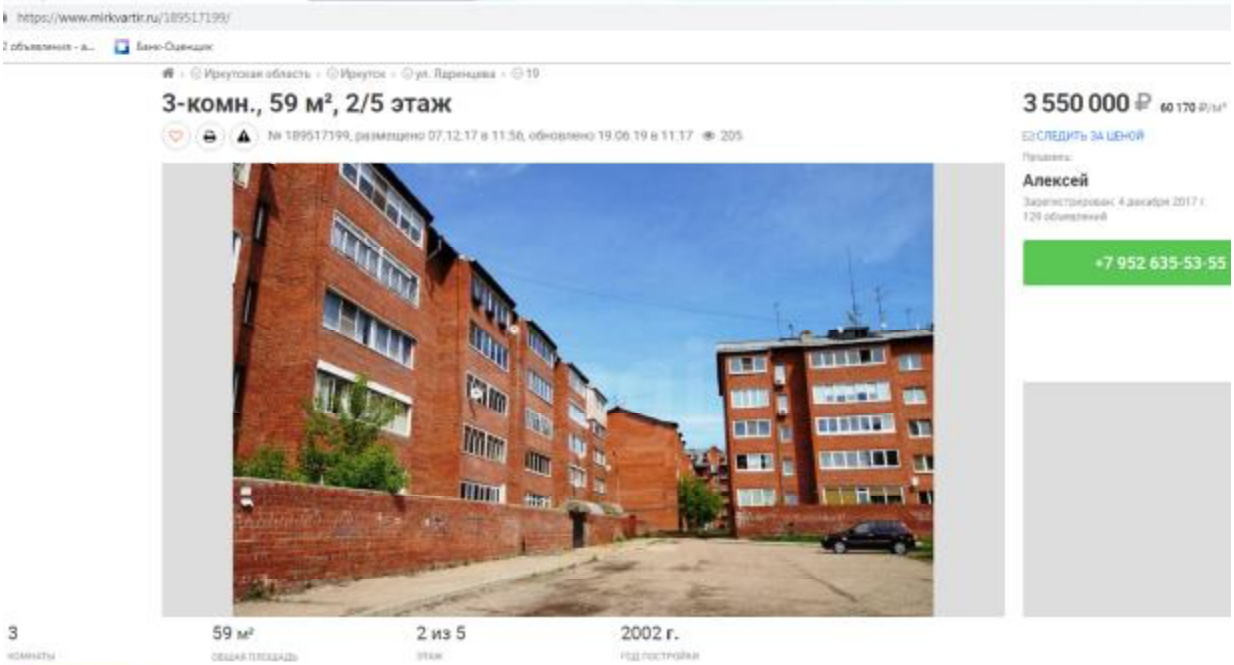


https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/18110347-44-0-m-etazh-5-5-2390000-rub-ul-lermontova

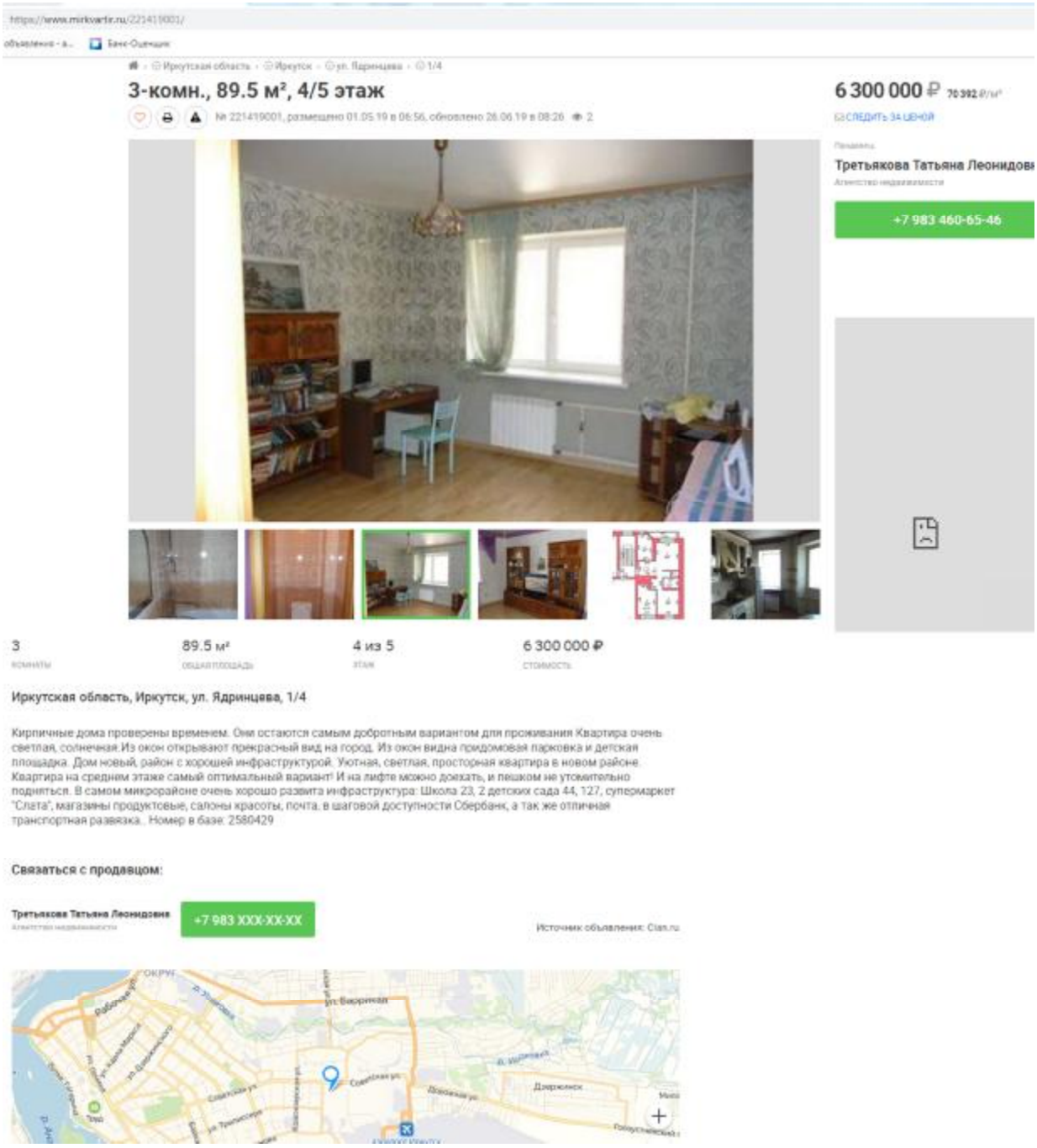




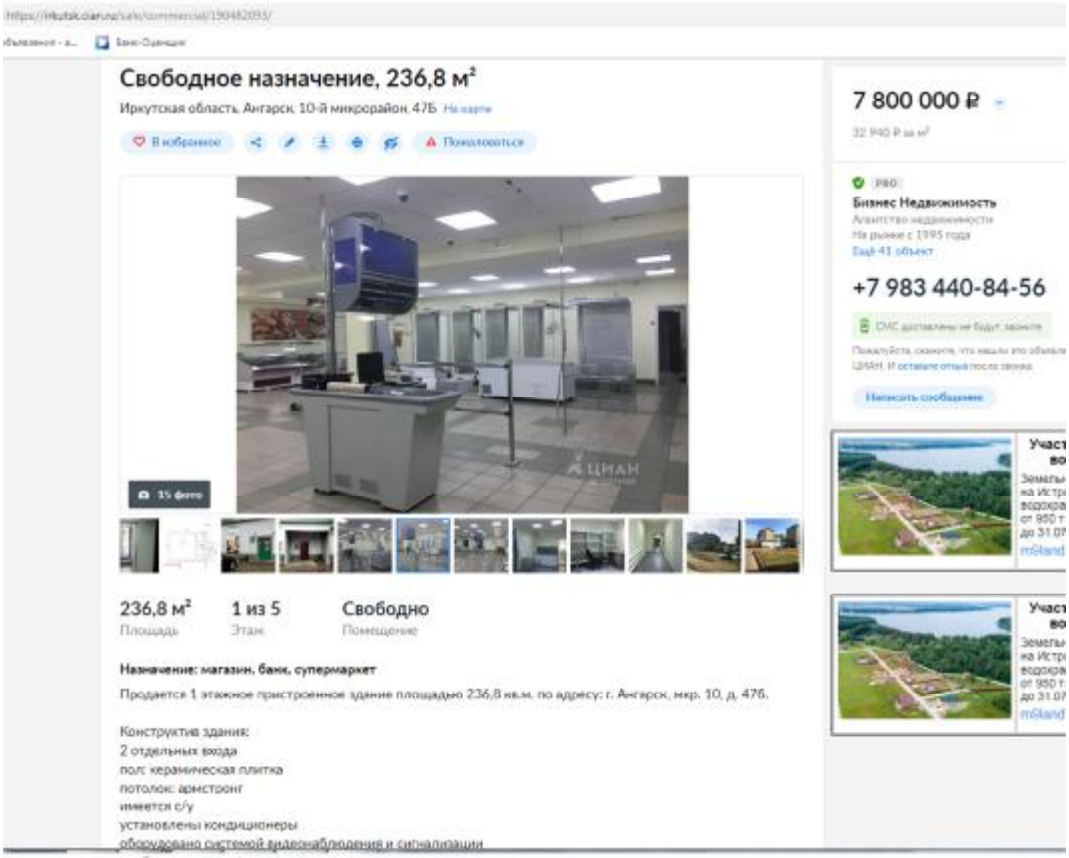
https://www.mirkvartir.ru/225790953/



https://www.mirkvartir.ru/189517199/



https://www.mirkvartir.ru/221419001/



Свободное назначение, 236,8 м²

Иркутская область, Ангарск, 10-й микрорайон, 47Б

7 800 000 ₽

32 940 ₽ за м²

В избранное · Пожаловаться

Бизнес Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1995 года
Ещё 41 объект

+7 983 440-84-56

СМС доставлены не будут, звоните

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

15 фото

236,8 м²	1 из 5	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Назначение: магазин, банк, супермаркет

Продается 1 этажное пристроенное здание площадью 236,8 кв.м. по адресу: г. Ангарск, мкр. 10, д. 476.

Конструктив здания:
2 отдельных входа
пол: керамическая плитка
потолок: армстронг
имеется с/у
установлены кондиционеры
оборудовано системой видеонаблюдения и сигнализации
перекрытия: железобетонные
возле здания удобная парковка

В этом же здании расположены: продуктовый дискаунтер хлеб-соль, аптека, Русский фейерверк, рядом большой жилой массив. Через дорогу находится торговый дом Гефест, а в соседних домах салоны красоты, детский клуб Сибиряк, центр здоровья, стоматологический центр, языковая школа Лингва Сити, зоомагазин, мир бытовой техники, сервисный центр Apple, детская школа искусств 3, школа 40, детский сад, музыкальная школа Таланты, Мясной рай, нотариус, магазин спортивного питания, туристические компании, юридическая служба, ломбард 999 и многое другое.

Помещение подходит под размещение:
- отделение банка
- минимаркет
- представительство компании
- магазин непродовольственных товаров

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	7 800 000 ₽
Ставка	32 940 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Иркутская область, Ангарск, 10-й микрорайон, 47Б

На карте · Панорама · Похожие рядом



https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/190482093/

https://cre.mirkvartir.ru/225713686/

24 711 000 ₽



Предлагаем Вам помещение на 4 этаже действующего Торгового центра Rauma plus, г. Ангарск Иркутской области, ул. Социалистическая 12. общая площадь 823,7 кв.м.; кондиционирование, вентиляция, система пожаротушения, система дымоудаления, ОПС, лифт, с/узел., высота потолков: 4,25 м В составе помещения предусмотрены служебные помещения, склад. Основные данные ТК «Раума Плюс»: •Площадь: общая 3451,12 м 2., торговая 2789,09 м 2. •Этажность: 4, год постройки: 2007 •Инженерное обеспечение: современная ОПС, система кондиционирования и вентиляции, лифт, полы – керамогранит, потолки – армстронг. •Размещение арендаторов: 1 этаж – продуктовый супермаркет, прикассовая зона бутиков, 2 этаж - специализированный «детский» этаж «ЧудоПарк» - пул арендаторов исключительно с детскими товарами, 3,4 этажи – Спортовары, Цоколь – кафе. •Высокая транспортная и пешеходная доступность, в зоне первичного охвата большое количество высотных новостроек. Средняя проходимость: 85 000 чел./мес. •Объект в собственности юр. Лица. Прямая продажа.

Связаться с продавцом:

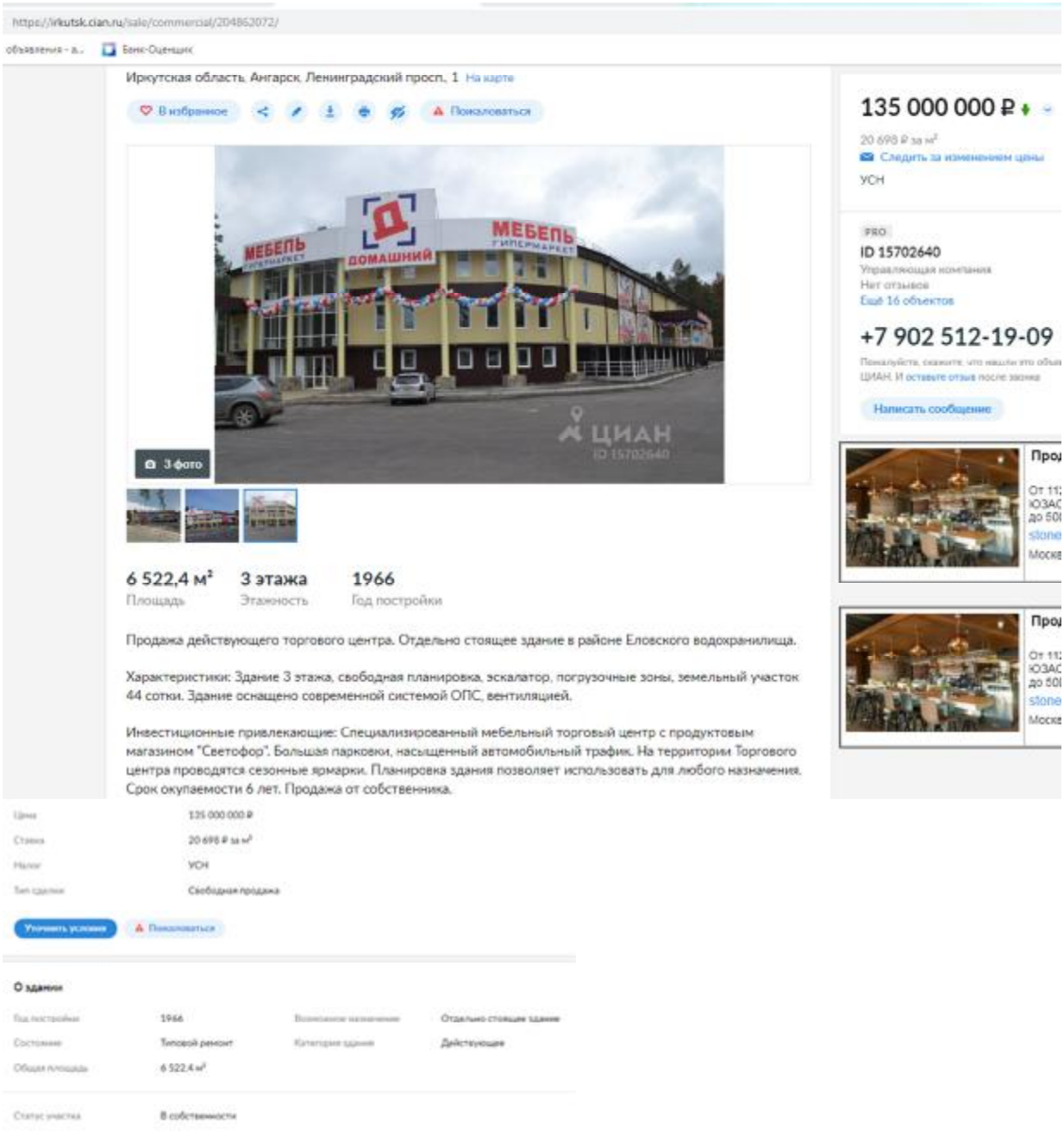
СОБСТВЕННИК
Агентство недвижимости

+7 902 XXX-XX-XX

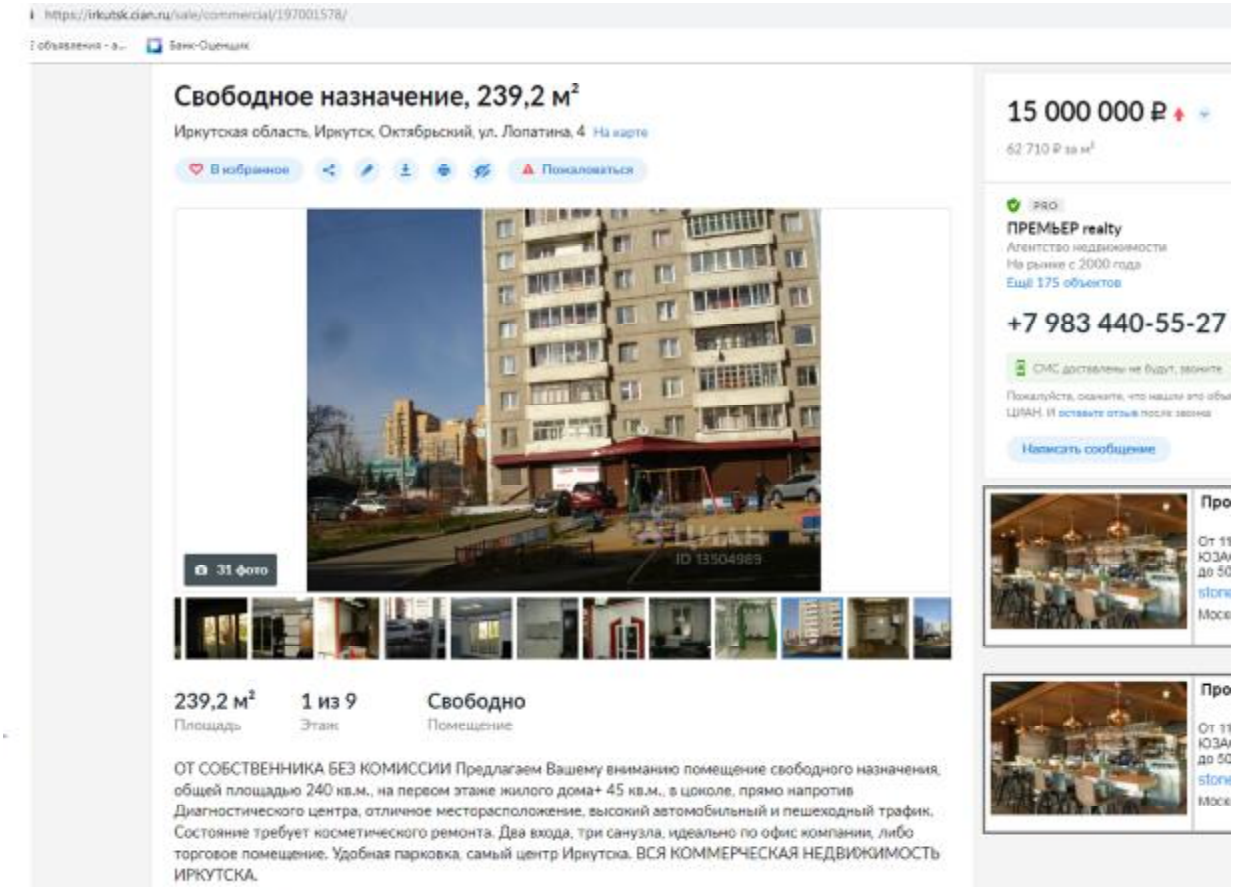
Источник объявления: Avito.ru

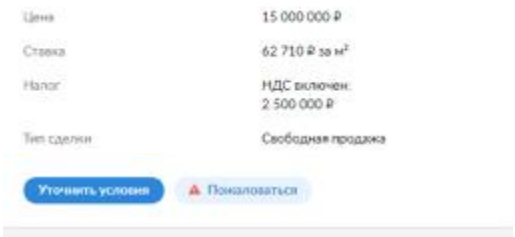


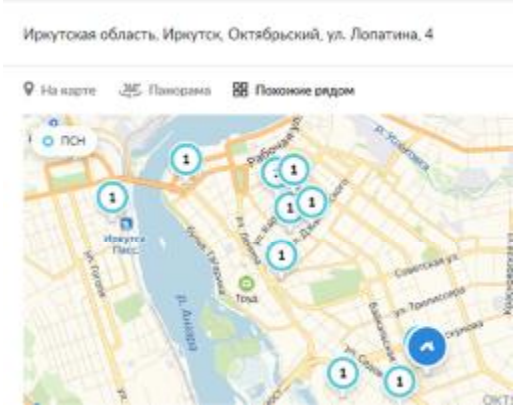
https://cre.mirkvartir.ru/225713686/



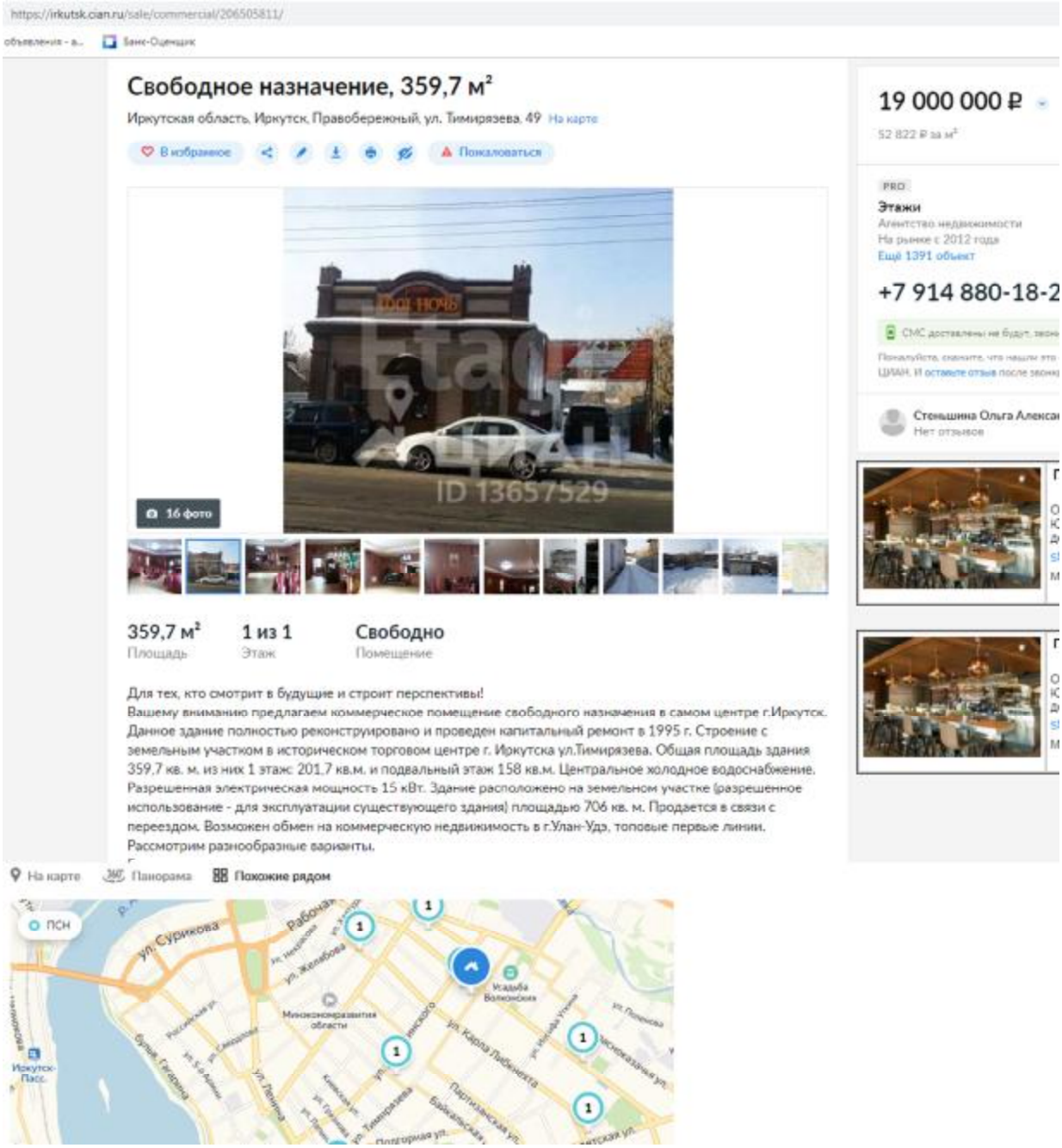
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/204862072/



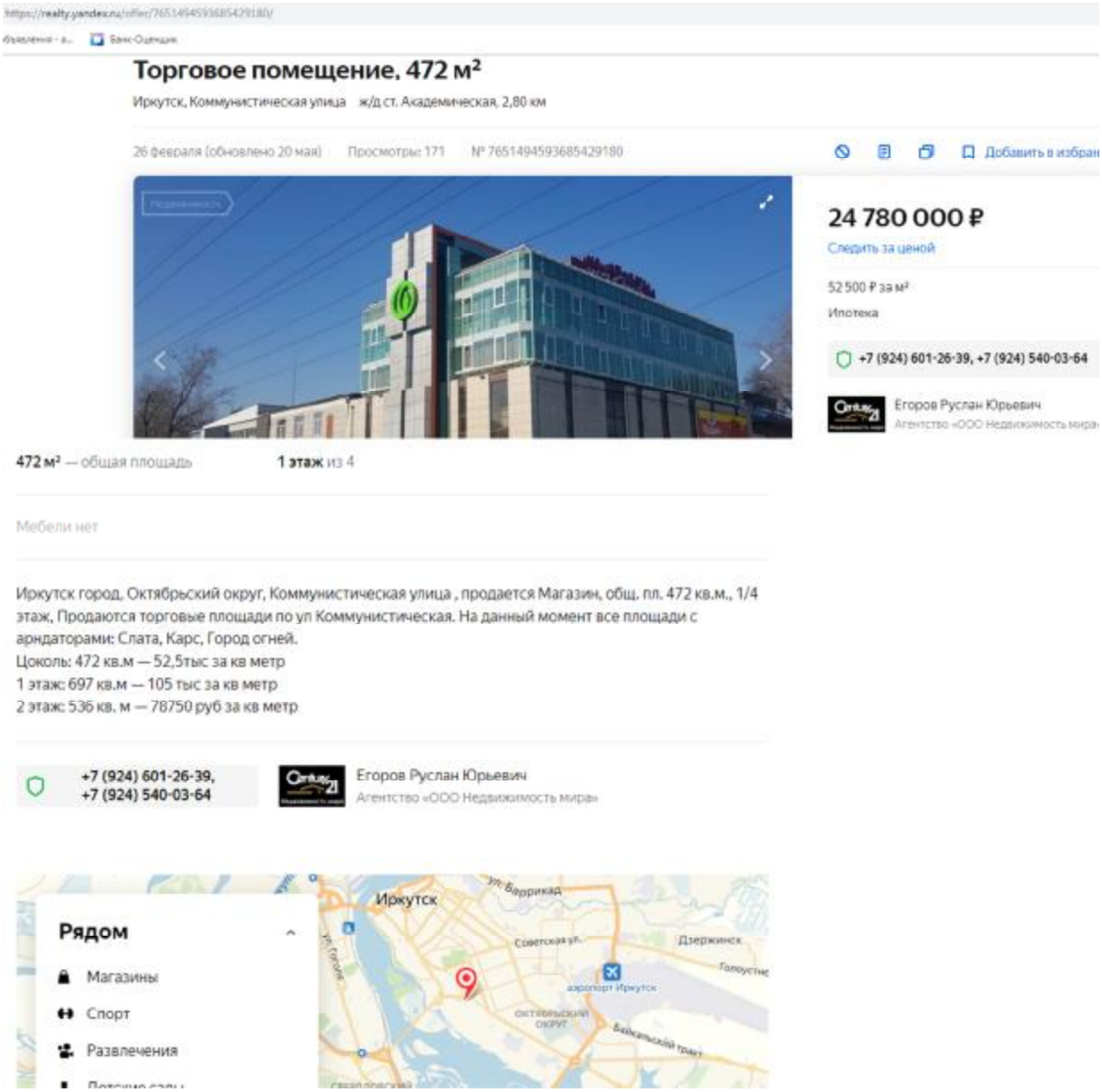




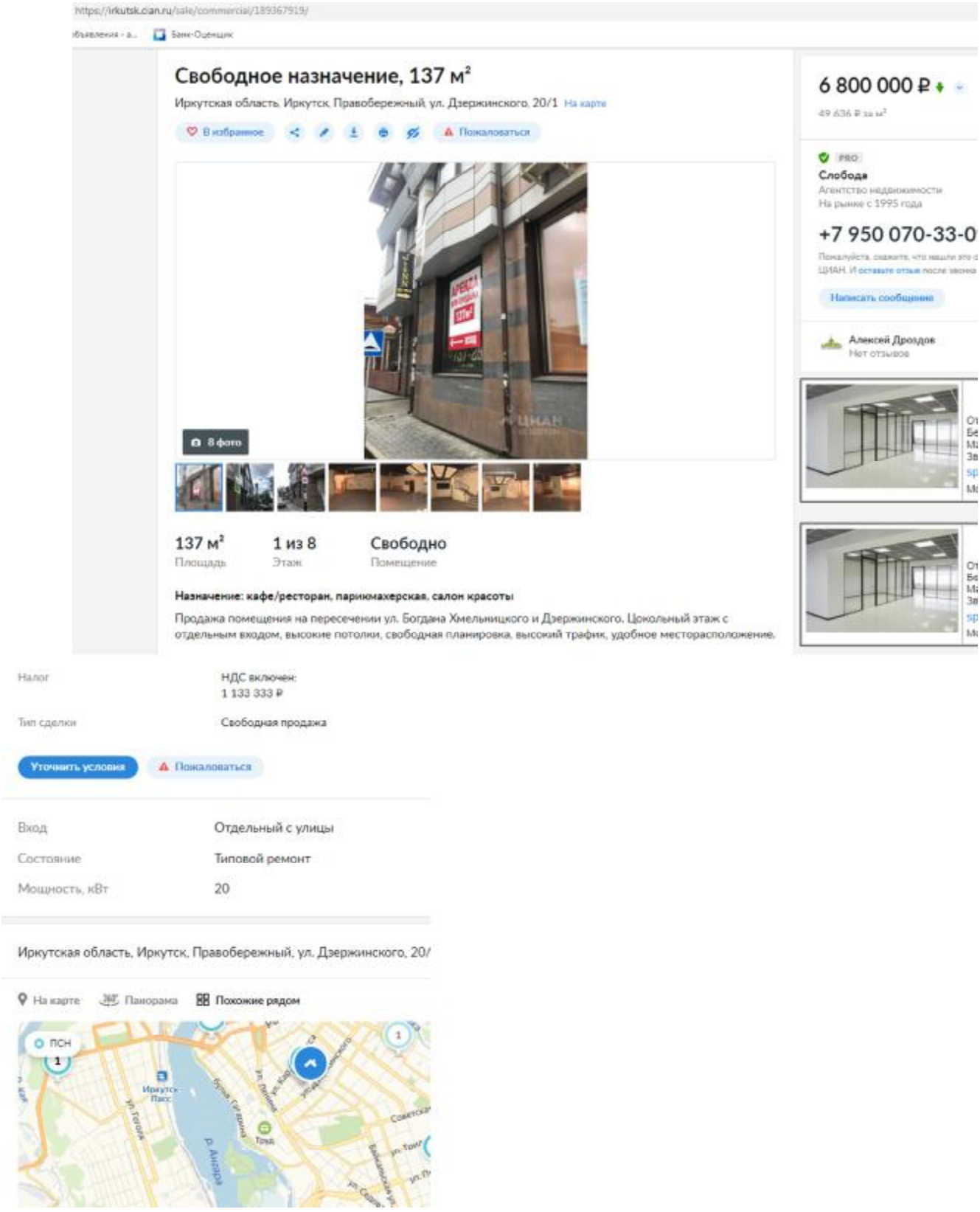
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/197001578/



