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/140416/10

об оценке справедливой стоимости 4 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: 17 июня 2021 г.

Дата составления: 18 июня 2021 г.

Москва 2021 г.

Оглавление .....
1 Основные факты и выводы.....3
2 Задание на оценку.....6
3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....7
4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 8
5 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....9
6 Описание объекта оценки.....10
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....10
6.2 Общее описание объекта оценки.....10
6.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки.....11
6.4 Экономическое описание объекта оценки.....13
6.5 Строительно-техническое описание объекта.....13
6.5.1 Общее строительно-техническое описание.....15
6.5.2 Сведения об износе и устареваниях.....51
6.6 Анализ местоположения объекта оценки.....58
7 Анализ рынка.....63
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....64
7.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....70
7.3 Определение сегмента, к которому относится объект оценки.....72
7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....73
7.5 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ.....76
7.6 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....82
8 описание процесса оценки.....82
8.1 Этапы проведения оценки.....82
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....82
8.3 Подходы к оценке.....84
8.4 Определение Справедливой стоимости объекта оценки.....86
8.4.1 Определение Справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.....86
8.4.2 Определение Справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода.....110
9 Заключение о Справедливой стоимости.....120
9.1 Согласование результатов оценки.....120
9.2 Заключение о Справедливой стоимости.....127
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....128
1. Нормативные документы.....128
2.Справочная литература.....128
3. Методическая литература.....128
Приложения.....128

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

- ✓ Наименование объекта оценки: 4 объекта недвижимого имущества, входящие в состав активов ЗПИФ недвижимости "Атлант - региональная недвижимость":

№ п/	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь (кв.м.)
1	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,90
2	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,50
3	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,10
4	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577,00

- ✓ Основание для проведения оценки: Техническое задание №10 от 11 июня 2021 г. к Договору на оценку № ЦНЭС/140416 от 14 апреля 2016 г., ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №4 к Договору № ЦНЭС/140416 об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «14» апреля 2016 г.
- ✓ Цель оценки: определение справедливой стоимости объектов оценки.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки будут использоваться для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, для отражения в учете имущества Фонда и составления отчетности Фонда, для расчета стоимости чистых активов Фонда, для осуществления сделок, в том числе сделок купли-продажи, для целей налогообложения, страхования, с предоставлением отчета об оценке в государственные органы в случаях, требуемых законодательством Российской Федерации. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
- ✓ 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: 17 июня 2021 г.
- ✓ Дата составления отчета: 18 июня 2021 г.
- ✓ Срок проведения оценки: с 11 июня 2021 г. по 18 июня 2021 г.

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

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Кадастровый номер	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, руб. (округленно_
1	Квартира	38:36:000033:15511	34,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 250 806	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 250 806
2	Квартира	38:36:000022:20375	31,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 167 200	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 167 200
3	Квартира	38:36:000029:4495	44,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 834 704	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 834 704
4	Нежилое помещение №1	38:36:000021:5710	577	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	17 818 337	0,65	16 832 012	0,35	17 473 123

Табл. 2 Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь Объекта, кв.м	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб. (округленно)	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
1	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,9	2 250 806	
2	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,5	2 167 200	
3	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,1	2 834 704	
4	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577	17 473 123	14 560 936
-	-	*ВСЕГО*	-	-	*24 725 833*	*21 813 646*

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

Оценщик
Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».
Номер по реестру 73 от 19.10.2016 г.
Лузанова Е.Ю .....

«18» июня 2021 г.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	4 объекта недвижимого имущества, входящие 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 будут использоваться для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, для отражения в учете имущества Фонда и составления отчетности Фонда, для расчета стоимости чистых активов Фонда, для осуществления сделок, в том числе сделок купли-продажи, для целей налогообложения, страхования, с предоставлением отчета об оценке в государственные органы в случаях, требуемых законодательством Российской Федерации. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки. Ограничение – отчет не может быть использован для иных целей.
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	17 июня 2021 г.
Дата составления отчета	18 июня 2021 г.
Дата (период) проведения оценки	С 11 июня по 18 июня 2021 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: Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» (сокращенное наименование — ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость») ОГРН 1037708029633 от 27.05.2003 г. Адрес (местонахождение): 119021, г. Москва, бульвар Зубовский, д. 11А, этаж 6, пом. I, комн. 1
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Лузанова Елена Юрьевна. Адрес почтовый: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Номер контактного телефона: 8-495-640-65-05; Электронная почта: Luzanova@ciep.ru; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков». Регистрационный номер 73 от 19 октября 2016 г. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 816725, рег. № 1987 от 25 мая 2013 г., АОЧУ ВПО «Московский финансово-юридический университет МФЮА»; Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: 0991R/776/90228/20. Акционерное общество «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. Страховая сумма 30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек). Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: более 8 лет (с 2013 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 Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной организации: страховой полис: 0991R/776/90246/20 от "09" декабря 2020 г. Акционерное общество «АльфаСтрахование». Срок действия договора страхования – с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. Страховая сумма 2 001 000 000 (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек)
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 Оценщика	Настоящим Лузанова Елена Юрьевнаподтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ: «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик Лузанова Елена Юрьевнане 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 Лузанова Елена Юрьевнане 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.

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО «Центр Независимой экспертизы собственности» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Центр Независимой экспертизы собственности» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

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.
- 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);
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»).
- Международный стандарт 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»).

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 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.

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:

- ✓ данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)
- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

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.

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

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

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 документов, предоставленных 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».

Табл. 3 Юридическое описание объектов оценки, находящихся на праве собственности

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собствен-ности	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 использова-ние
1	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Общая долевая собственность	Частная	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)
2	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	Общая долевая собственность	Частная	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)
3	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	Общая долевая собственность	Частная	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)
4	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Общая долевая собственность	Частная	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

Источник информации: данные представленные Заказчиком

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.

Данные не предоставлены.

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 №№1-3 представляют собой квартиры – жилые помещения, расположенные в жилых многоквартирных домах.

Объектом оценки №4 (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.

Сводное строительное описание Объектов приведено ниже.

6.5.1 Общее строительно-техническое описание

Табл. 4 Сводное строительно-техническое описание объектов оценки №1-3 – 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
1	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	Свердловский округ (Студгородок)	34,90	16,30	1	2,55	5	5	Простая отделка, требует капитального ремонта	кирпичные	1981
2	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	Октябрьский округ	31,50	19,40	1	2,50	2	5	Простая отделка, требует капитального ремонта	кирпичные	1967
3	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, требует капитального ремонта	панельные	1968

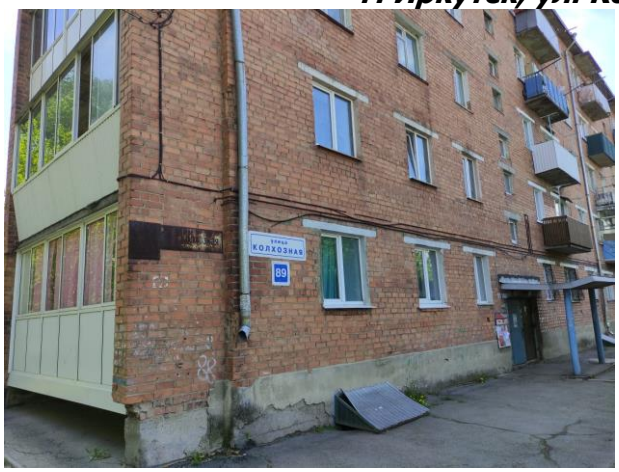
Источник информации: Данные визуального осмотра, данные, предоставленные Заказчиком

Табл. 5 Сводное строительно-техническое описание нежилого помещения - объектов оценки №4

Параметры	№4
Наименование объекта	нежилое помещение №1
Адрес объекта оценки	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24
Площадь, кв.м.	577,00
Тип объекта	нежилое встроенное помещение
Год постройки	2009
Этаж, на котором расположен объект	Цокольный
Этажность здания	9
Материал стен	металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей
Внутренние сети водоснабжения	Имеется
Отопление	Имеется
Внутренняя канализация	Имеется
Электроснабжение	Имеется
Вид внутренней отделки	Простая
Состояние внутренней отделки	Требует косметического ремонта
Дата выпуска паспорта БТИ	29.01.2009
Физический износ по паспорту БТИ	0,00%

Источник информации: Данные визуального осмотра, данные, предоставленные Заказчиком

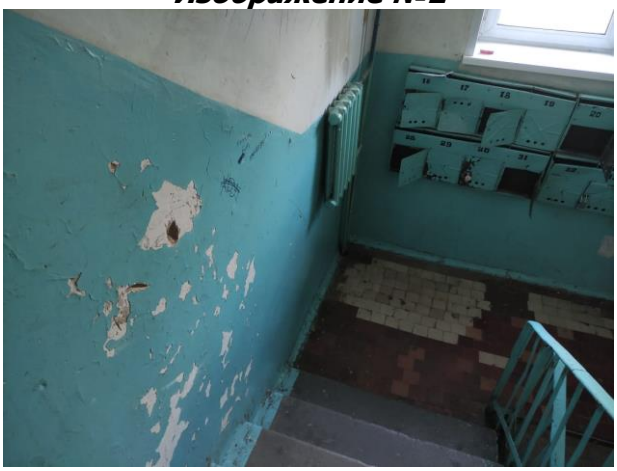
Фотографии объектов недвижимости
Квартиры
г. Иркутск, ул. Колхозная 89, кв.34