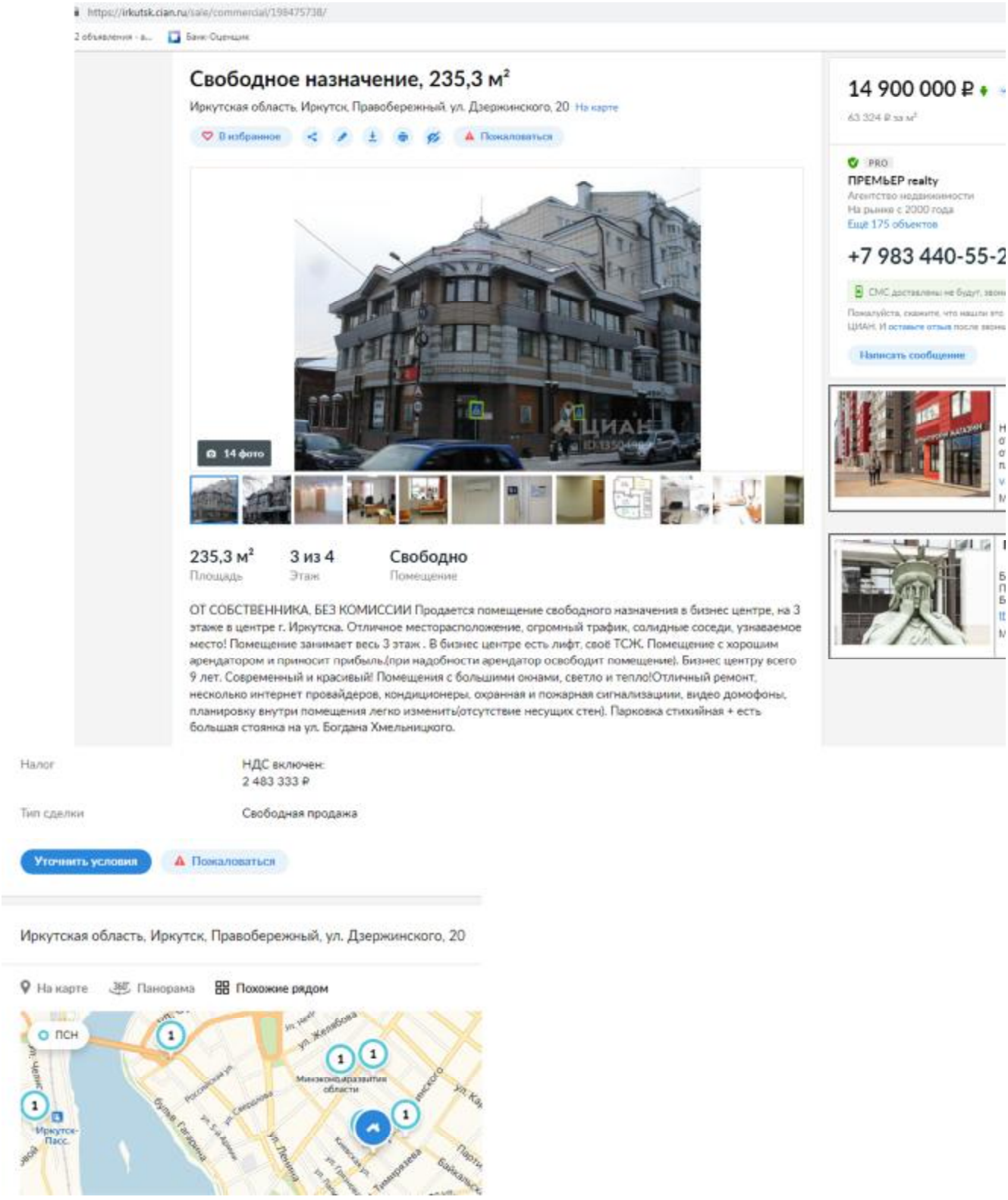
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/206505811/



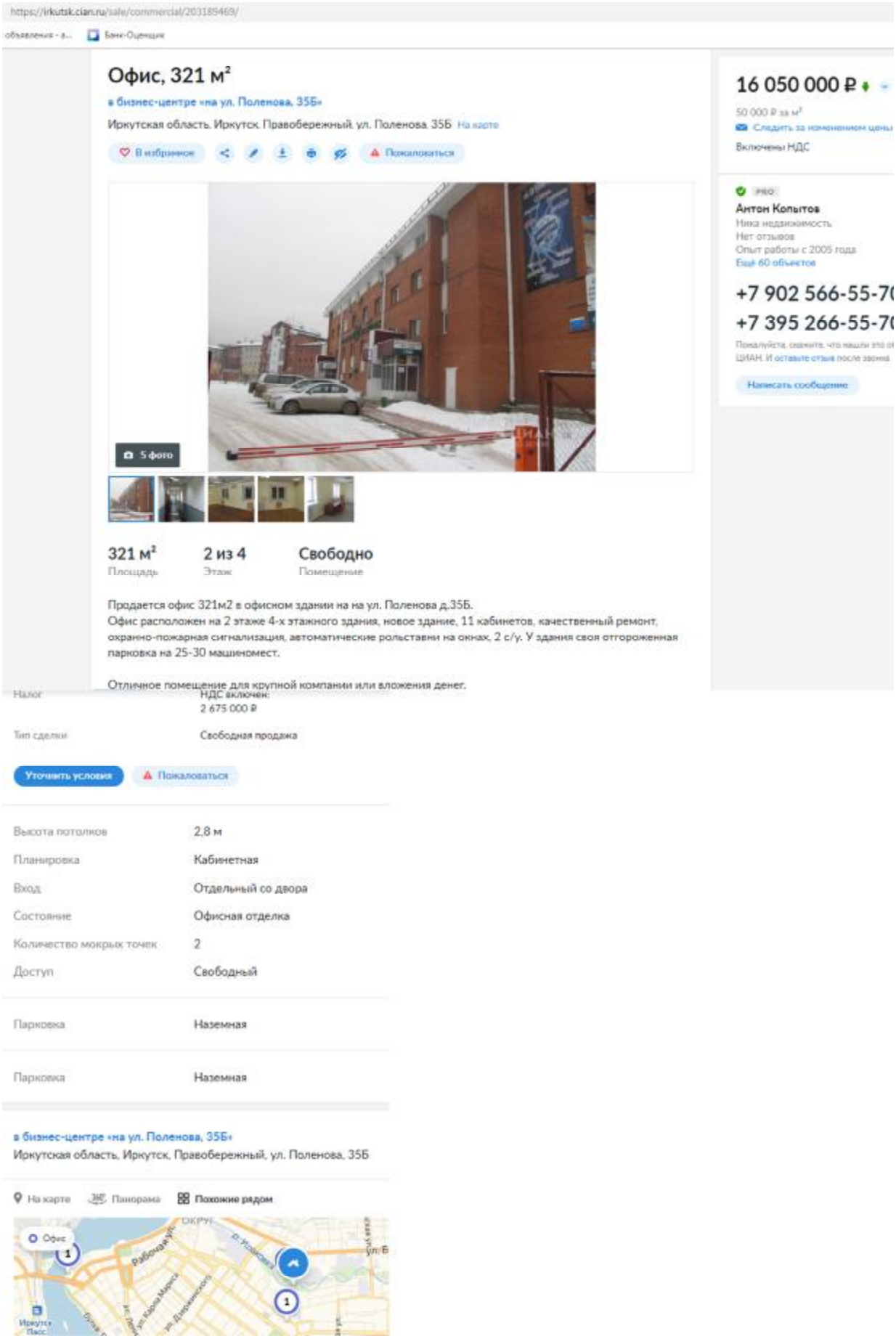
https://realty.yandex.ru/offer/7651494593685429180/



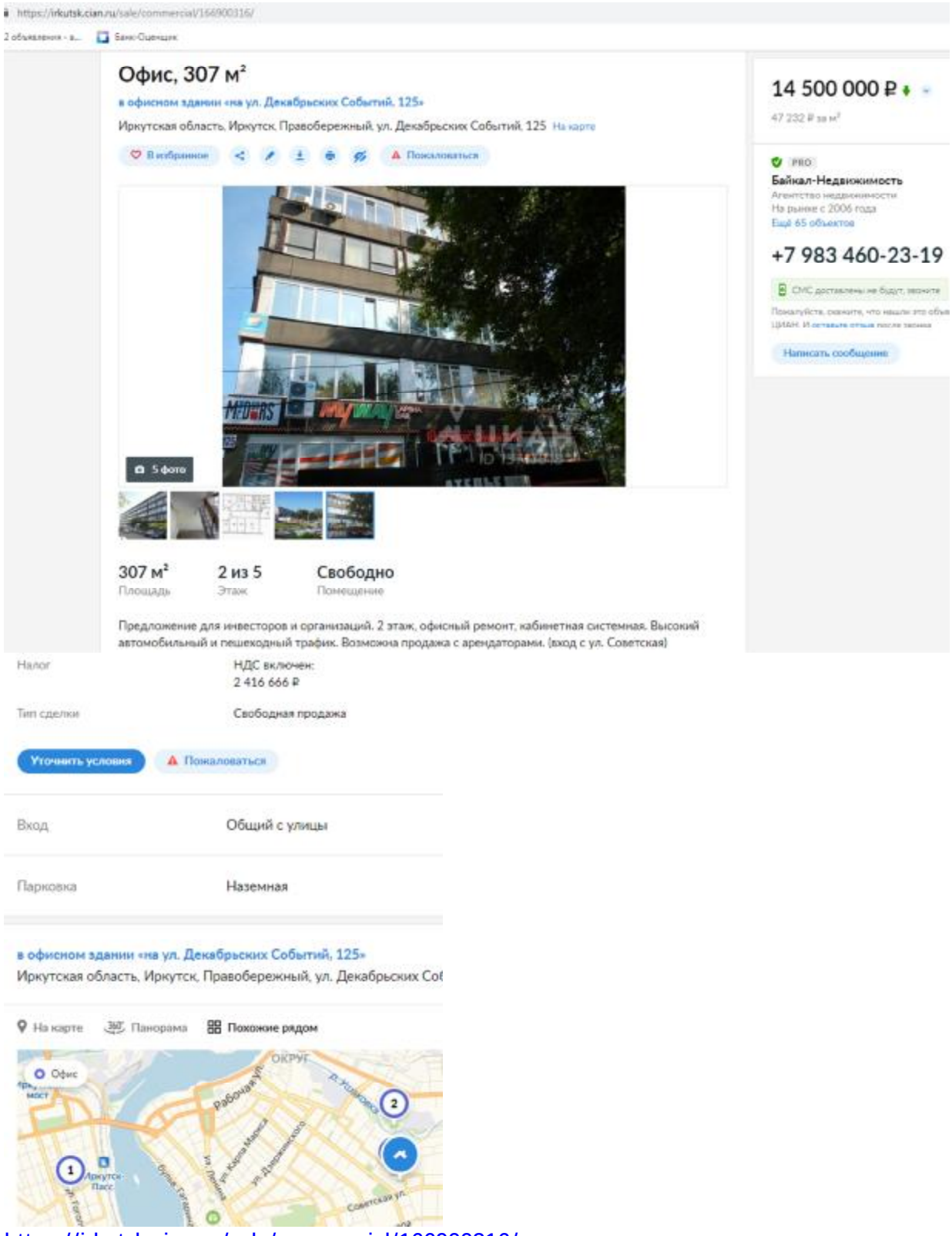
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/189367919/



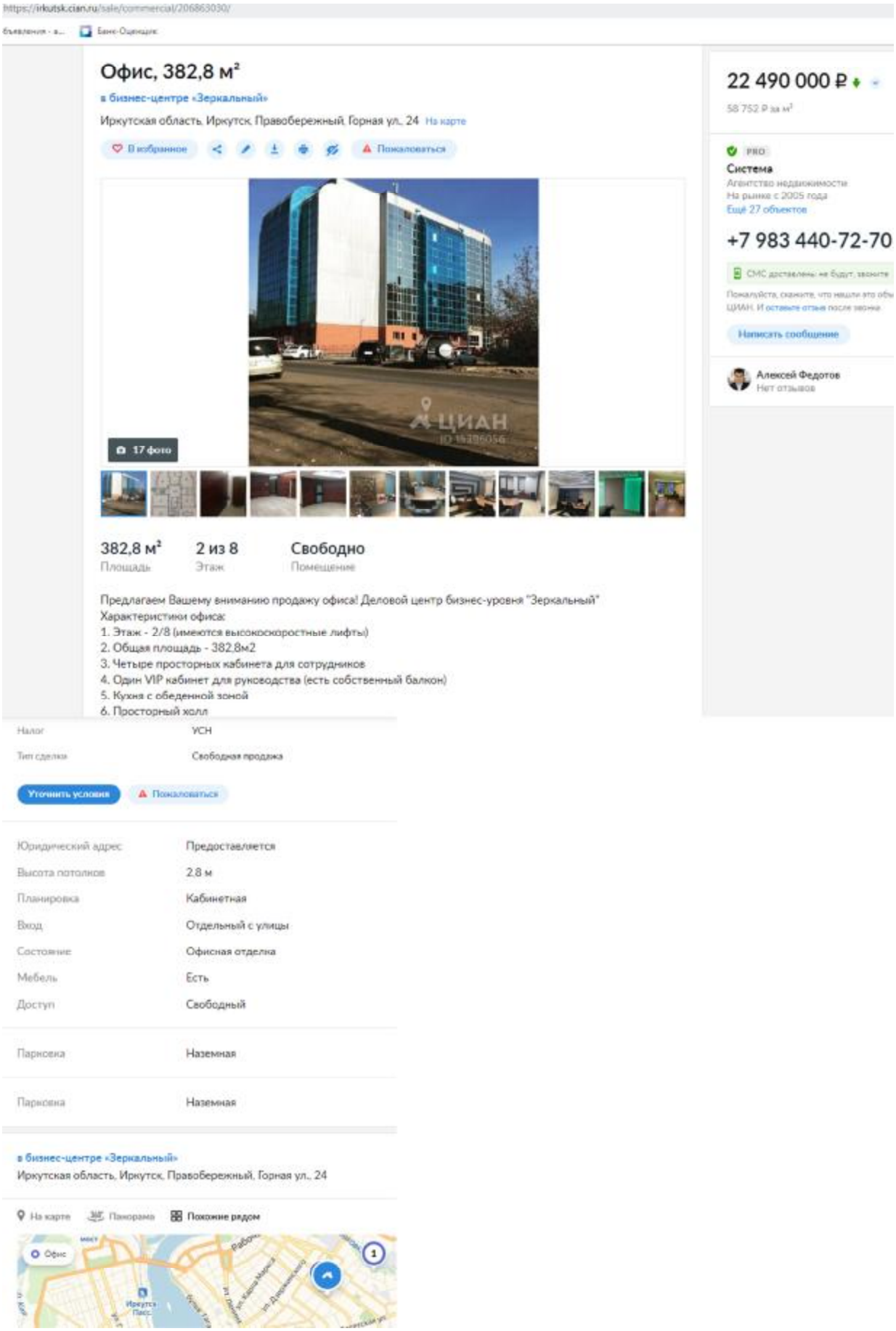
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/198475738/



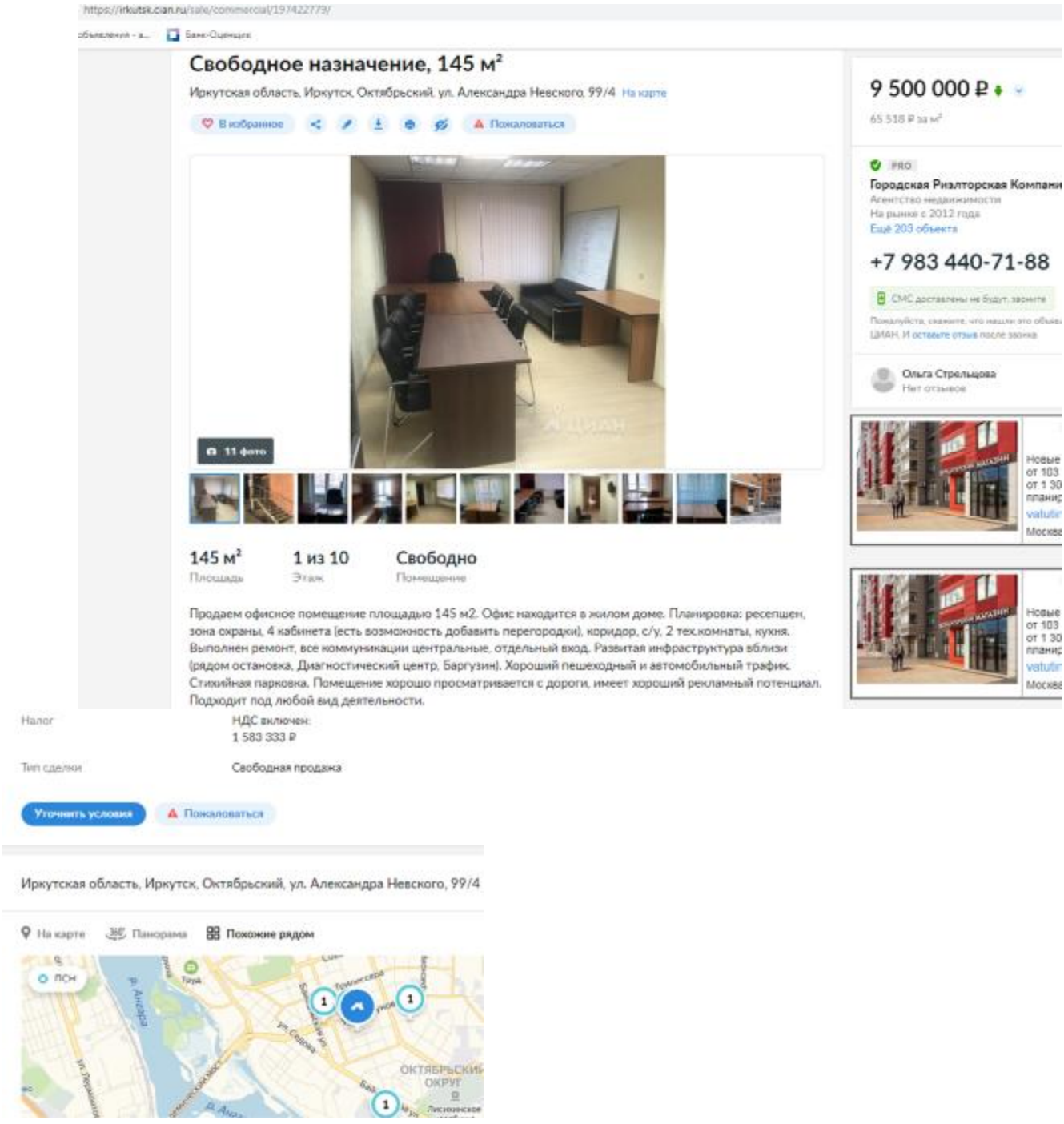
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/203189469/



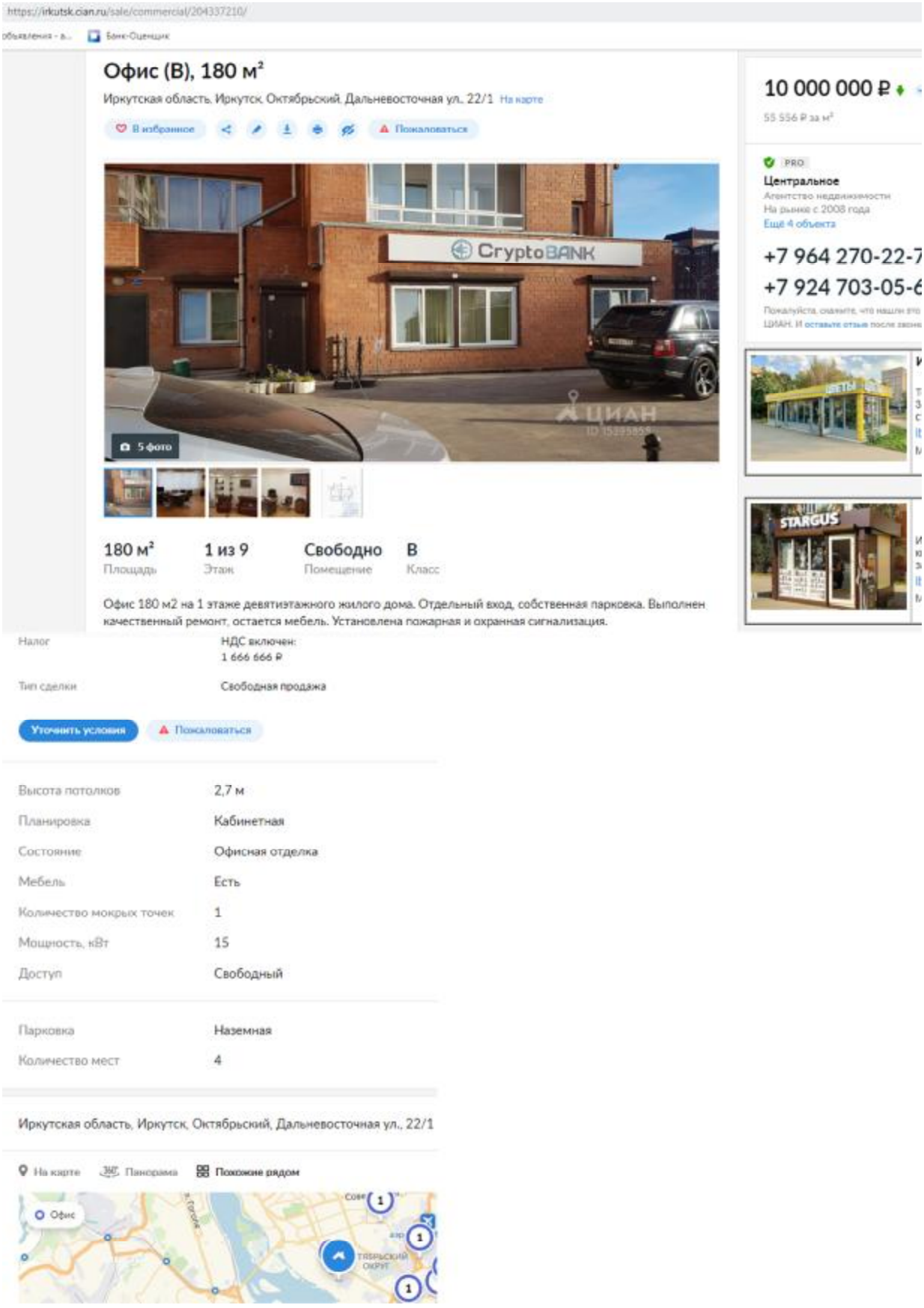
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/166900316/



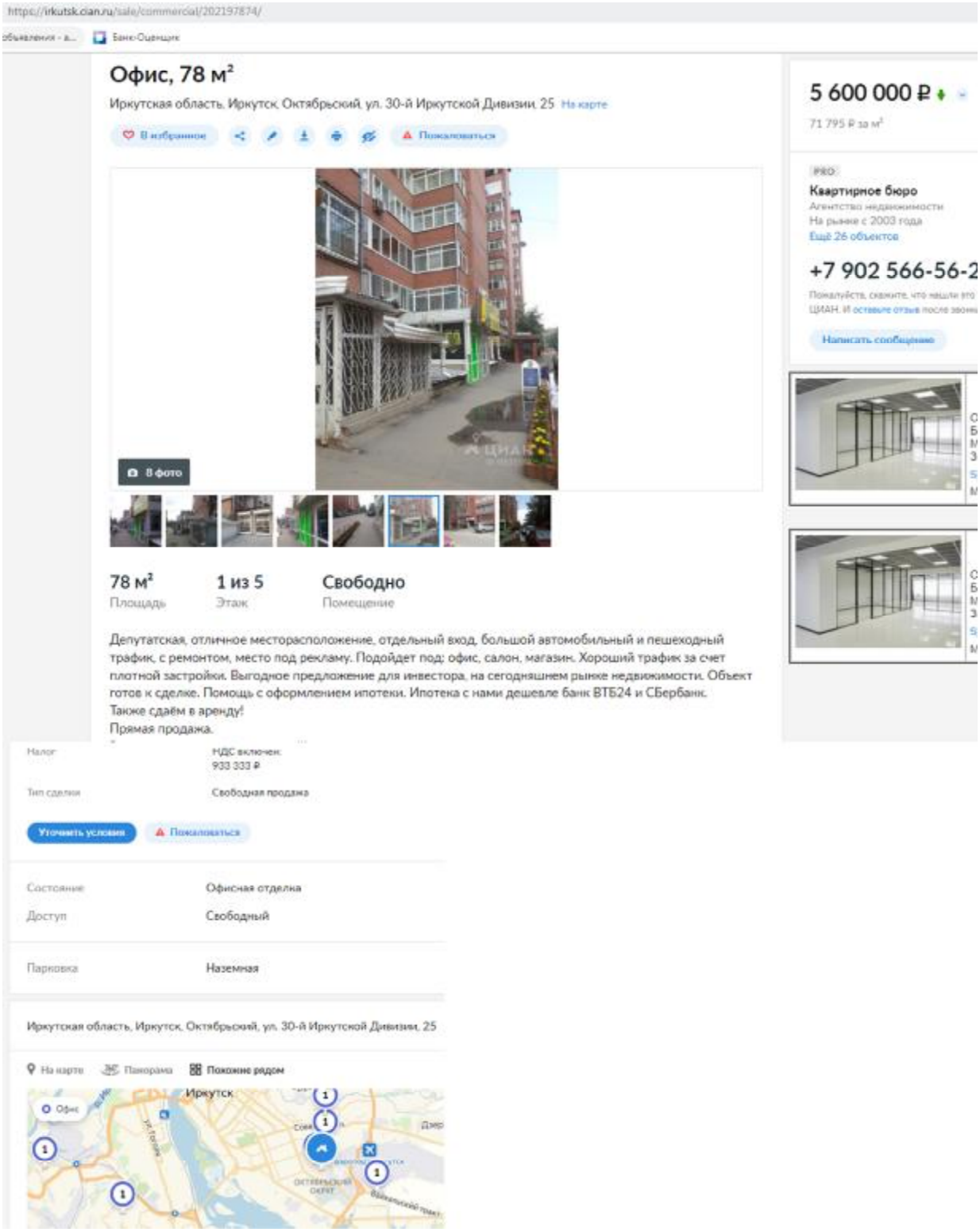
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/206863030/



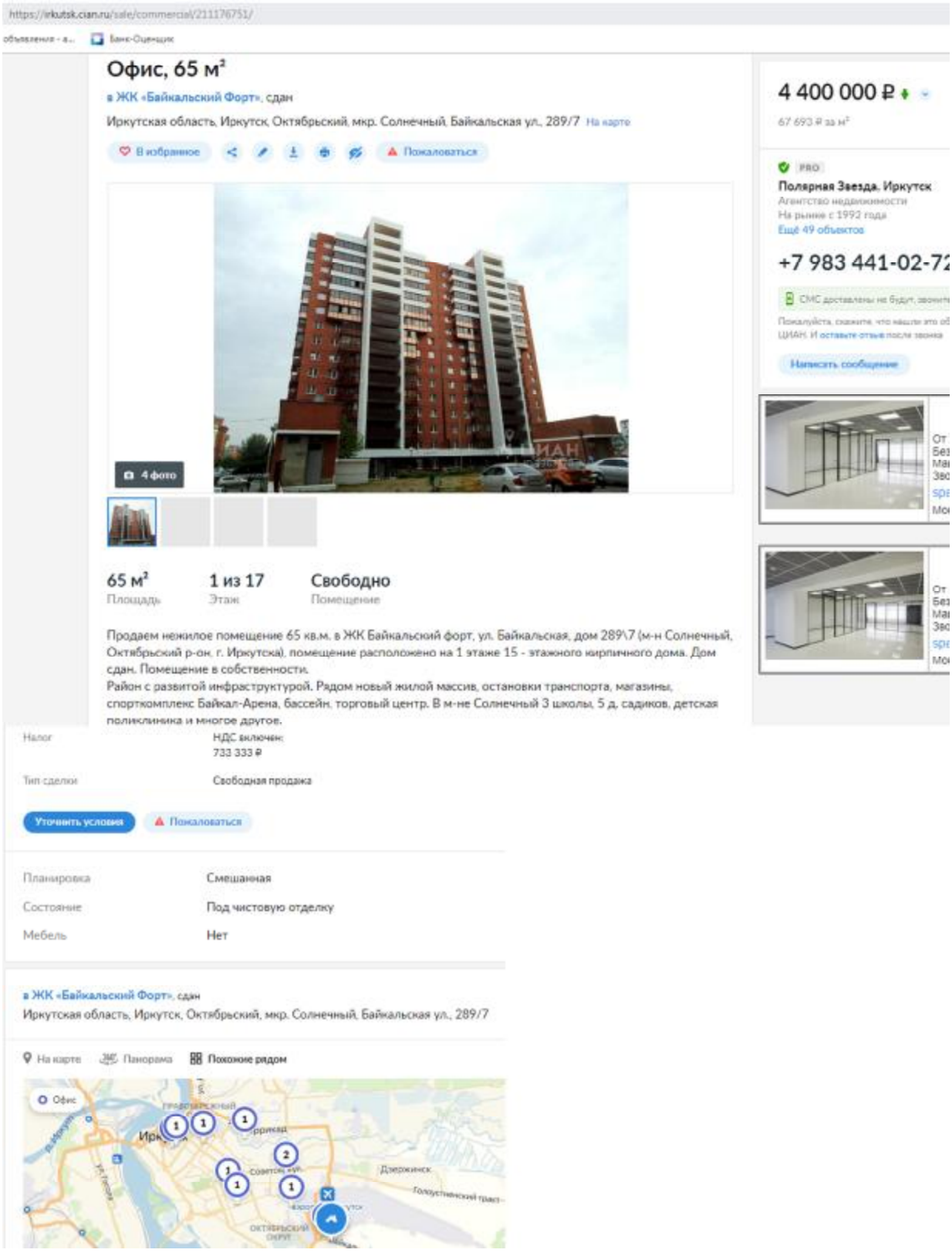
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/197422779/