Изображение №1

Изображение №2

Изображение №3

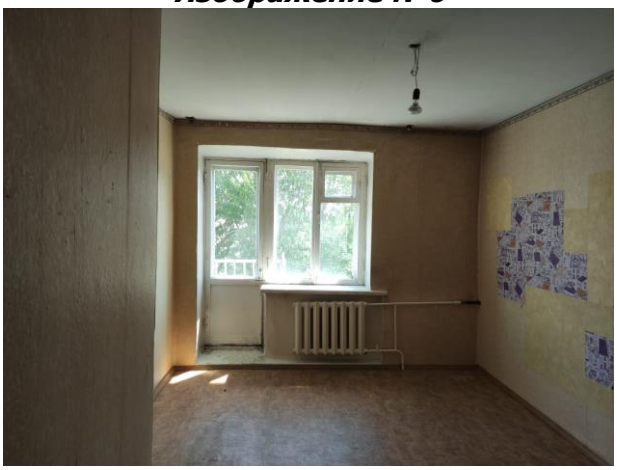


Изображение №4

Изображение №5

Изображение №6

Изображение №7



Изображение №8

Изображение №9

Изображение №10

Изображение №11

Изображение №12

Изображение №13

Изображение №14

Изображение №15

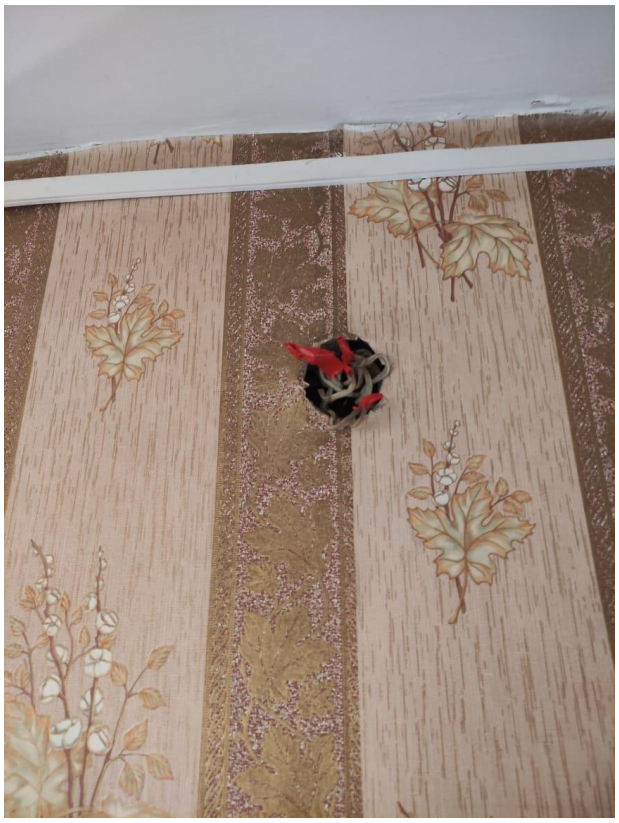
Изображение №16

Изображение №17

Изображение №18

Изображение №19

Изображение №20

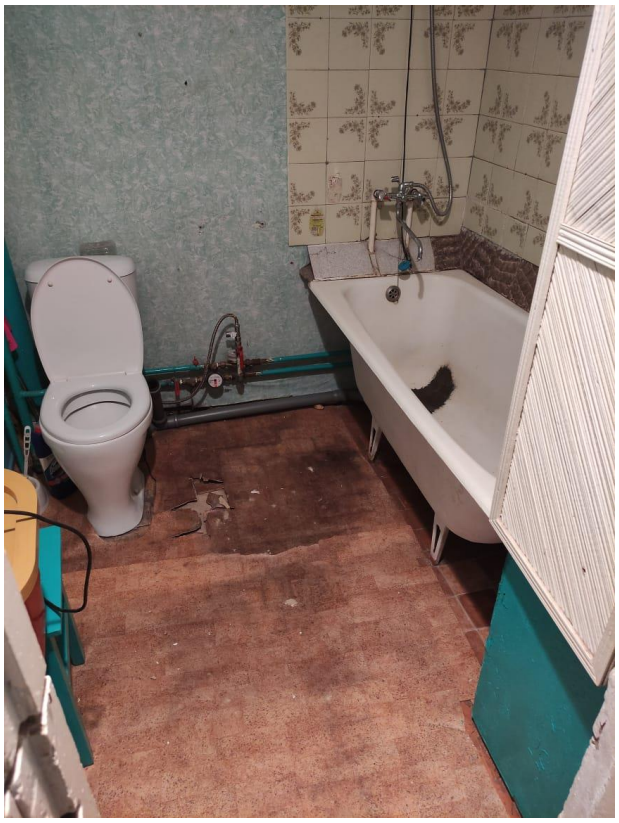


Изображение №21

Изображение №22

Изображение №23

Изображение №24



Изображение №25

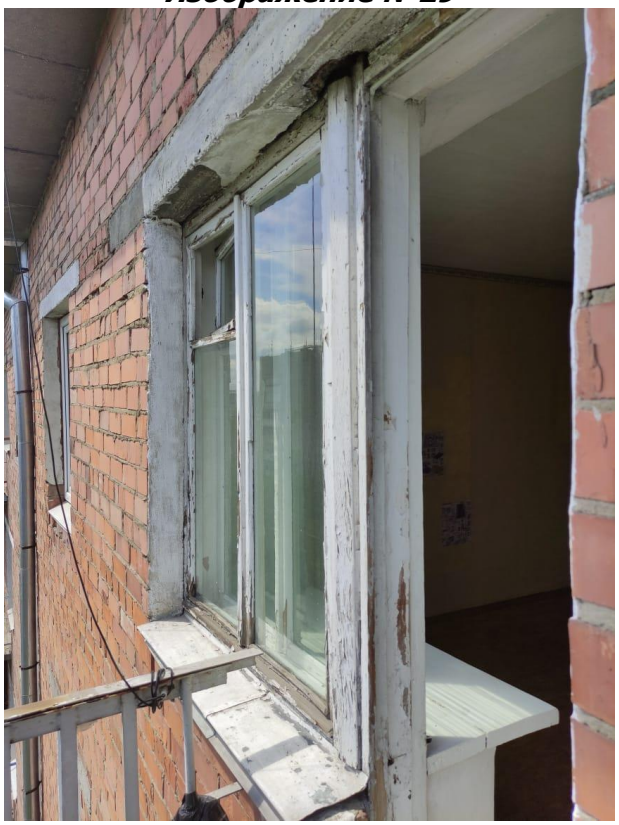
Изображение №26

Изображение №27

Изображение №28

Изображение №29

Изображение №30



Изображение №31

Изображение №32

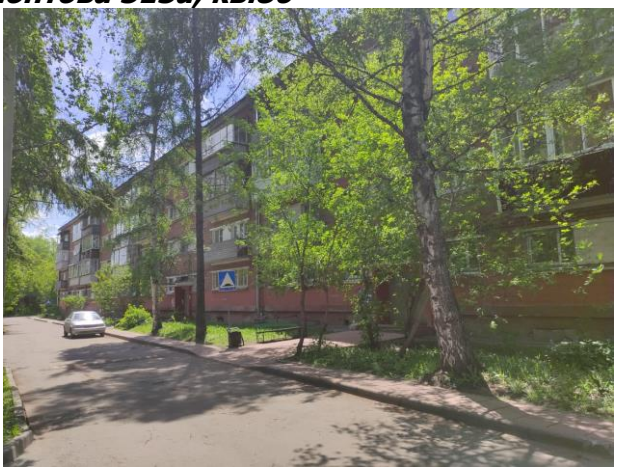
Изображение №33

Изображение №34

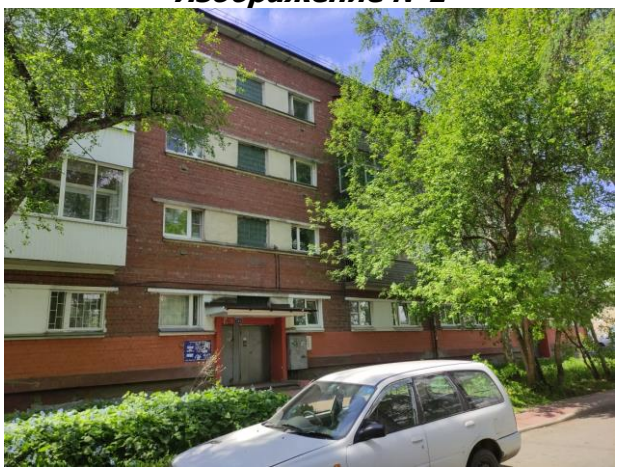
Изображение №35

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

Изображение №1

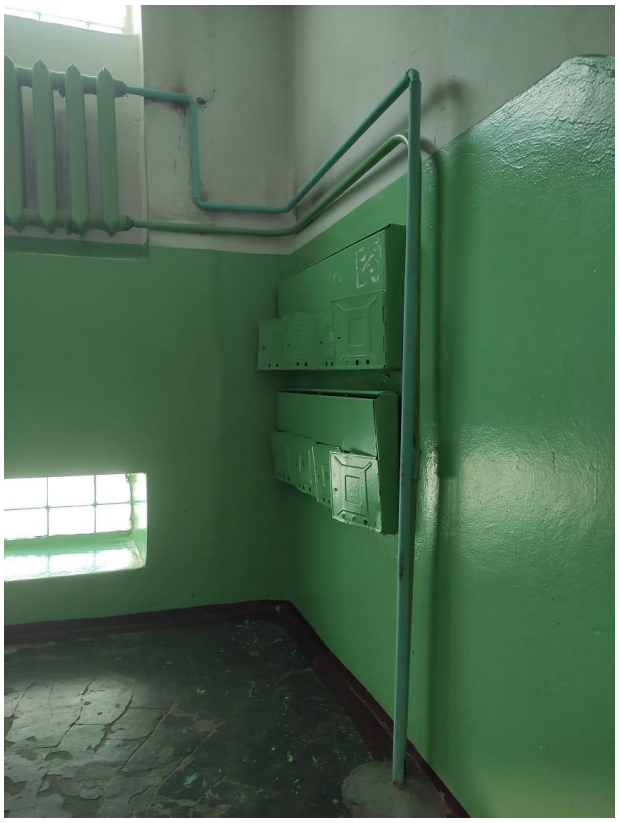


Изображение №2



Изображение №3

Изображение №4

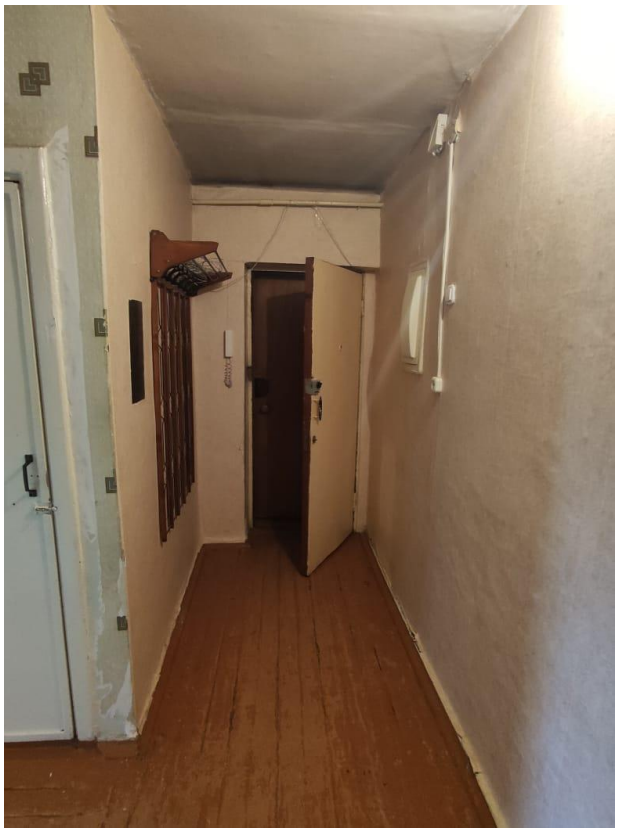


Изображение №5

Изображение №6

Изображение №7

Изображение №8



Изображение №9

Изображение №10