https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/204337210/

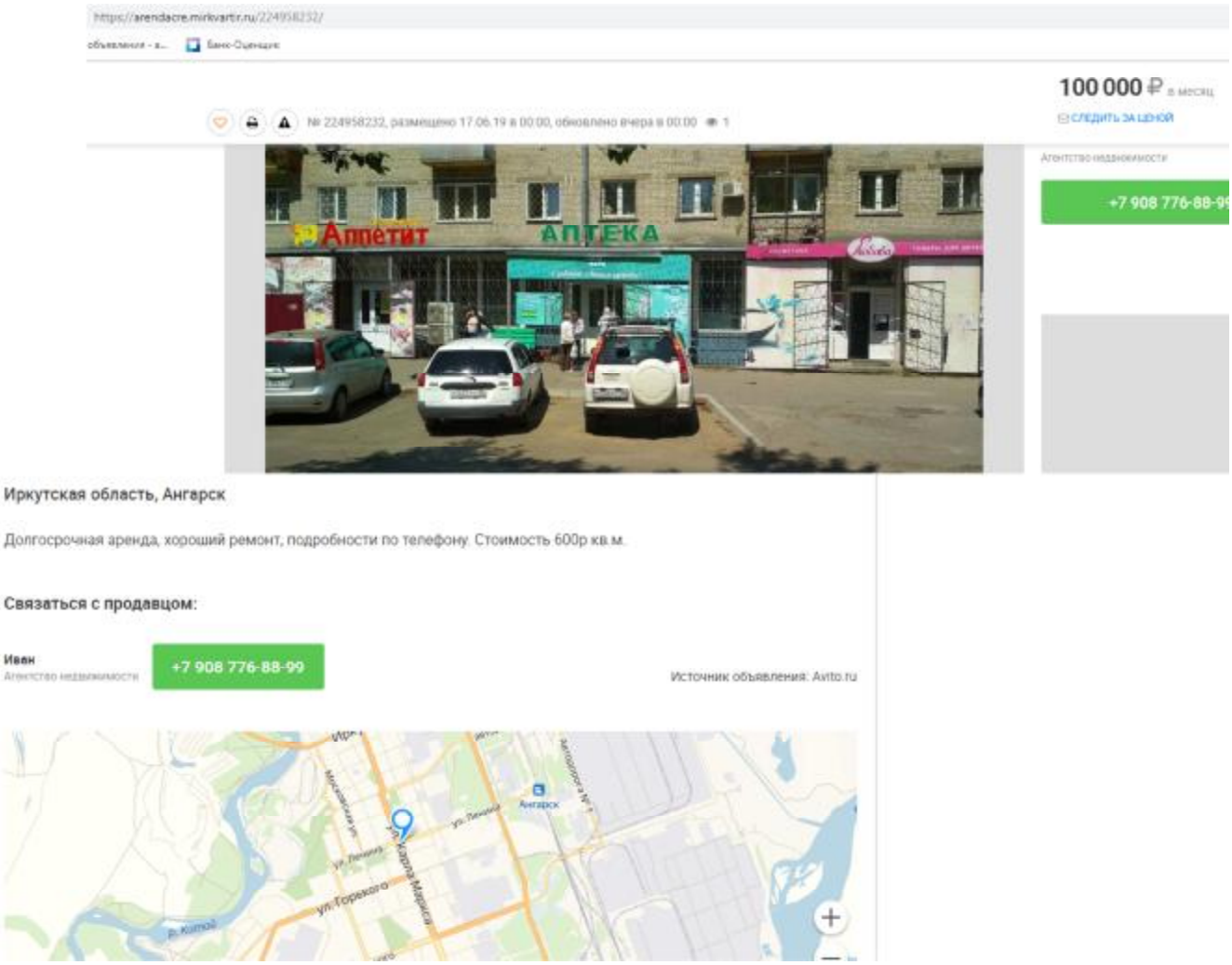


https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/202197874/

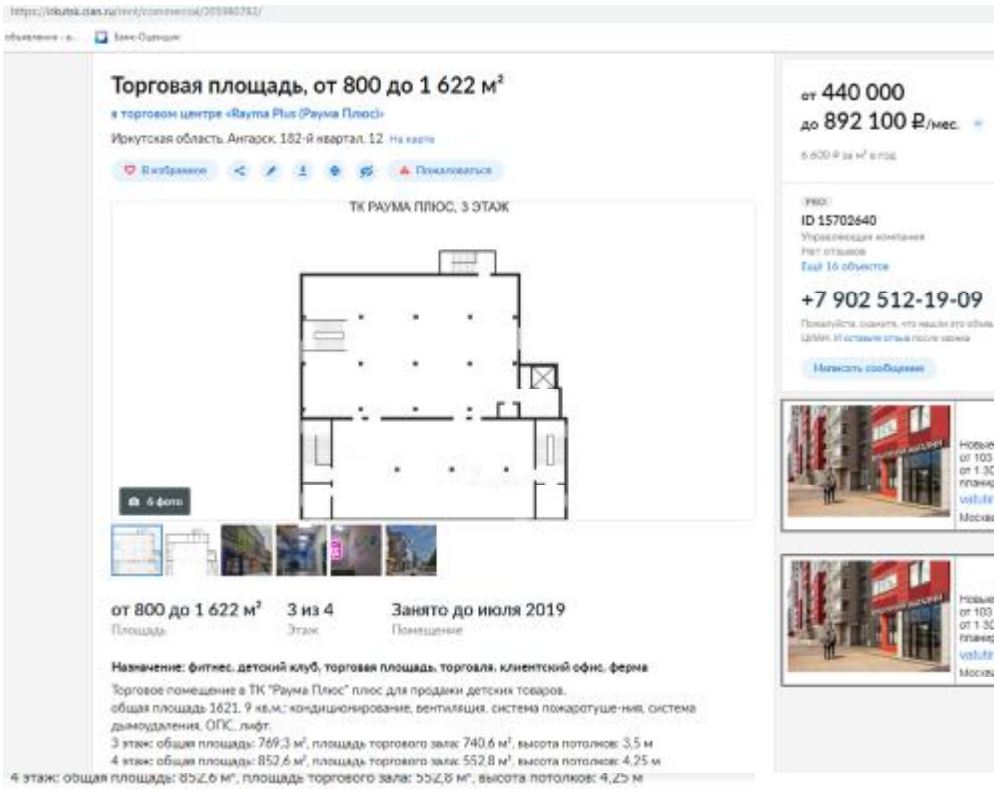


https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/211176751/

Объекты-аналоги для доходного подхода



https://arendacre.mirkvartir.ru/224958232/



Торговая площадь, от 800 до 1 622 м²

в торговом центре «Раума Плюс (Раума Плюс)»

Иркутская область, Ангарск, 182-й квартал, 12

ТК РАУМА ПЛЮС, 3 ЭТАЖ

от 440 000
до 892 100 ₽/мес.

ID 15702640

+7 902 512-19-09

от 800 до 1 622 м² — Площадь
3 из 4 — Этаж
Занято до июля 2019 — Помещение

Назначение: фитнес, детский клуб, торговая площадь, торговля, клиентский офис, ферма

Торговое помещение в ТК "Раума Плюс" плюс для продажи детских товаров.
общая площадь 1621. 9 кв.м.: кондиционирование, вентиляция, система пожаротуше-ния, система дымоудаления, ОПС, лифт.
3 этаж: общая площадь: 769,3 м², площадь торгового зала: 740.6 м², высота потолков: 3,5 м
4 этаж: общая площадь: 852,6 м², площадь торгового зала: 552.8 м², высота потолков: 4,25 м

4 этаж: общая площадь: 852,6 м², площадь торгового зала: 552,8 м², высота потолков: 4,25 м
В составе помещения предусмотрены служебные помещения, склад.
Основные данные ТК Раума Плюс:
Площадь: общая 3451.12 м 2., торговая 2789.09 м 2.
Этажность: 4, год постройки: 2007
Инженерное обеспечение: современная ОПС, система кондиционирования и вентиля-ции, лифт, полы керамогранит, потолки армстронг.
Размещение арендаторов:
1 этаж продуктовый супермаркет, прикассовая зона бутиков;
2 этаж - специализированный детский этаж ЧудоПарк - пул арендаторов исключи-тельно с детскими товарами;
3,4 этажи гипермаркет Спортмастер;
Цоколь кафе.
Высокая транспортная и пешеходная доступность, в зоне первичного охвата большое количество высотных новостроек. Средняя проходимость: 85 000 чел./мес.

Узнайте больше

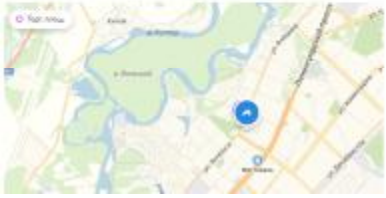
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 440 000 до 892 100 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 600 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Иркутская область, Ангарск, 182-й квартал, 12



https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/205980782/

https://onrealt.ru/angarsk/arenda-torgovyh-ploshchadej/15913043

объявления - а... Баня-Оценщик

ТОРГОВАЯ ПЛОЩАДЬ, 2700 М2, В АРЕНДУ В АНГАРСКЕ, УЛИЦА КАРЛА МАРКСА, 76

Иркутская область, Ангарск, улица Карла Маркса, 76

добавлено 17 июня в 12:02

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ













ЦЕНА

500 ₽

Продадим залоговую квартиру
Выкуп за 2 - 3 дня. Аванс в день обращения.
Надежность и безопасность расчетов.
Оптовая Недвижимость
ОТКРЫТЬ

Арендодатель

+7 (924) 292-11-08 НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

Не совершайте предоплату до просмотра объекта недвижимости и проверки правоустанавливающих документов.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь 2700 м²

ОПИСАНИЕ

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ сдается помещение общей площадью 2700м2, расположенное по адресу: г. Ангарск, ул. Карла Маркса 76А. Отдельно стоящее здание, расположено на пересечении центральных улиц Карла Маркса и Коминтерна. Помещение расположено вдоль улицы Карла Маркса, перед центральным входом имеется огромная парковка на 100 автомобилей, высота потолков 5,5 метров, пол - керамогранит. С боковых сторон имеются ворота 4*4м, зона загрузки, электрическая мощность без ограничений.

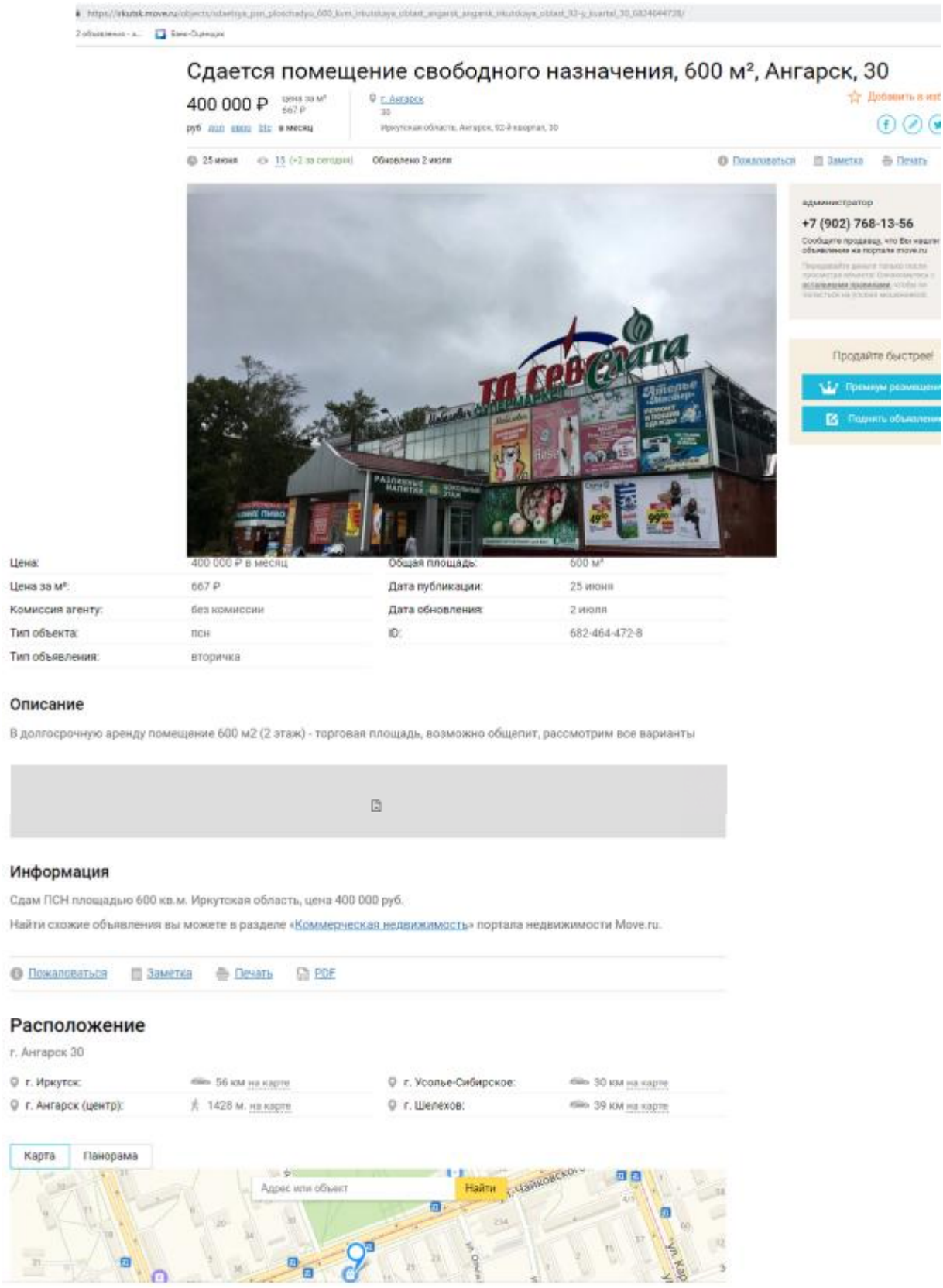
Помещение с красивым фасадом, хорошо видно с дороги, имеются удобные подъездные пути для загрузки-разгрузки любого товара. Помещение сдается общей площадью или частично. Возможна аренда следующих площадей: на 1 этаже - 500м2, 600м2,800. На 2 этаже - 600м2. Возможна перепланировка под конкретного арендатора. Помещение подойдет для супермаркетов, крупных торговых сетей, ритейлеров, под выставочный центр, спортивные клубы, детские центры и т.п.

Аренда и продажа складов, цехов, офисов, магазинов и промышленных участков. Большая база объектов без комиссии. Полная база объектов на нашем сайте (введите в Яндексе probin) PROBIN- это оперативный подбор объектов коммерческой недвижимости в аренду, большая база объектов коммерческой недвижимости. Наша специализация: - аренда складов и цехов (от 500 кв.м.); - аренда и продажа земельных участков на промзонах; - аренда и продажа офисов; - аренда и продажа торговой недвижимости; - продажа промышленных зданий и участков; - аренда и продажа помещений свободного назначения.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



https://onrealt.ru/angarsk/arenda-torgovyh-ploshchadej/15913043



Сдается помещение свободного назначения, 600 м², Ангарск, 30

400 000 ₽ руб в месяц

г. Ангарск

Иркутская область, Ангарск, 92-й квартал, 30

25 июня · 15 (+2 за сегодня) · Обновлено 2 июля

Пожаловаться · Заметка · Печать

Администратор

+7 (902) 768-13-56

Продайте быстрее!

Премиум размещение

Поднять объявление

Цена:	400 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	600 м²
Цена за м²:	667 ₽	Дата публикации:	25 июня
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	2 июля
Тип объекта:	псн	ID:	682-464-472-8
Тип объявления:	вторичка		

Описание

В долгосрочную аренду помещение 600 м2 (2 этаж) - торговая площадь, возможно общепит, рассмотрим все варианты

Информация

Сдам ПСН площадью 600 кв.м. Иркутская область, цена 400 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «Коммерческая недвижимость» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться · Заметка · Печать · PDF

Расположение

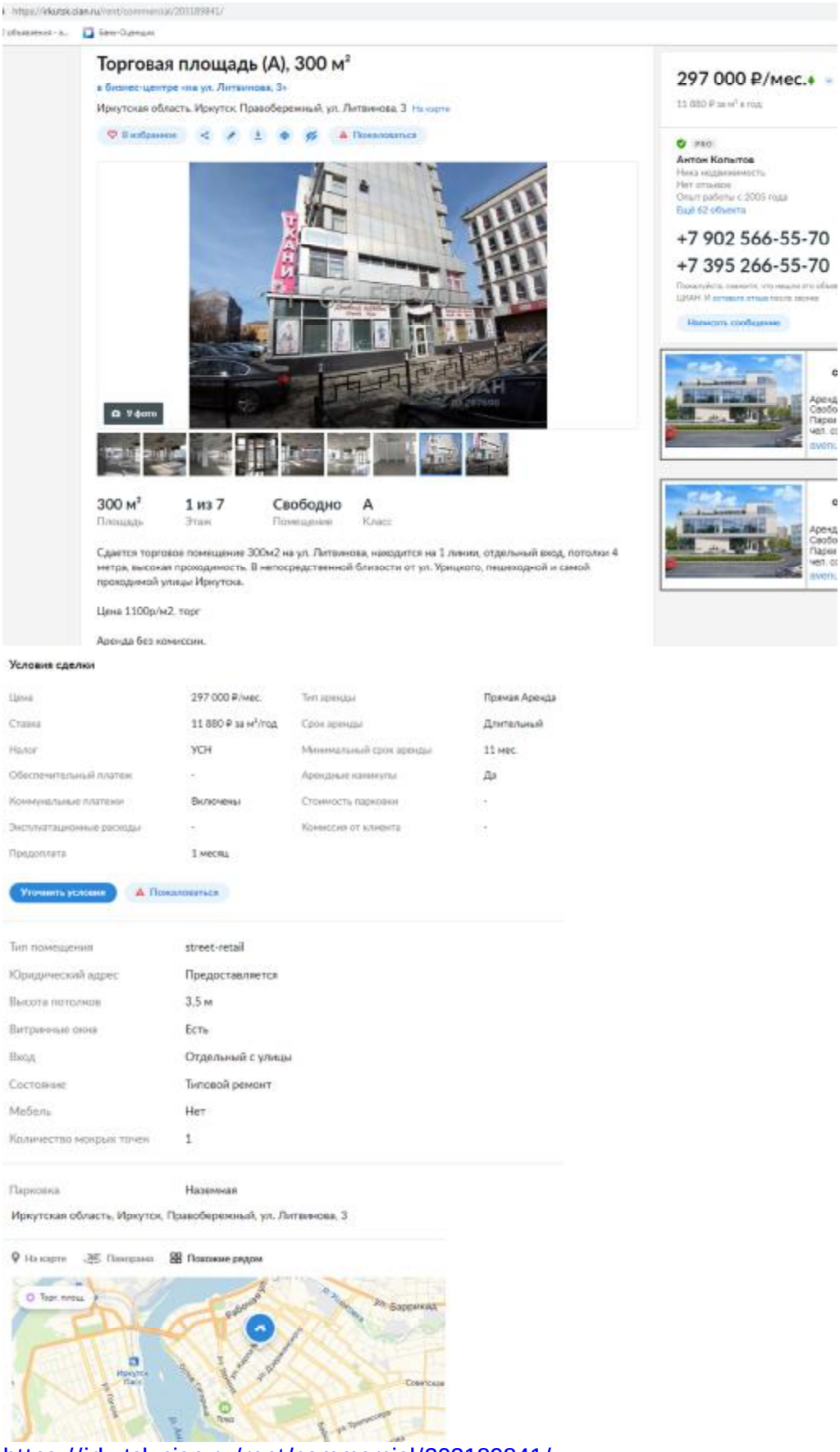
г. Ангарск 30

г. Иркутск:	56 км на карте	г. Усолье-Сибирское:	30 км на карте
г. Ангарск (центр):	1428 м. на карте	г. Шелехов:	39 км на карте

Карта · Панорама

Адрес или объект · Найти

https://irkutsk.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_600_kvm_irkutskaya_oblast_angarsk_angarsk_irkutskaya_oblast_92-y_kvartal_30_6824644728/



Торговая площадь (А), 300 м²

в бизнес-центре «на ул. Литвинова, 3»

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Литвинова, 3

297 000 ₽/мес.

11 880 ₽ за м² в год

Антон Копытов

+7 902 566-55-70

+7 395 266-55-70

300 м² Площадь | 1 из 7 Этаж | Свободно Помещение | А Класс

Сдается торговое помещение 300м2 на ул. Литвинова, находится на 1 линии, отдельный вход, потолки 4 метра, высокая проходимость. В непосредственной близости от ул. Урицкого, пешеходной и самой проходимой улицы Иркутска.

Цена 1100р/м2. торг

Аренда без комиссии.

Условия сделки

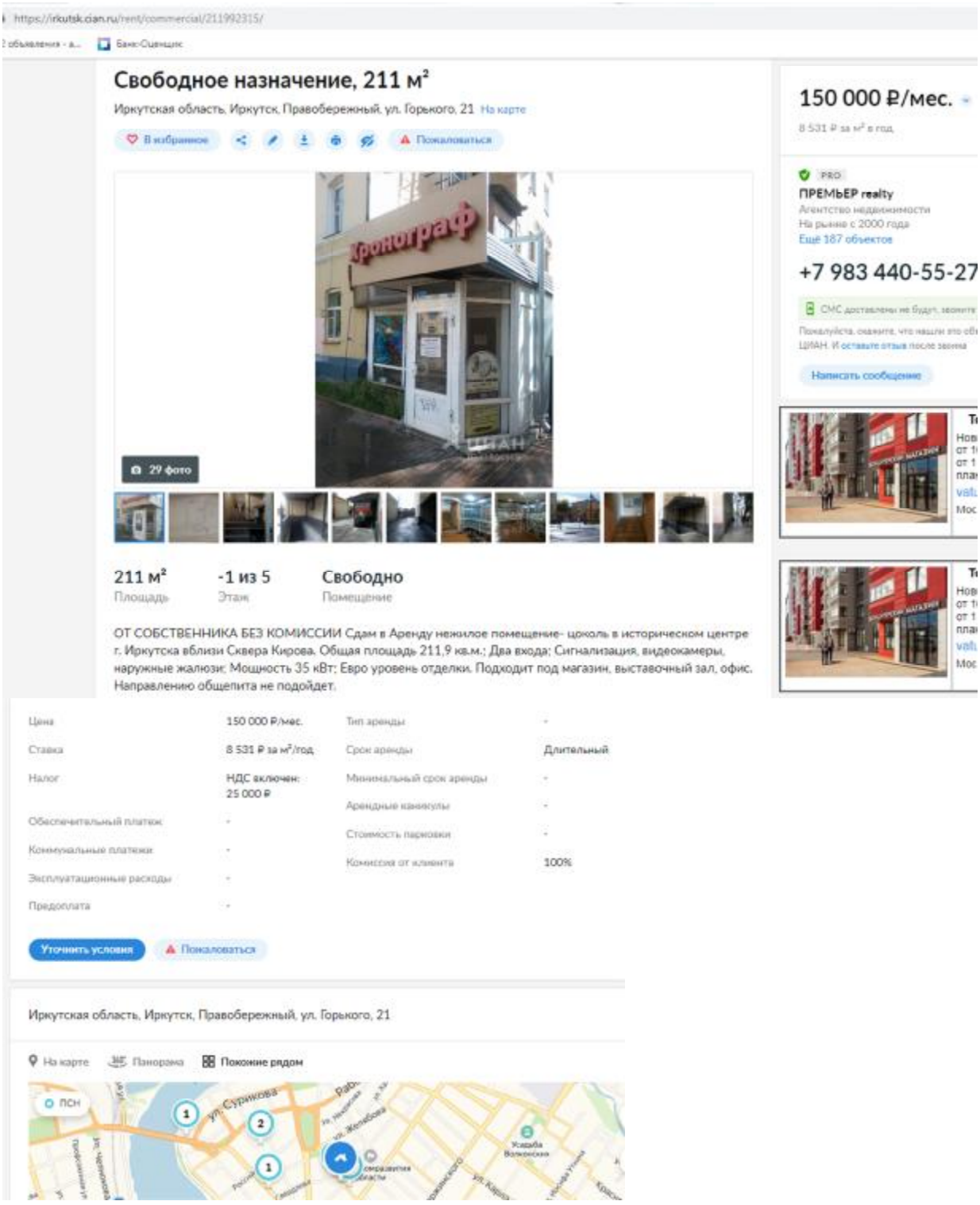
Цена	297 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	11 880 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

Тип помещения	street-retail
Юридический адрес	Предоставляется
Высота потолков	3,5 м
Витринные окна	Есть
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Мебель	Нет
Количество мокрых точек	1

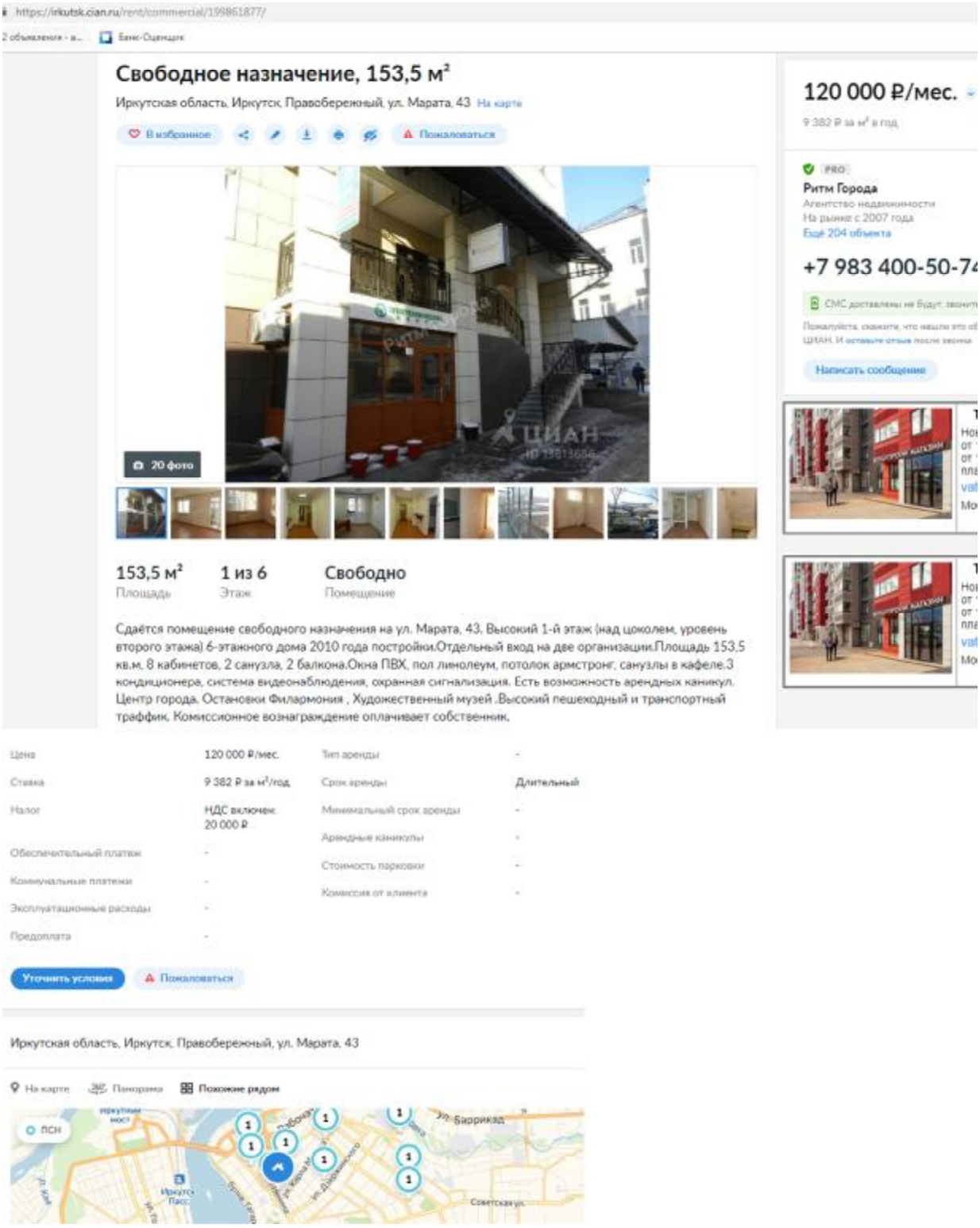
Парковка	Наземная

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Литвинова, 3

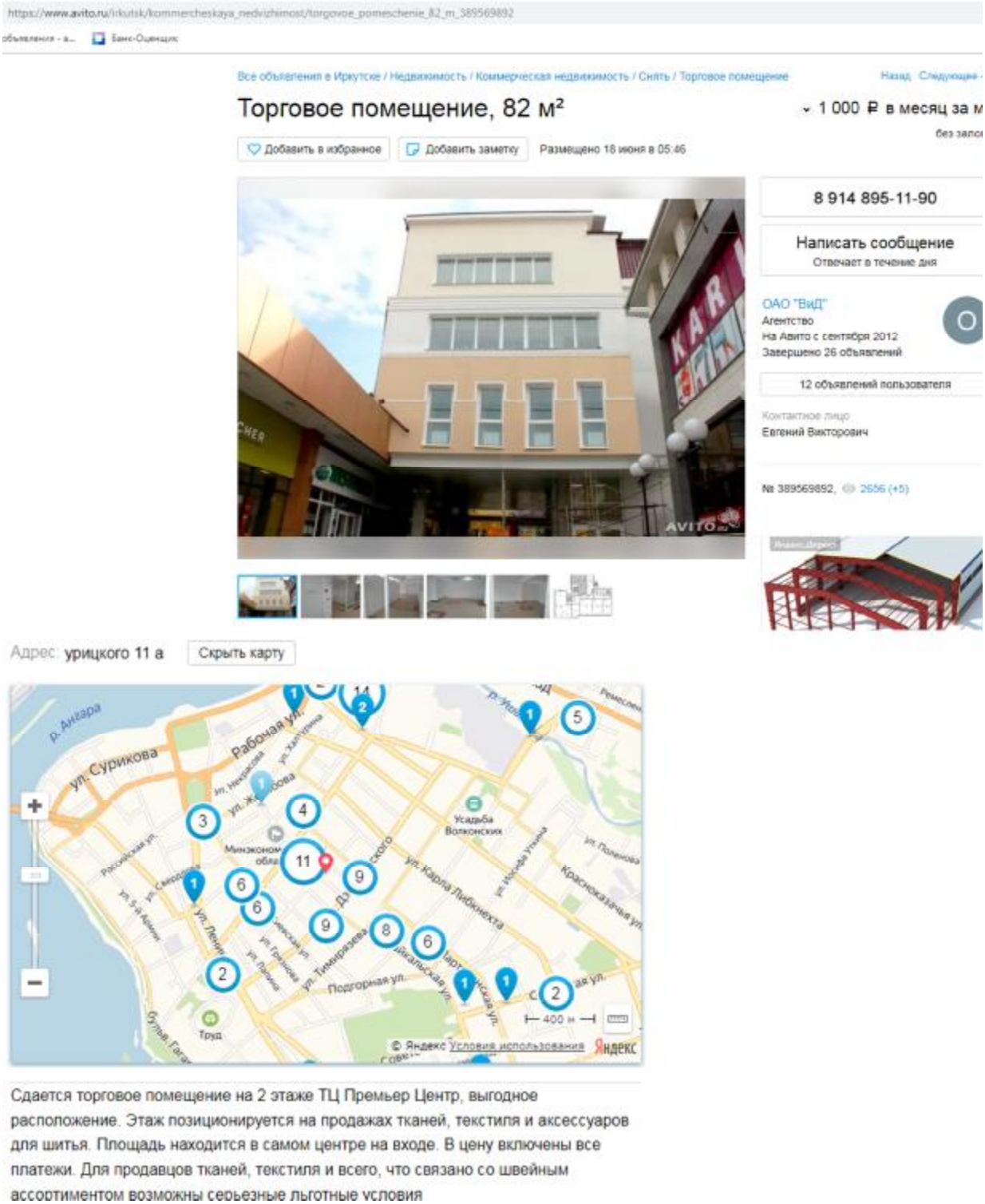
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/203189841/