Изображение №11

Изображение №12

Изображение №13

Изображение №14

Изображение №15

Изображение №16

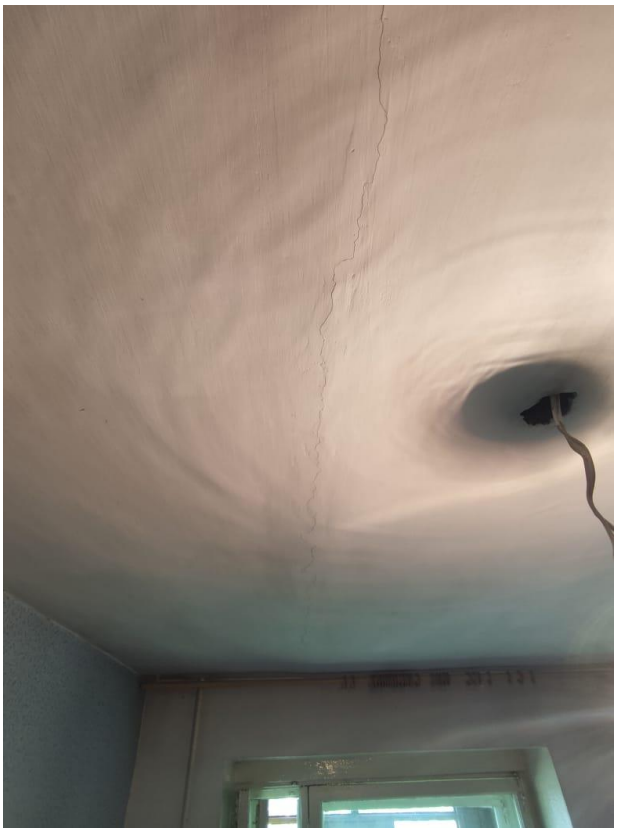
Изображение №17

Изображение №18

Изображение №19

Изображение №20

Изображение №21



Изображение №22

Изображение №23

Изображение №24

Изображение №25

Изображение №26

Изображение №27

Изображение №28

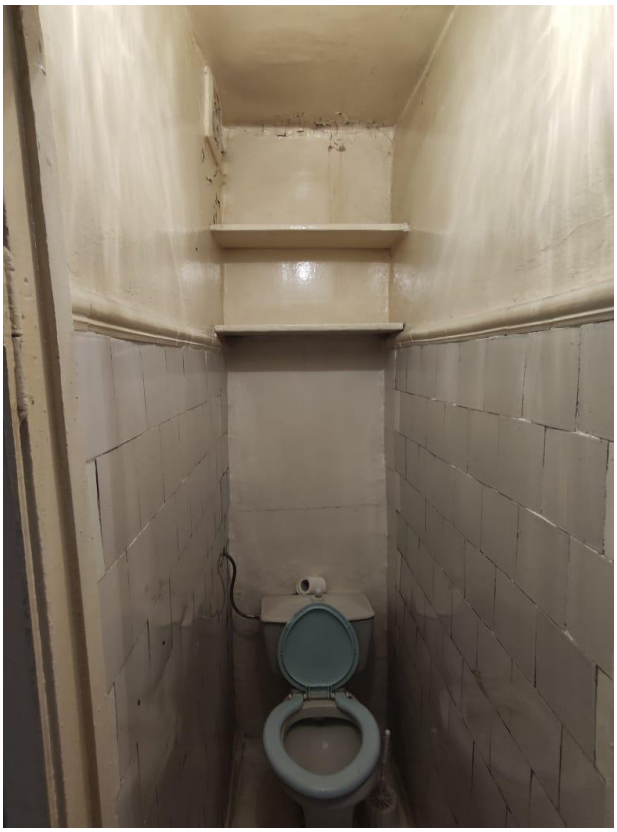
Изображение №29

Изображение №30

Изображение №31

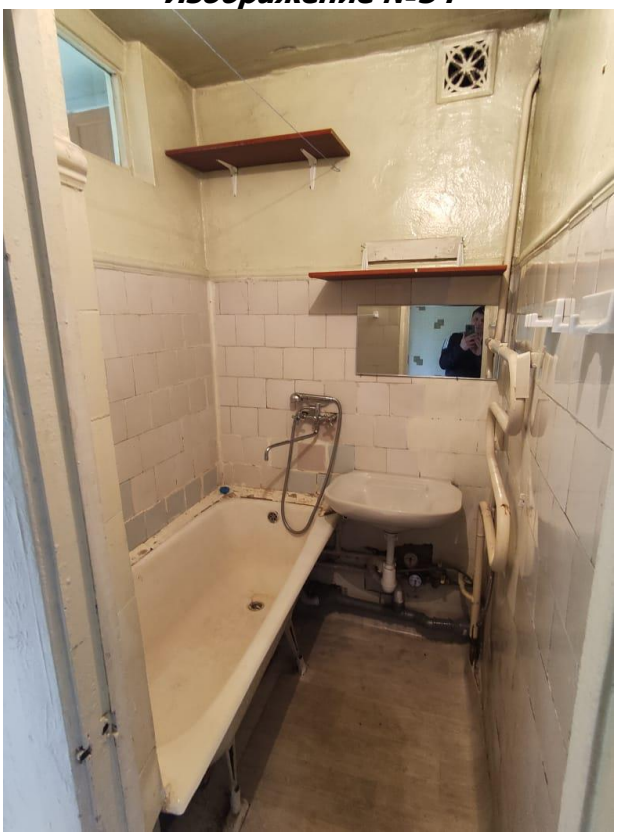
Изображение №32

Изображение №33



Изображение №34

Изображение №35



Изображение №36

Изображение №37

Изображение №38

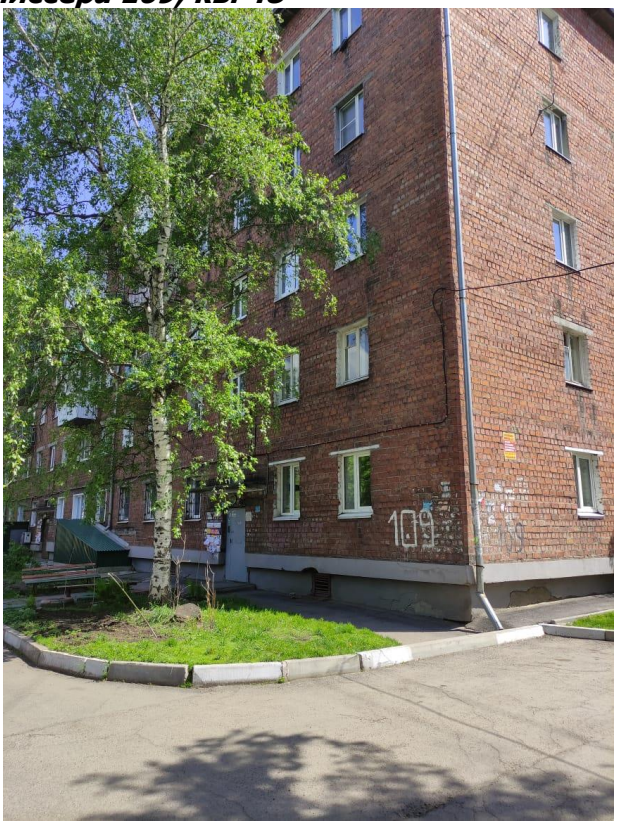
Изображение №39

Изображение №40

Изображение №41

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

Изображение №1



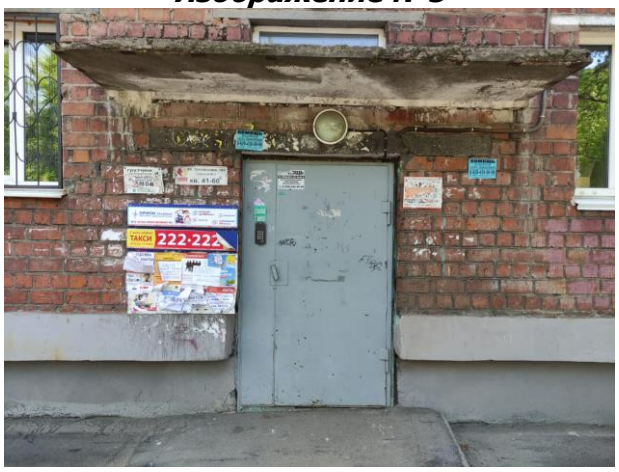
Изображение №2

Изображение №3

Изображение №4

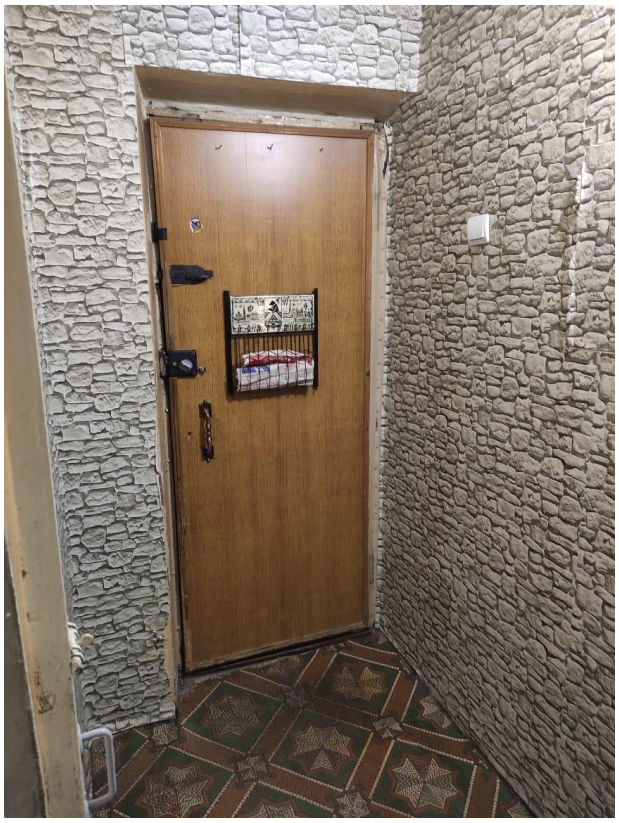
Изображение №5

Изображение №6



Изображение №7

Изображение №8



Изображение №9

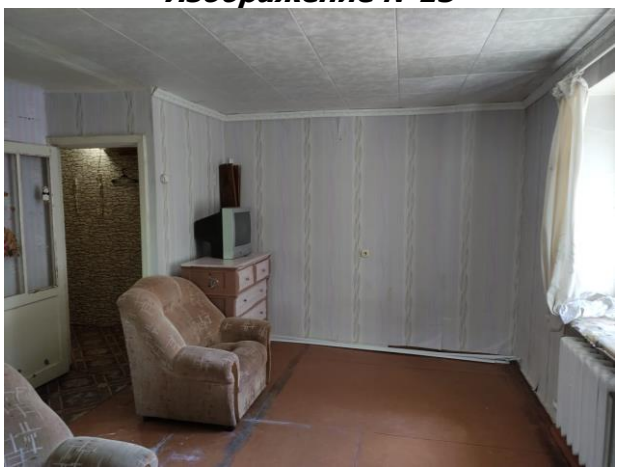
Изображение №10

Изображение №11

Изображение №12

Изображение №13

Изображение №14

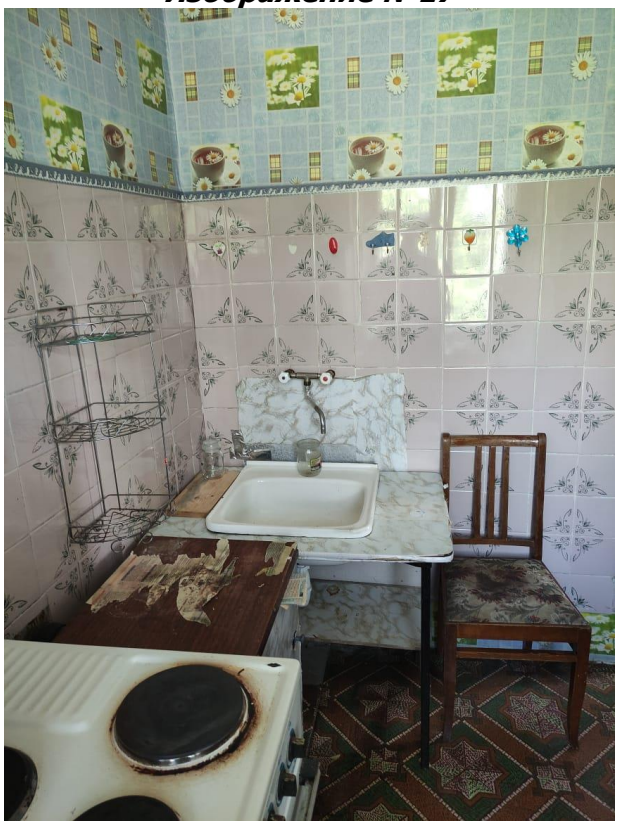