https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/211992315/

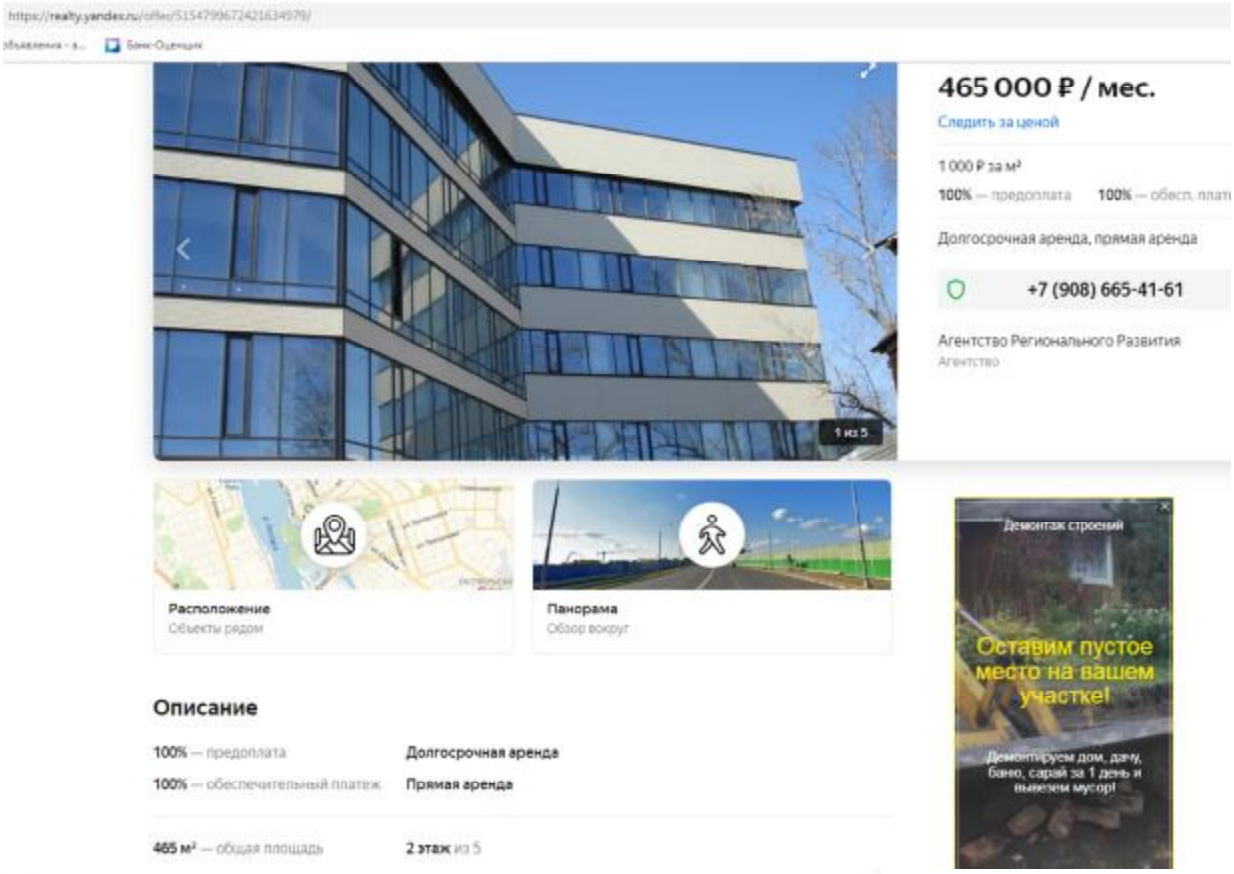


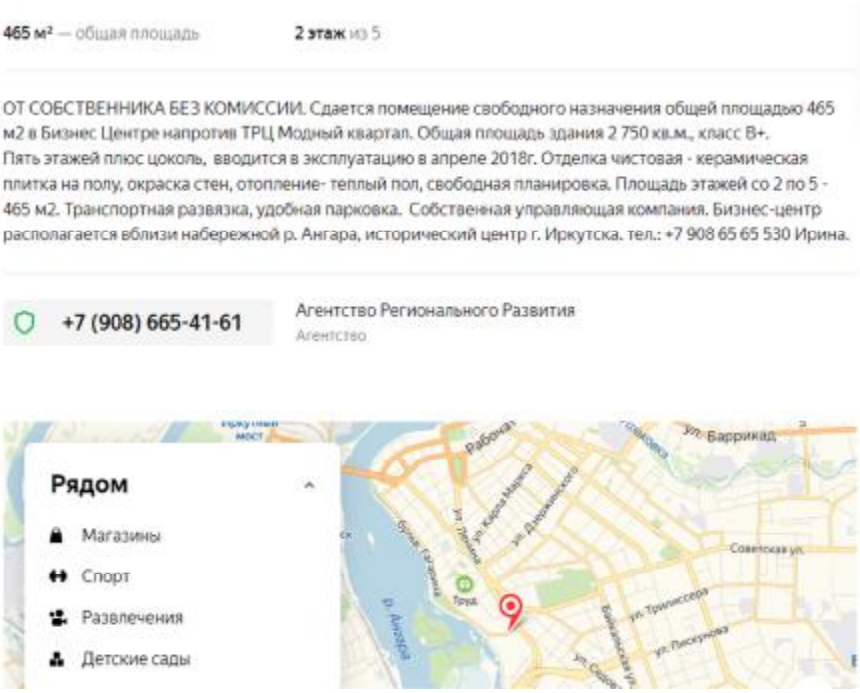
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/199861877/



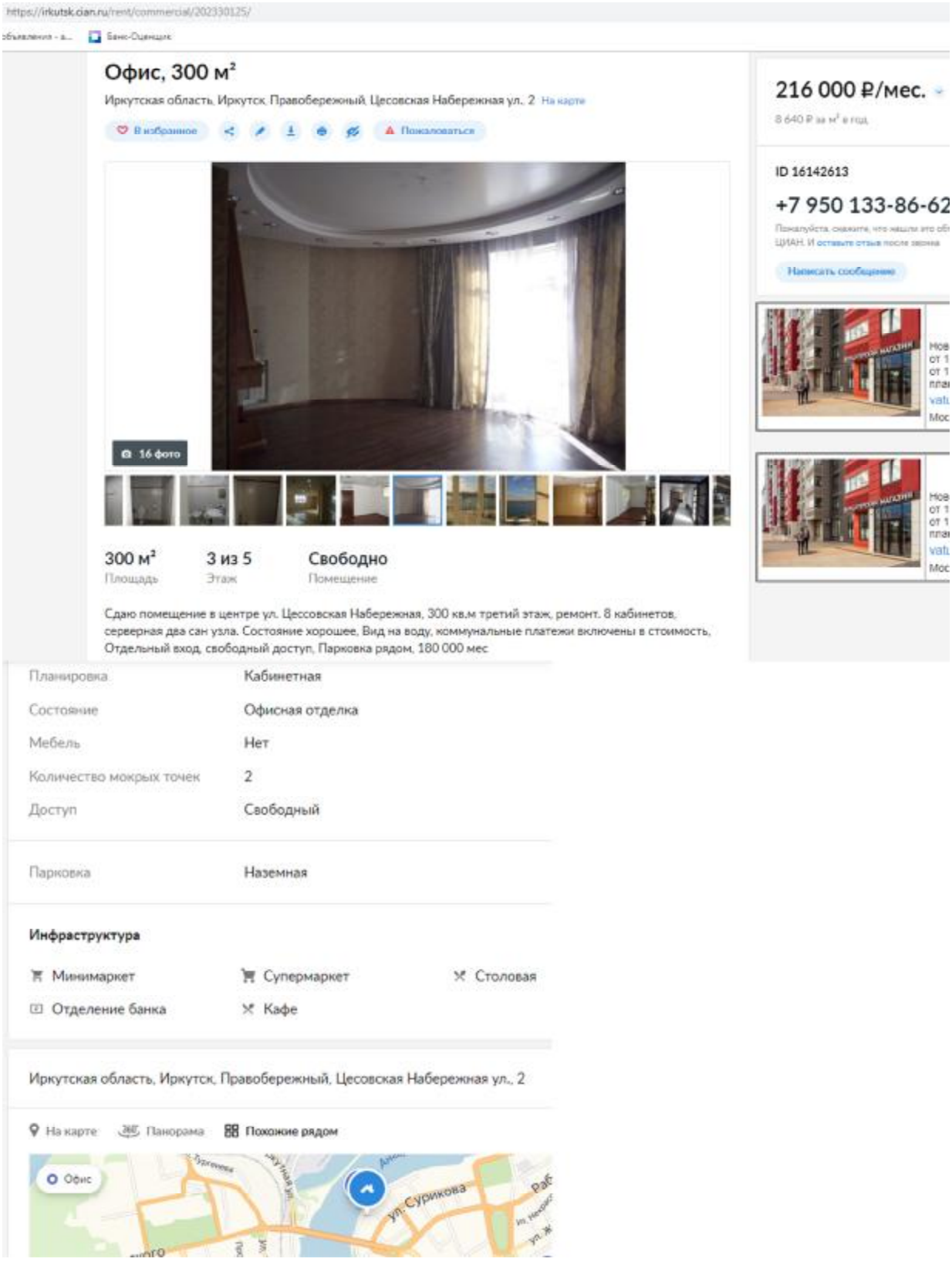
Сдается торговое помещение на 2 этаже ТЦ Премьер Центр, выгодное расположение. Этаж позиционируется на продажах тканей, текстиля и аксессуаров для шитья. Площадь находится в самом центре на входе. В цену включены все платежи. Для продавцов тканей, текстиля и всего, что связано со швейным ассортиментом возможны серьезные льготные условия

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_82_m_389569892

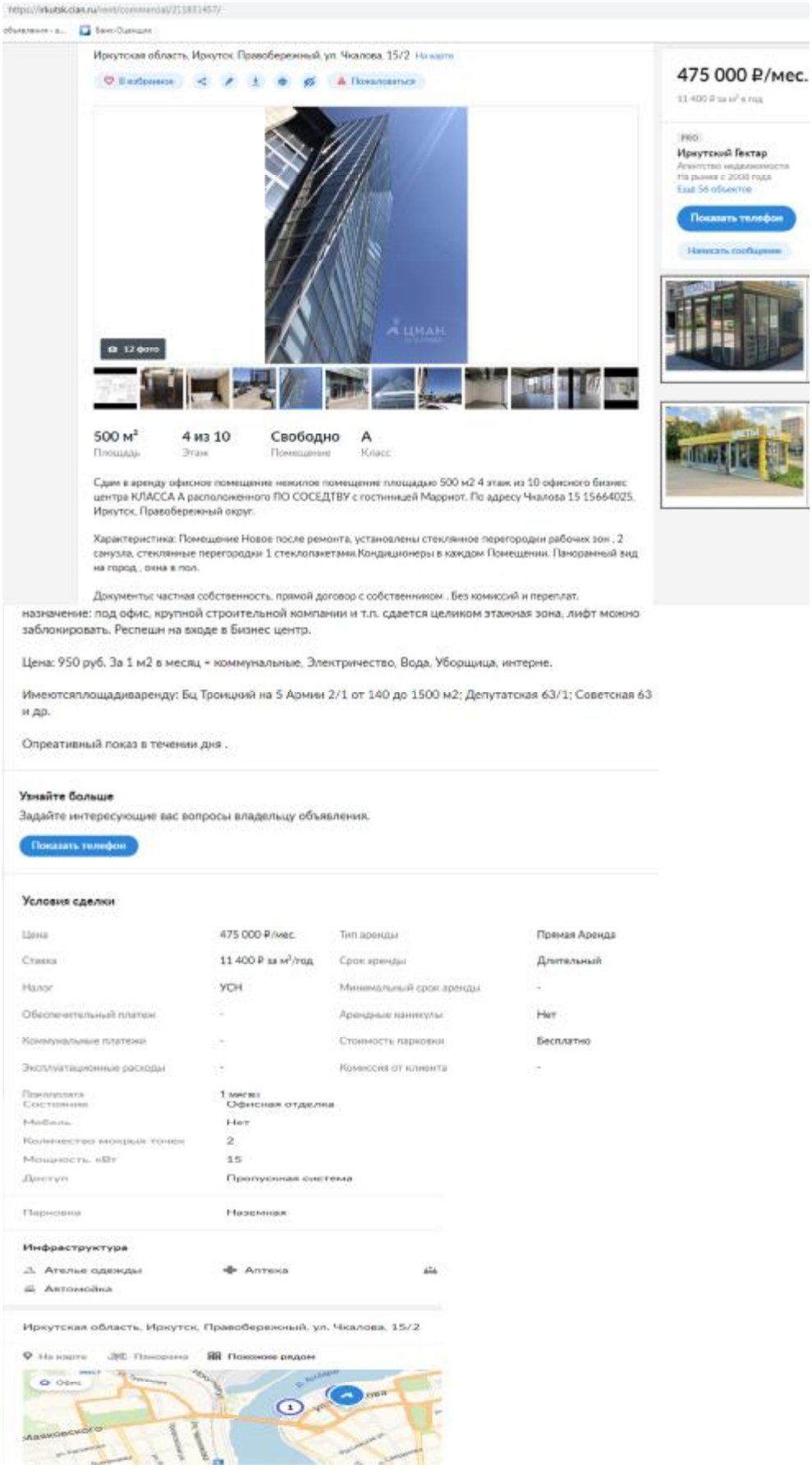




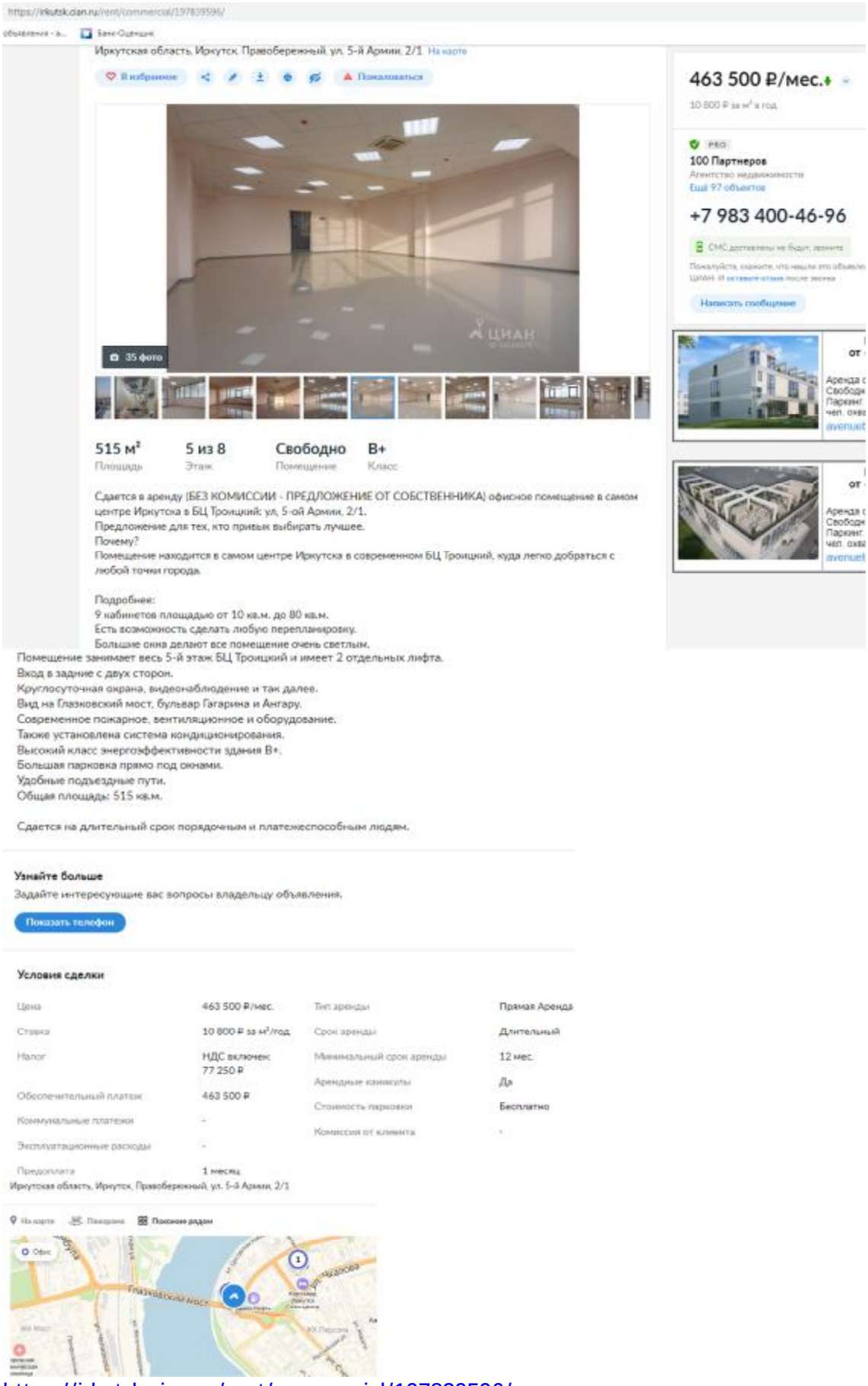
https://realty.yandex.ru/offer/5154799672421634979/



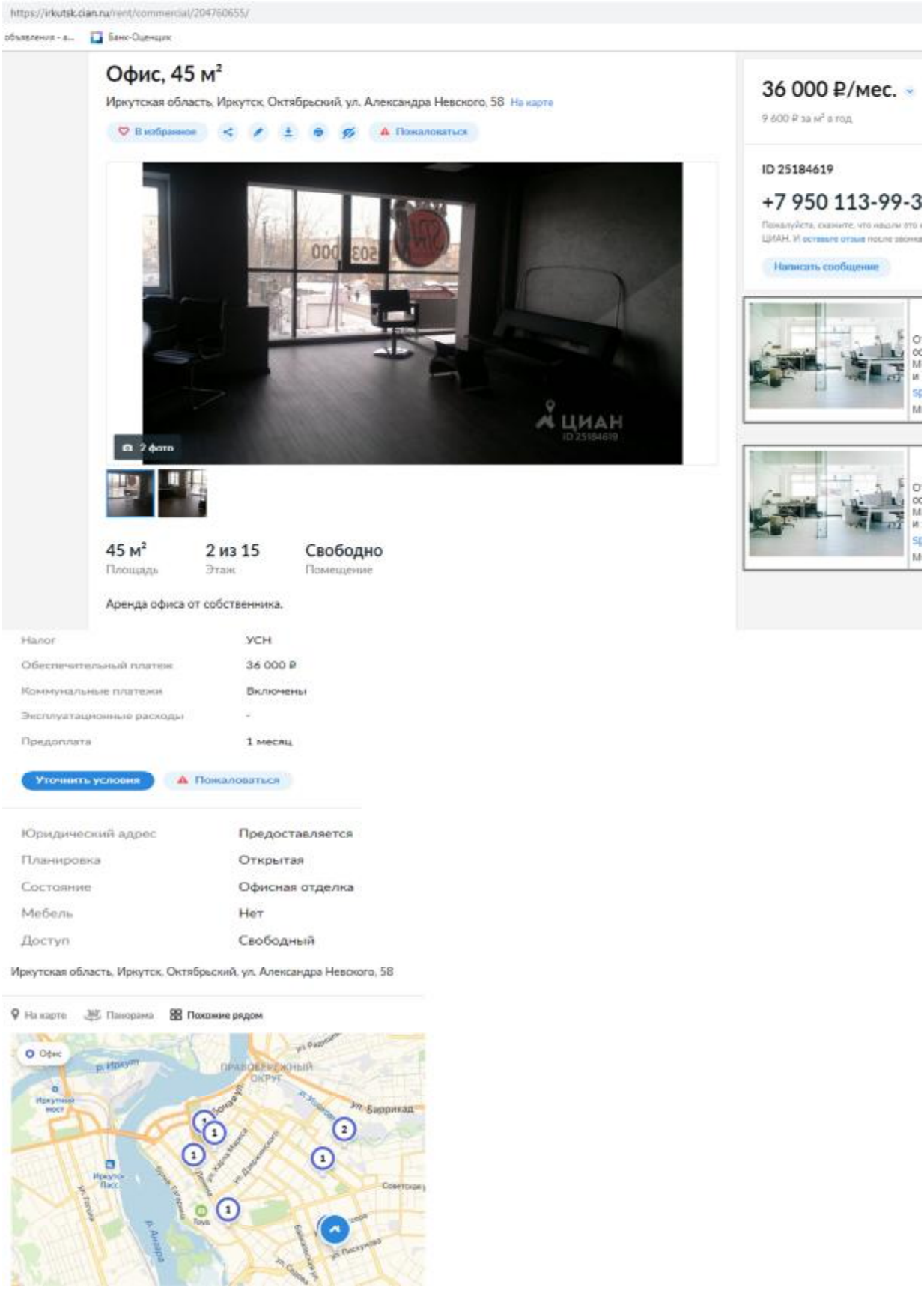
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/202330125/



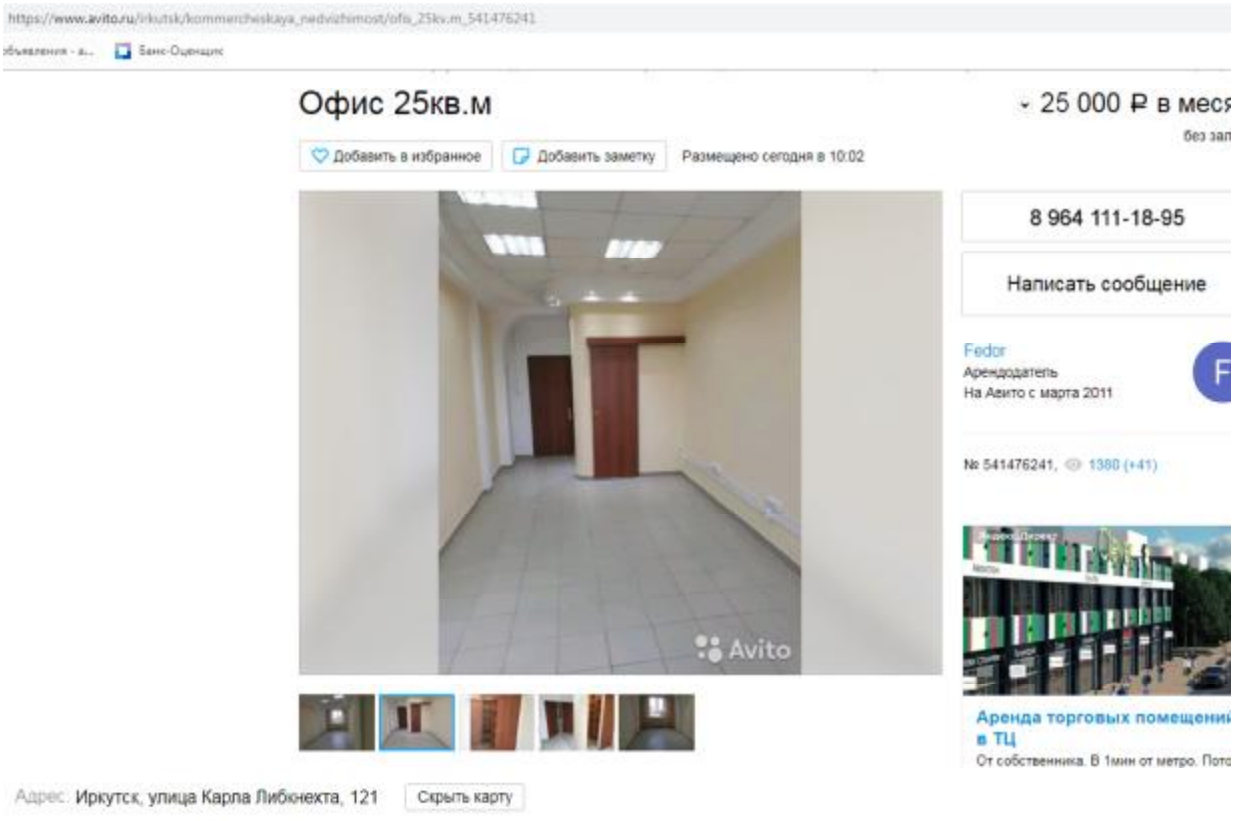
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/211831457/

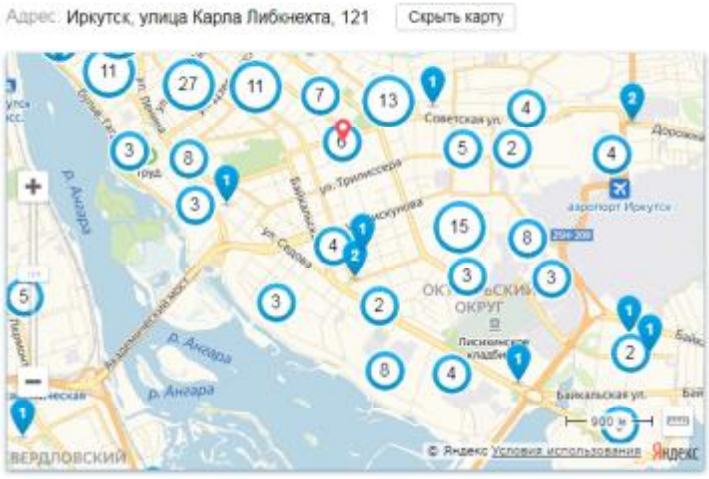


https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/197839596/



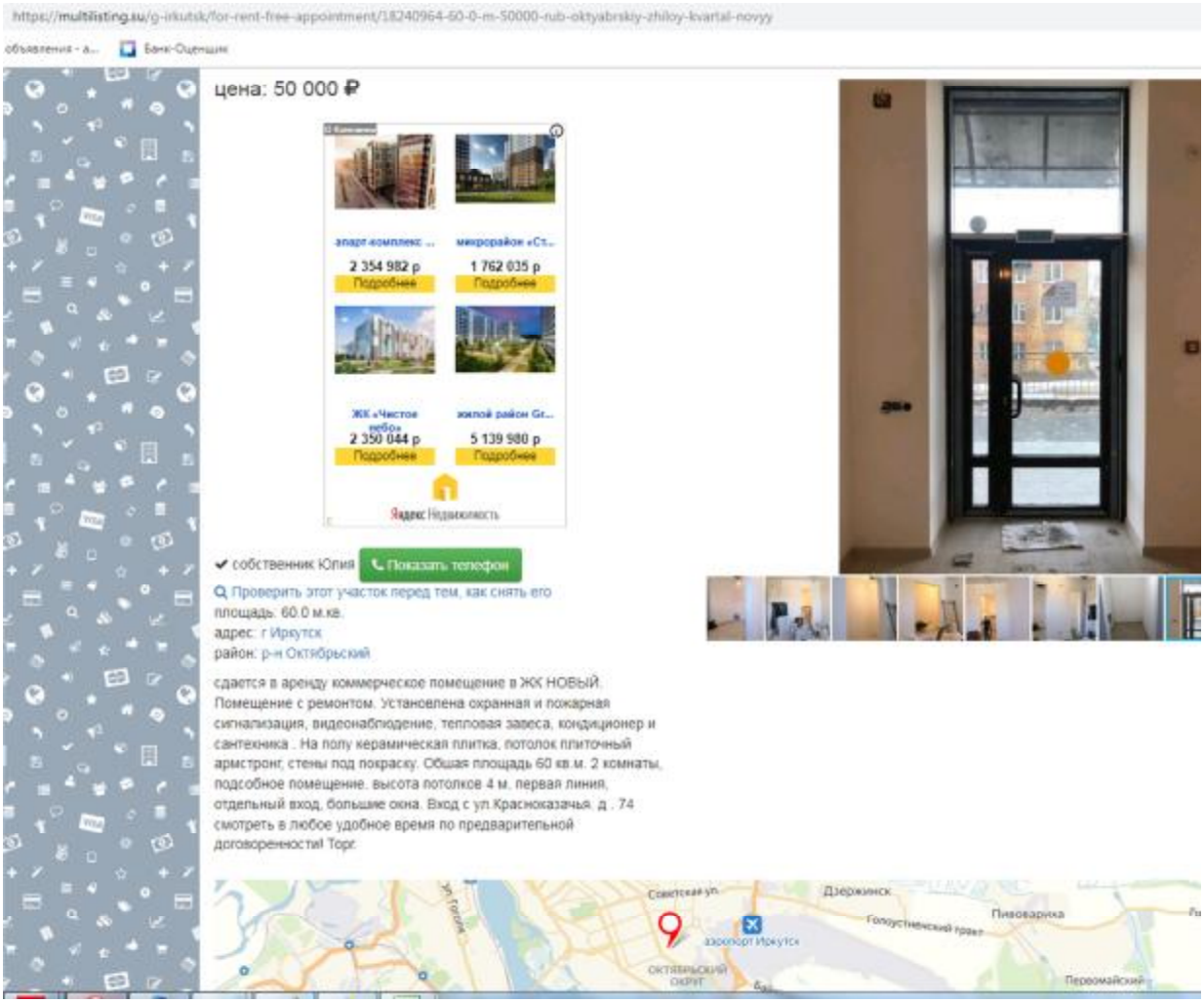
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/204760655/



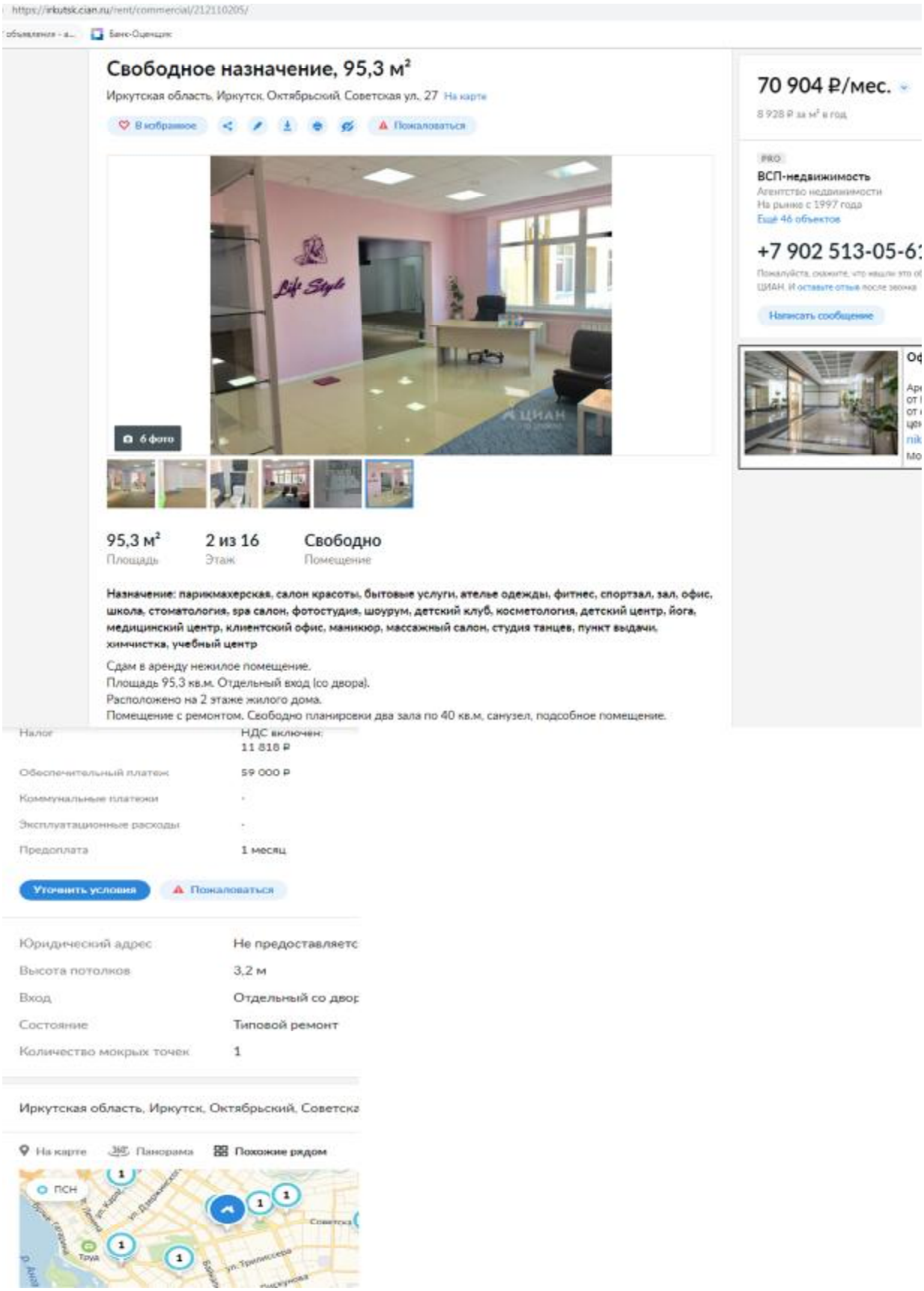


Сдается на длительный срок, собственик, договор аренды, комунальные включены в стоимоть аренды, цент деловой активности, удобное место расположение

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_25kv.m_541476241



https://multilisting.su/g-irkutsk/for-rent-free-appointment/18240964-60-0-m-50000-rub-oktyabrskiy-zhiloy-kvartal-novyy



https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/212110205/

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью 313 **лист(ов)**

Генеральный директор

Куликов А.В.