Изображение №15

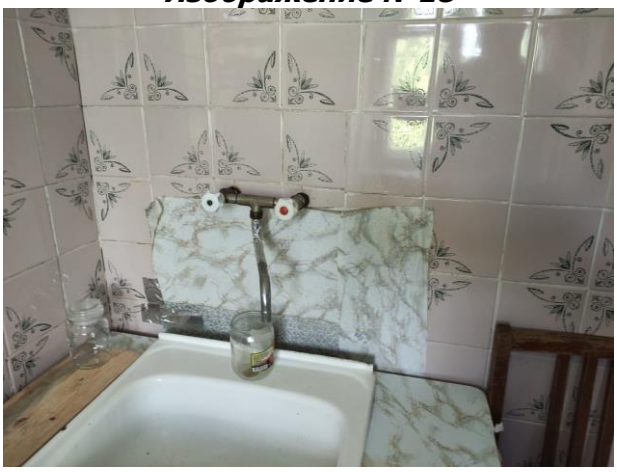
Изображение №16

Изображение №17

Изображение №18



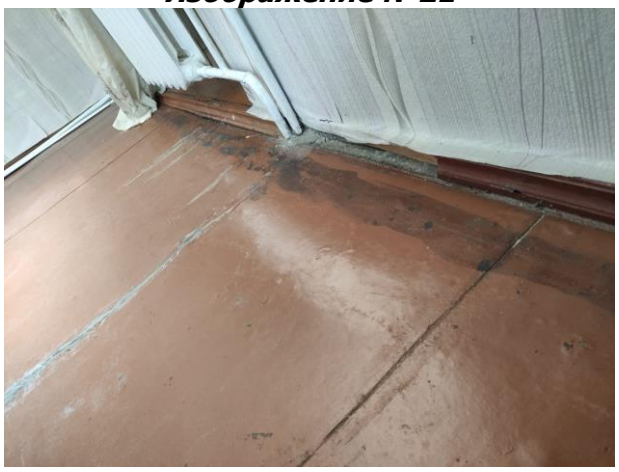
Изображение №19



Изображение №20

Изображение №21

Изображение №22



Изображение №23

Изображение №24

Нежилые помещения
г. Иркутск, ул.Горная, 24

Изображение №1

Изображение №2

Изображение №3

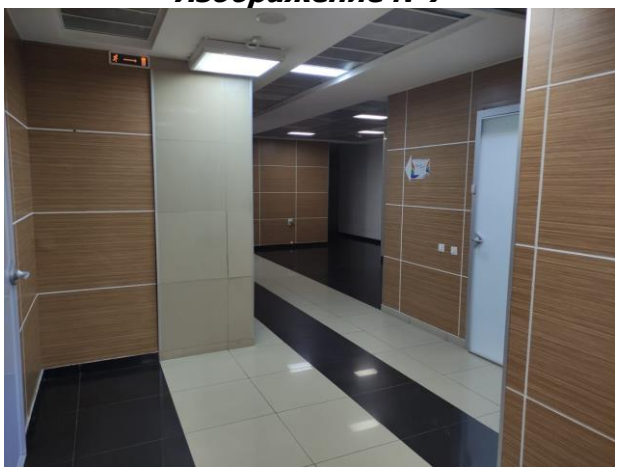
Изображение №4

Изображение №5

Изображение №6

Изображение №7

Изображение №8

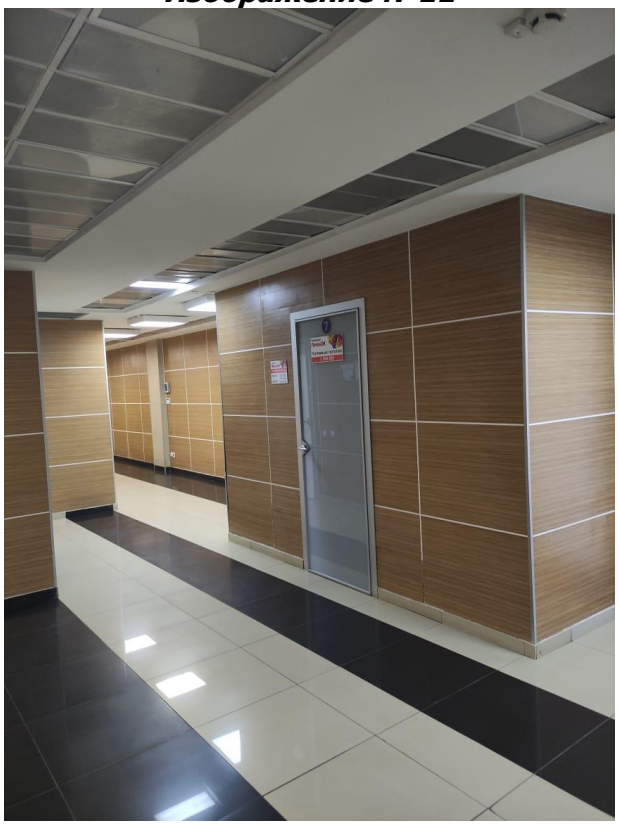


Изображение №9

Изображение №10

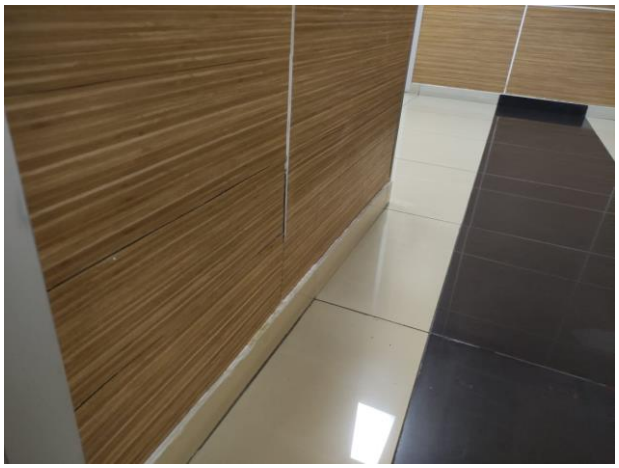
Изображение №11

Изображение №12



Изображение №13

Изображение №14



Изображение №15

Изображение №16

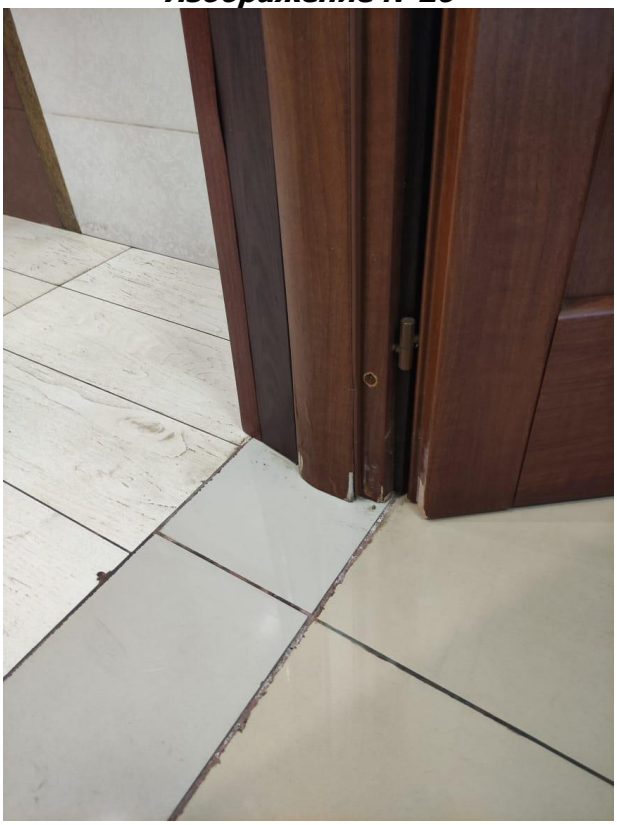
Изображение №17

Изображение №18

Изображение №19

Изображение №20

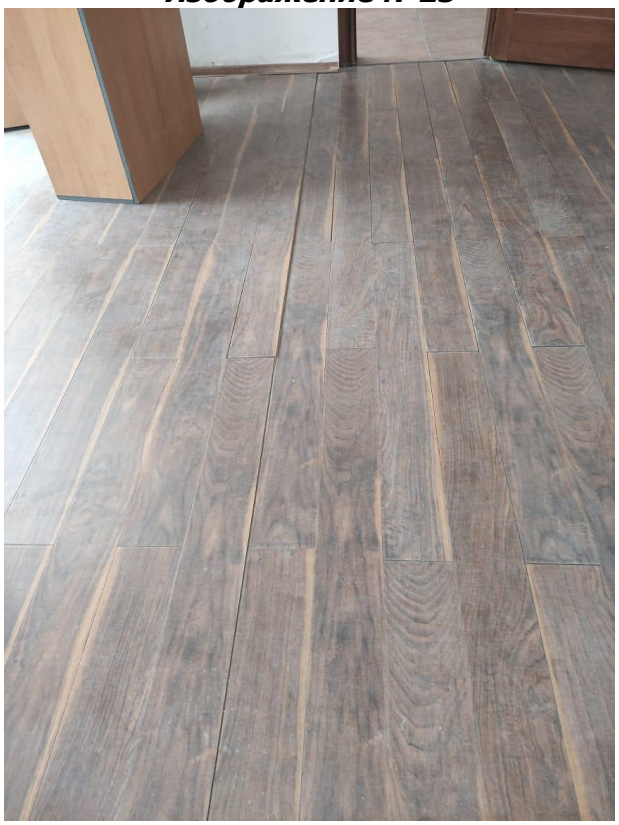
Изображение №21



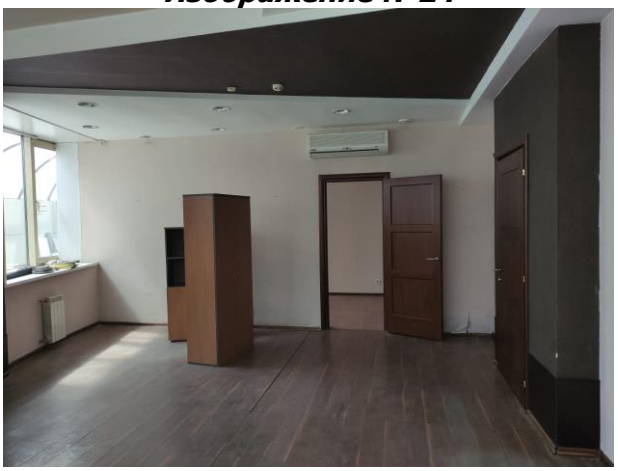
Изображение №22

Изображение №23

Изображение №24



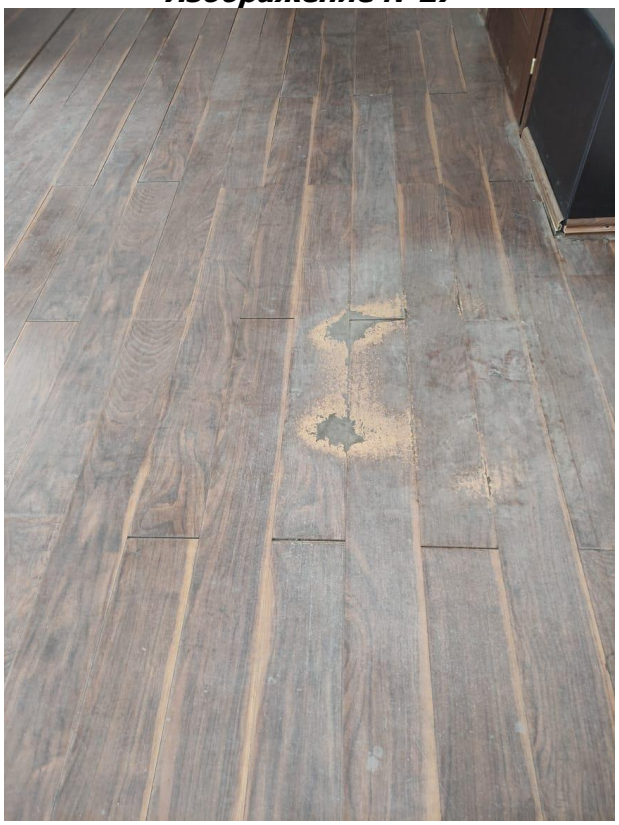
Изображение №25

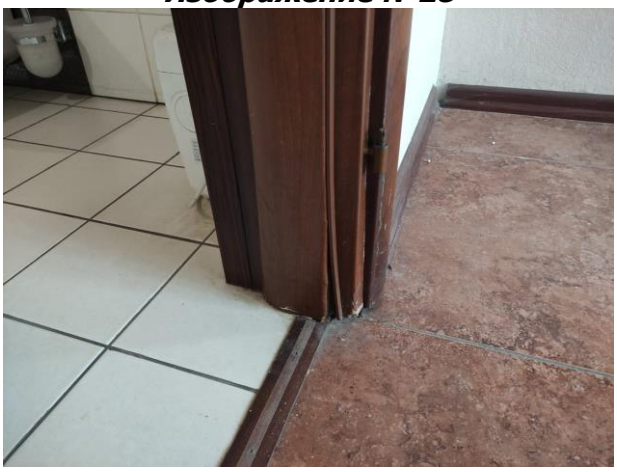


Изображение №26

Изображение №27

Изображение №28



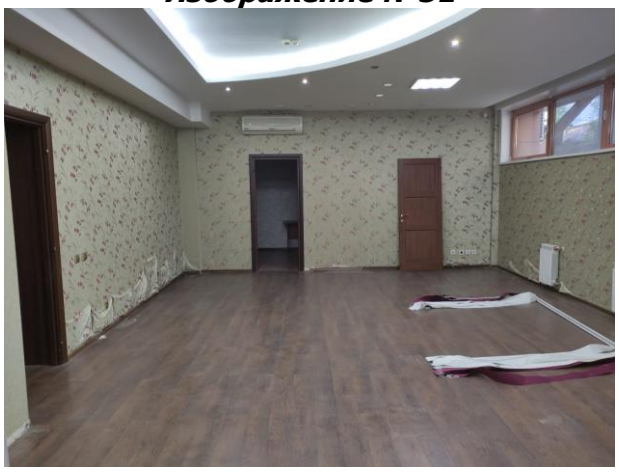


Изображение №29

Изображение №30

Изображение №31

Изображение №32



Изображение №33

Изображение №34

Изображение №35

Изображение №36

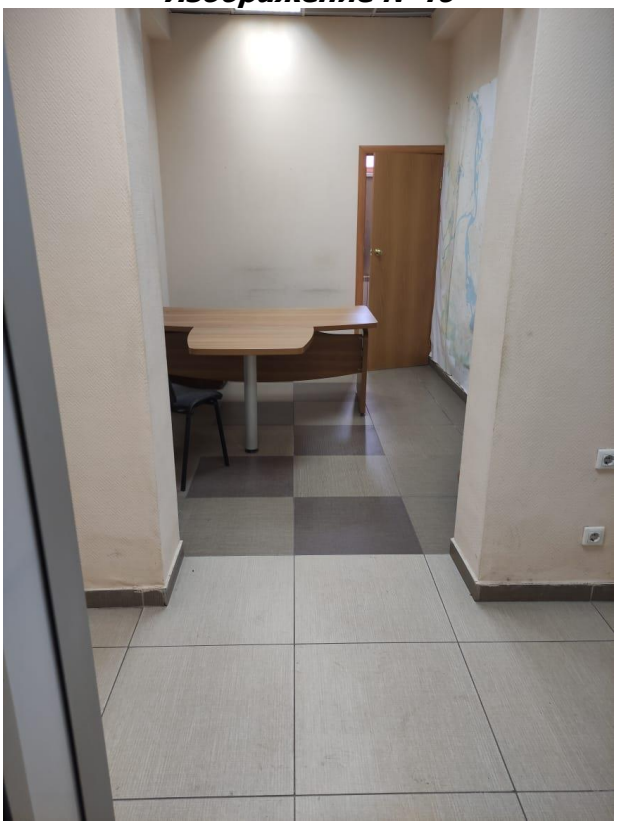
Изображение №37

Изображение №38

Изображение №39

Изображение №40

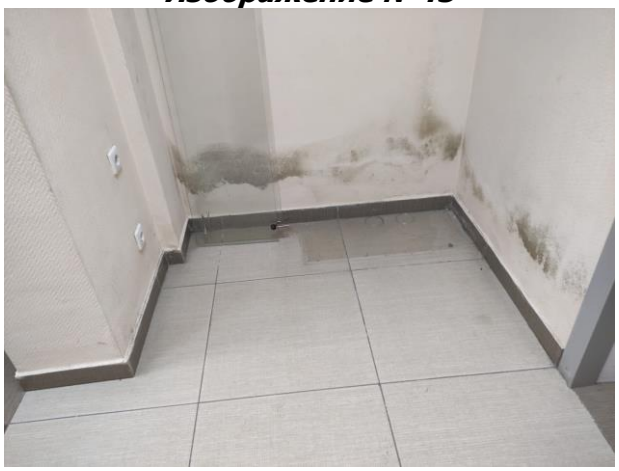
Изображение №41



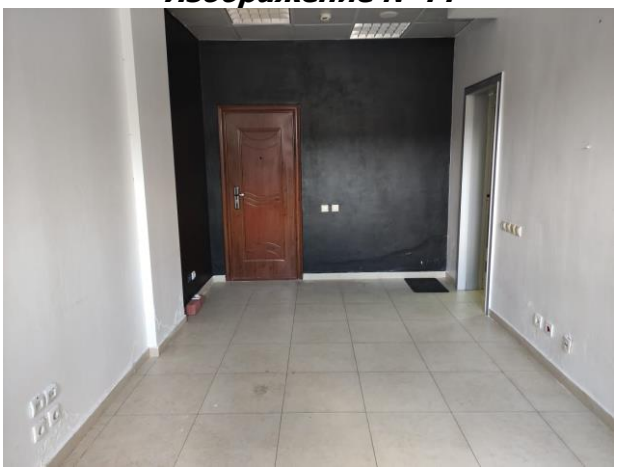
Изображение №42

Изображение №43

Изображение №44



Изображение №45



Изображение №46

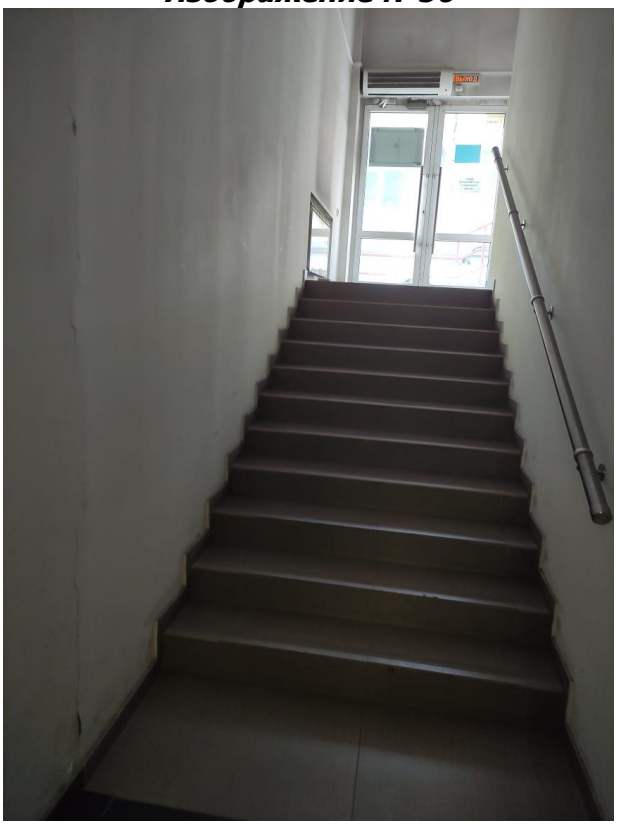
Изображение №47

Изображение №48

Изображение №49

Изображение №50

Изображение №51



Изображение №52

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 объектов оценки

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

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

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

где

Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

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

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

где

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

Вост – остающийся срок экономической жизни;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

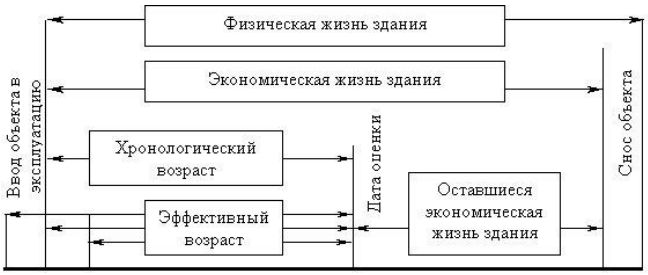


Рис. 1 Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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:

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

где D - физический износ, ден. ед.;

CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

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

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

Оценщик счел целесообразным применить метод срока жизни.

Табл. 6 Расчет накопленного износа нежилых помещений

№ п/п по Приложению 1	Наименование	Адрес объекта недвижимости	Площадь Объекта, кв.м	Назначение	Описание	Дата ввода	Срок полезной службы, лет	Физический износ (D), %	Функциональное устаревание(FO), %	Внешнее устаревание(EO), %	Накопленный износ, %
1	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	577	офис	административное встроенное помещение, цокольный этаж в 9-этажном здании, вход отдельный; материал стен: металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей	2009	150	8	0,0	0,0	8

Источник: расчеты Оценщика ООО "ЦНЭС"

Табл. 7 Расчет накопленного износа квартир

№ п/п по Прило-жению 1	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Материал стен здания	Год постройки дома	Группа кап.	Нормативный срок службы	Физический износ (на дату оценки), %
1	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	кирпичные	1981	I	150	27%
2	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	кирпичные	1967	I	150	36%
3	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	панельные	1968	II	125	42%

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Примечания к таблицам, представленным выше.

1. Нормативный срок службы определен по табл. Ниже.

Табл. 8 – 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:

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$ЕО = 1 - К^{n},$$

где ЕО – экономическое устаревание;
К – уровень операционной загрузки;
n – коэффициент торможения.

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

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

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

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

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

Результаты расчета представлены в таблицах 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 офисного назначения).

Квартиры требуют проведения капитального ремонта внутренних помещений. Офисное помещение требует проведения косметического ремонта.

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

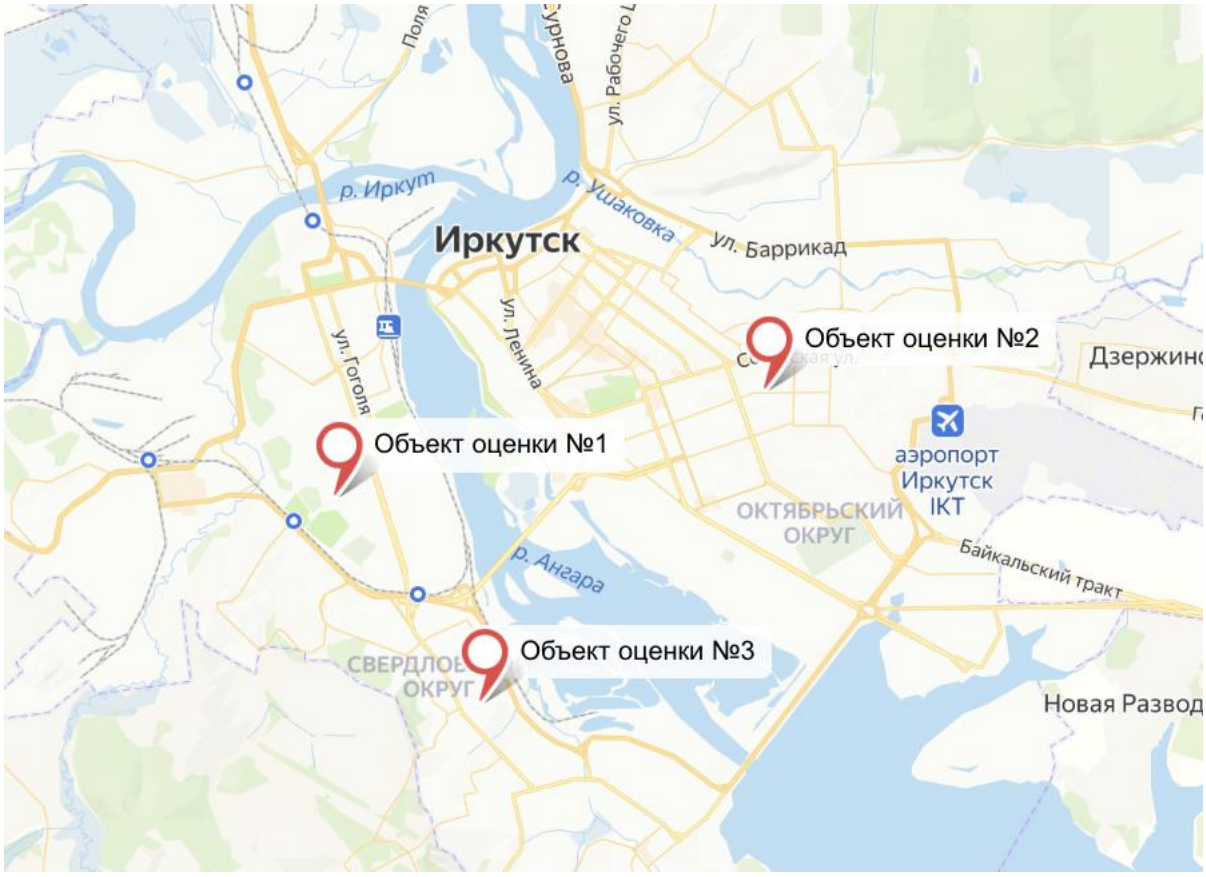


Рис. 3 Месторасположение объектов оценки №№ 1-3 (квартир) на карте г. Иркутска

Объекты оценки №№1-3 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.

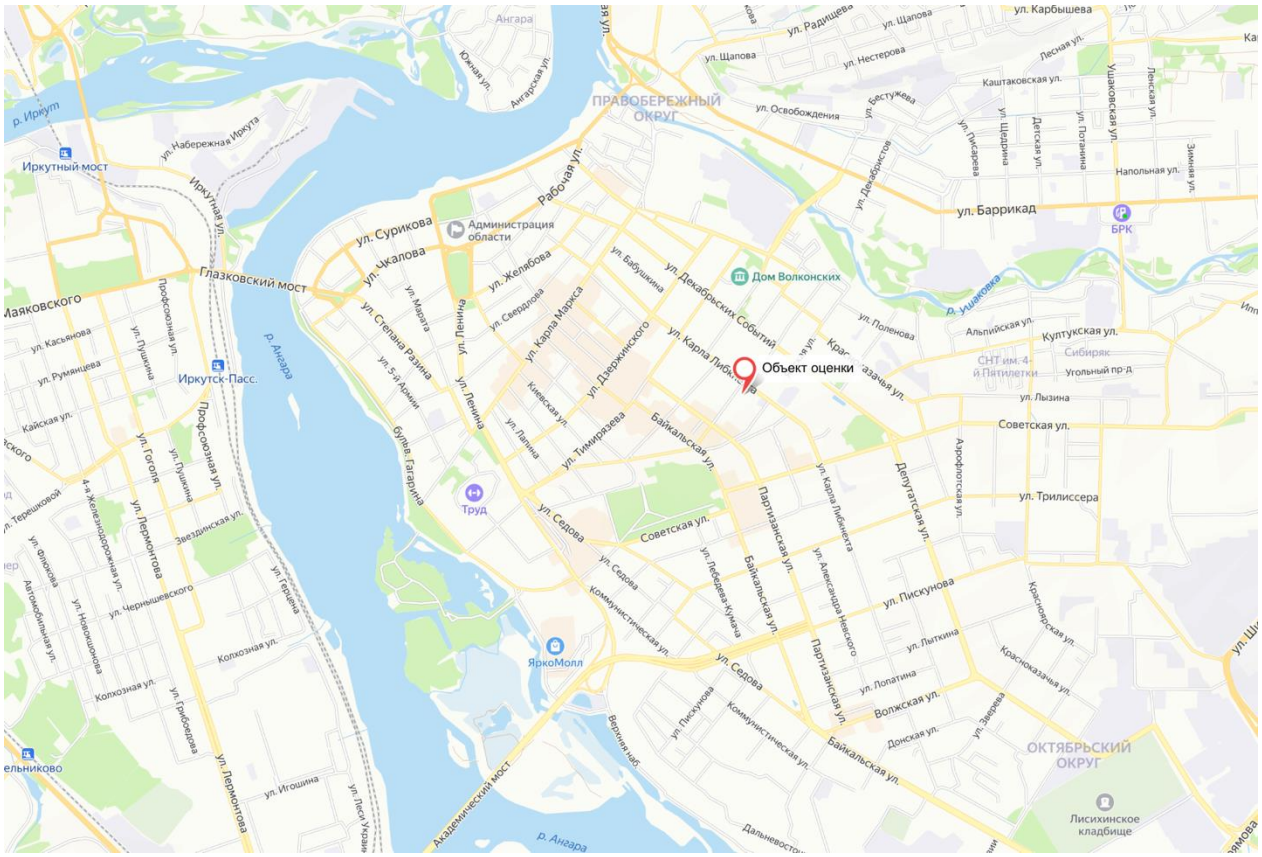


Рис. 4 Расположение объекта оценки №4

Объект оценки №4 имеет хорошую транспортную доступность. Район расположения объектов оценки характеризуется наличием объектов торгово-офисного назначения, а также жилых объектов. Объект расположен 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.

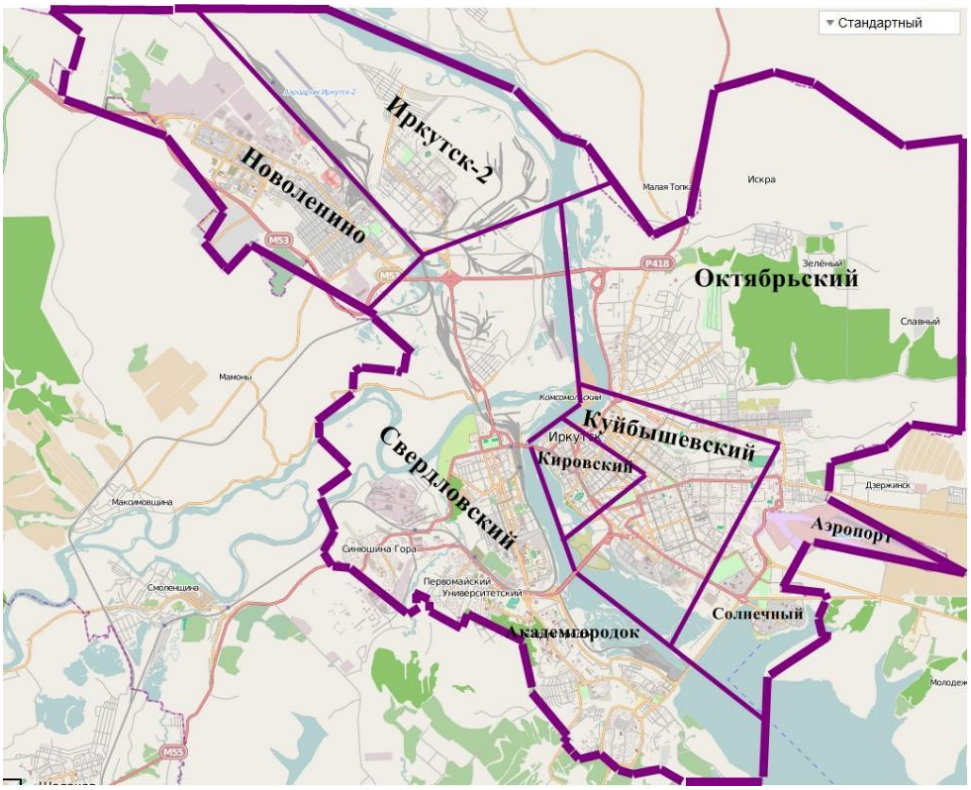
Одним из самых молодых районов считается Солнечный. В нем нет частного сектора, только новые многоэтажные здания. Ее поможет отыскать карта Иркутска с улицами.

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/

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 НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

- ✓ Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
- ✓ Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
- ✓ Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учётом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

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

Вместе с тем, нужно признать и исторически доставшиеся недостатки экономики: технологическое отставание в области гражданской промышленности

(автомобилестроение, сельскохозяйственное машиностроение, производство пищевого оборудования, оборудования легкой промышленности и пр.) в силу направленности экономики преимущественно на продукцию оборонного назначения.

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

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

В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация страны, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции.

Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономики в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительные, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов. Глобальные проекты развития транспортной системы страны (северного морского пути, трубопроводов, мостов,

сети автодорог) и масштабное строительство инженерной инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Вместе с тем, такие успехи России воспринимаются США (ставшими после распада СССР единственным мировым военным-политическим лидером), как стремление подорвать их политическое лидерство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие зависимые страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строящегося газопровода «Северный поток - 2», который планировали ввести ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряжённости и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные экономические расходы.

Указанные факты свидетельствуют о том, что, несмотря на мощнейшее политическое и экономическое противодействие со стороны США, Россия успешно отстаивает свою самостоятельность и экономические интересы, защищая свою экономику, хотя несёт при этом дополнительные (антисанкционные и оборонные) расходы.

В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. В настоящее время в мире появились новые опасные штаммы коронавируса и продолжается весенняя волна его распространения. Влияние пандемии сократило спрос на товары и дестабилизирует мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональные претензии, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи ведут к социальной напряжённости по всему миру.

В этих условиях в 2020 году Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики.

В то время, когда панические настроения в связи с пандемией охватывают многие страны, включая европейские, российская наука в очередной раз доказала свой самый высокий уровень.

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

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

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

Табл. 9 Основные экономические показатели России

№		2020 г.		Янв-февр 2021
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	Нет данных
2	Инвестиции в основной капитал (янв-сент)	20118,4	-1,4	Нет данных
3	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-3,5	-3,6

№		Январь-декабрь 2020 г.	Январь-март 2021 г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4	Индекс промышленного производства	-1,7	-1,3
5	Продукция сельского хозяйства	+1,5	+0,4
6	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+0,2
7	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	+15,4
8	- жилых пом.	+32,5	+15,6
9	- нежилых помещений, в том числе:	-5,5	нд
10	- торговых	-24,2	нд
11	- офисных	+5,8	нд
12	- промышленных	0	нд
13	- сельскохозяйственных	+15,0	нд
14	Пассажирооборот, млрд пасс-км		-42,6
15	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+0,4
16	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+2,0
17	трубопроводного	-8,0	-1,3
18	автомобильного	-1,4	+3,0
19	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	-1,6
20	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-17,3	-4,3
21	Оборот общественного питания, млрд рублей	-20,7	-6,0
22	Внешнеторговый оборот (январь-февраль 2021, млрд.долл.США)	-15,3	-0,4
23	в том числе: экспорт товаров	-21,0	-5,4
24	импорт товаров	-5,8	+7,9
25	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-март 2021, руб.:		
26	номинальная	+6,0	+7,1
27	реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+1,6
28	Ключевая ставка с 26.04.2021г., %	4,25	5,0
29	Инфляция на конец марта 2021 года (г/г)	+5,7	+5,5

№		2020/2019	2021/2020
30	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль	-29,6	+89,7
31	Доля убыточных организаций янв-февраль	35,1 %	33,7%
32	Кредиторская задолженность на 01.03, трлн.руб.	52,8	63,1
33	Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.04	+0,3	+16,8
34	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.04	+9,2	+4,9
35	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.04	+4,5	+17,7
36	Кредиты физическим лицам на 01.03	+4,9	+15,6
37	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+23,1
38	- средневзвешенная ставка	8,7%	7,26%
39	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам	+1,0 (1%)	+4,7 (0,8%)
40	Исполнение консолидированного бюджета РФ	+1,8	-1,1

	за январь-февраль - доходы		
41	- расходы	+13,2	+13,6
42	Золотовалютные резервы	+15,4	+4,1

Выводы и перспективы российской экономики

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

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты, что в перспективе рационализирует экономику. С другой – мы видим ломку существующей экономической структуры со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, рост безработицы и падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание международной напряжённости и внутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,0%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, сравнительно низкий государственный внешний долг (56,1 млрд. долл.США - около 4% ВВП), значительные

золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Наметившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты

Перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

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

По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объемов строительства,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и

рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

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

Источники:
https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov
Социально-экономическое положение России
https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/sF83QKR8/osn-03-2021.pdf,
http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

7.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Основные экономические и социальные показатели Иркутской обл., апрель 2021 г.

	2021		В % к соответст-вующему периоду предыдущего года		Справочно январь-апрель 2020 в % к январю-апрелю 2019
	апрель	январь-апрель	апрель	январь-апрель	
Индекс производства	x	x	91,5	96,8	106,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по видам экономической деятельности1):					
добыча полезных ископаемых	53438,1	196855,2	2,3р.	124,8	85,8
обрабатывающие производства	49544,7	178507,1	122,7	118,1	100,4
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11917,1	55390,1	111,2	109,5	100,0
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2275,9	7829,1	195,0	167,0	98,9
Индексы цен производителей промышленных товаров2)	x	x	147,7	121,2	95,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	18770,6	65544,8	192,3	2,8р.	90,1
Ввод в действие жилых домов3), тыс. кв. м общей площади	192,7	415,6	4,5р.	197,6	89,54)
Производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий:					
скота и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	8,9	32,9	102,7	97,3	104,5
молока, тыс. тонн	40,8	112,0	101,2	101,4	100,9
яиц, млн. штук	84,5	329,2	100,0	100,5	97,9
Оборот розничной торговли	35849,7	139607,3	131,7	106,2	97,1
Оборот общественного питания	1447,7	5483,3	165,9	107,4	88,2
Объем платных услуг населению	10380,4	40066,5	150,3	109,7	89,7
Сводный индекс потребительских цен	x	x	106,0	106,1	103,4
Средняя численность занятых в экономике5), тыс. человек	726,6	724,6	100,0	100,0	99,6
Численность незанятых трудоспособных граждан, зарегистрированных в службе занятости, на конец периода, человек	21637	x	77,7	x	140,6
из них имеют статус безработного	16449	x	80,9	x	129,9
Начисленная средняя заработная плата одного работника5):					
номинальная, рублей	51500,9	49630,6	104,2	105,5	106,4
реальная	x	x	97,6	99,4	103,0

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в апреле 2021г. составил 18,8 млрд. рублей, или 192,3% к апрелю 2020г., в январе-апреле – 65,5 млрд. рублей (в 2,8р.).

Жилищное строительство. В январе-апреле 2021г. в Иркутской области построено 5214 квартир (в январе-апреле 2020г. – 2824).

В январе-апреле 2021г. автомобильным транспортом было перевезено 32825,5 тыс. человек, что на 16,7% меньше, чем год назад, пассажирооборот составил 448,3 млн. пасс-км. (80,9% к уровню предыдущего года).

Оборот розничной торговли в январе-апреле 2021г. составил 139,6 млрд. рублей, в сопоставимых ценах 106,2% к соответствующему периоду 2020г. (в январе-апреле 2020г. – 123,1 млрд. рублей или 97,1%).

Оборот розничной торговли на 96,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), доля розничных рынков и ярмарок составила 3,3% (в январе-апреле 2020г. – 95,9 и 4,1% соответственно).

В январе-марте 2021г. инвестиции в основной капитал использованы в объеме 67,3 млрд. рублей (по полному кругу организаций, включая объем инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами), что на 0,6% больше, чем в январе-марте 2020г.

В апреле 2021г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,3%, в том числе на продовольственные товары – 100,8, непродовольственные товары – 100,8, услуги – 98,7%.

Источник: https://irkutskstat.gks.ru/folder/35281

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 №4 относится к офисной недвижимости***
- ***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

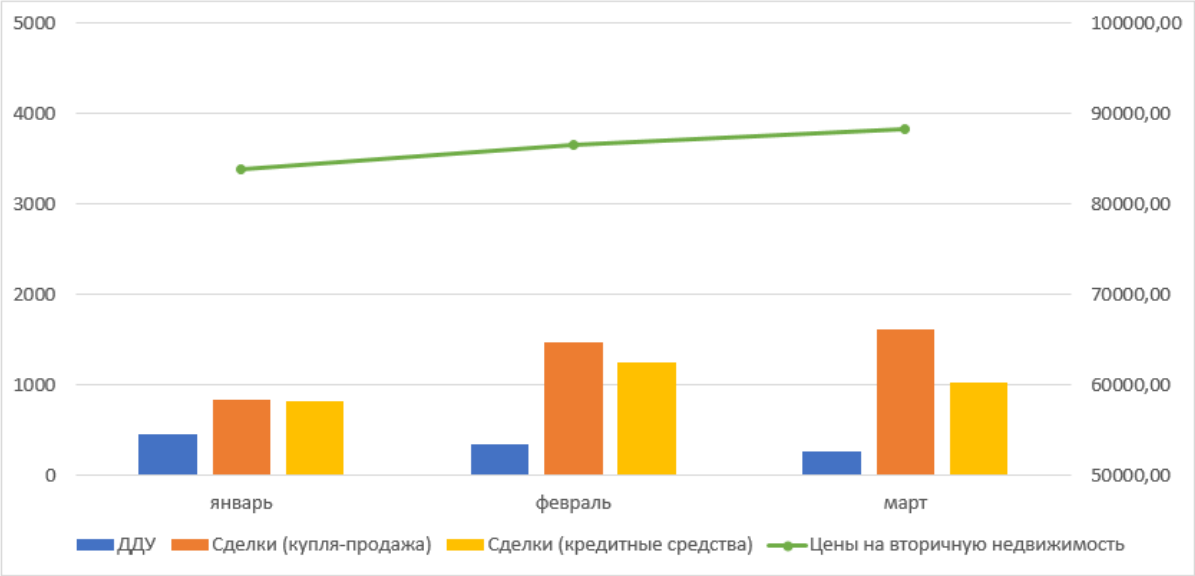


Рис. 5 Сравнение цен на вторичную недвижимость в Иркутске в I квартале 2021 года с количеством сделок с недвижимостью.

Месяц	Количество ДДУ	Количество сделок (купля-продажа)	Количество сделок (кредитные средства)	Цены на вторичную недвижимость (руб./кв.м.)
Январь 2021	445	826	812	83 878,58
Февраль 2021	344	1462	1252	86 473,00
Март 2021	257	1603	1025	88 281,41

Рис. 6

Источник: https://www.realtyvision.ru/analytics/2753/

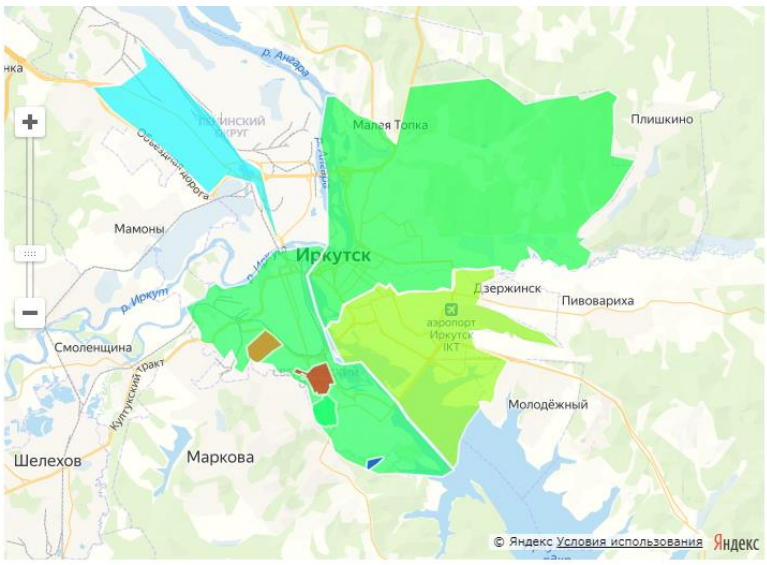
Цены на недвижимость в Иркутске в апреле 2021 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2021 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	81 226 руб./м^2	+1.33 %	**+0.9** %	**+21.46** %	969
- Вторичка	81 660 руб./м^2	+1.05 %	**+0.65** %	**+21.74** %	924
- Новостройки	91 103 руб./м^2	-0.8 %	**+11.38** %	**+35.54** %	20

Рис. 7

Источник: https://rosrealt.ru/irkutsk/cena/263



Тепловая карта недвижимости

Район	Средняя цена предложения	Максимальное количество объектов за выбранный период
Академгородок	100 461 руб./кв.м	4
Первомайский	96 096 руб./кв.м	5
Молодёжный	91 254 руб./кв.м	21
Дзержинск	84 524 руб./кв.м	28
Октябрьский	83 847 руб./кв.м	1347
Правобережный	75 154 руб./кв.м	500
Свердловский	74 299 руб./кв.м	1256
Радужный	73 145 руб./кв.м	9
Луговое	72 359 руб./кв.м	24
Ново-Ленино	66 002 руб./кв.м	4

Рис. 8

Источник: https://irk.etagi.com/analytics/

Средняя стоимость коммерческой недвижимости в Иркутске на 05.05.2021 г. (тыс. руб./кв. м)

14 мая 2021

Назначение	Кировский район	Октябрьский район	Свердловский район	Куйбышевский район	Ленинский район
склад (продажа)	31,98	70,31	40,74	-	75
склад (аренда)	-	0,35	0,34	0,29	0,22
магазин (продажа)	97,83	67,87	48,77	45,95	46,06
магазин (аренда)	1	0,72	0,57	0,4	0,5
офис (продажа)	86,27	64,26	47,97	48,79	42,22
офис (аренда)	0,87	0,72	0,5	0,42	0,43

Рис. 9 Усредненные данные по всем категориям недвижимости в г. Иркутск в мае 2021 г.

Источник: https://sia.ru/?section=398&action=show_news&id=415045

Регион	Купля-продажа		Аренда	
	Изменение спроса за год (I кв. 2021 г. к I кв. 2020 г.)	Изменение спроса за квартал (I кв. 2021 г. к IV кв. 2020 г.)	Изменение спроса за год (I кв. 2021 г. к I кв. 2020 г.)	Изменение спроса за квартал (I кв. 2021 г. к IV кв. 2020 г.)
Россия	**5%**	**5%**	**12%**	**24%**
Барнаул	3%	10%	11%	21%
Брянск	-7%	-10%	6%	28%
Волгоград	-1%	5%	5%	25%
Воронеж	4%	6%	12%	30%
Екатеринбург	32%	6%	в 1,4 раза	29%
Ижевск	6%	5%	5%	16%
Иркутск	-12%	1%	-1%	16%

Рис. 10 Динамика спроса на рынке коммерческой недвижимости в крупнейших городах России, итоги I квартала 2021 г., по данным сайта Авито

Источник: https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_

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.

Средний срок экспозиции объектов, подобных оцениваемым, приведен ниже.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	8	21	14	12	15	18
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	3	15	8	7	9	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	15	9	8	10	12
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	15	9	8	10	12
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	5	11	7	6	8	9
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	10	6	5	7	8
7	**Автозаправочные станции** и комплексы (АЗС)	10	19	14	12	15	18
8	**Нефтебазы**	12	32	21	18	23	27
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	26	14	12	15	18
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	8	11	13
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	10	24	15	13	16	20
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	10	28	18	15	20	23
	Объекты общественного назначения						
13	**Административные (офисные)** помещения и здания	4	13	8	7	9	10

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2451-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2021-goda

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.04.2021 г.)

- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи - сроки ликвидности квартир.

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.
Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[1], мес.	По регионам[2]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры **вторичного** рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	5	3	3	3	4
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	7	4	3	4	5
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	3	8	5	4	5	7
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	3	10	6	5	7	8
5	Квартиры **первичного** рынка общей площадью до 100 кв.м.	1	4	2	2	2	3
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	5	3	3	3	4
7	Парковочные места, машино-места	1	4	2	2	2	3

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2413-sroki-likvidnosti-sroki-ekspozitsii-sroki-prodazhi-po-rynochnoj-stoimosti-tipichnye-dlya-rynka-kvartir-na-01-04-2021-goda

Срок ликвидности офисной недвижимости - 8 месяцев, срок ликвидности жилой недвижимости - 3 месяца.

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 с учетом кризисных явлений на рынке приведены на рис. ниже.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 146

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Квартиры, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 115

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	12,6%	14,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	12,9%	14,9%
4. Стрит-ритейл	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,0%	16,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	13,4%	17,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Для объекта офисной недвижимости приведены данные для неактивного рынка с учетом имеющихся сведений о несостоявшихся аукционах по продаже паев фонда (см. в Приложении 4).

Именно несостоявшиеся торги по оцениваемому имуществу являются показательным отражением кризисного состояния рынка и недостаточной ликвидности объектов оценки.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

- ✓ престижность района;
- ✓ доступность;
- ✓ качество окружения.

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.

Матрицы коэффициентов

Таблица 72

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	1,21
	30-40	0,97	**1,00**	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	**1,00**	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	**1,00**	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	**1,00**	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Квартиры, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 67

усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	**1,00**	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	**1,00**	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	**1,00**	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	**1,00**	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	**1,00**

Таблица 68

усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	**1,00**	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	**1,00**	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	**1,00**	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	**1,00**	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Состояние отделки

Величины поправок приведены на рисунках ниже.

Таблица 110

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требует капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требует косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Квартиры, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 96

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

Таблица 97

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Этажность

Матрица коэффициентов

Таблица 90

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	**последний этаж**	**первый этаж**
Объект оценки	**средний этаж**	**1,00**	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	**1,00**	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Квартиры, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 79

города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	**2 этаж и выше**	**цоколь**	**подвал**
объект оценки	**1 этаж**	**1,00**	1,06	1,30	1,51
	2 этаж и выше	0,94	**1,00**	1,22	1,42
	цоколь	0,77	0,82	**1,00**	1,16
	подвал	0,66	0,70	0,86	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

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

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- 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 недвижимости с удачным местоположением.
- Срок ликвидности офисной недвижимости - 8 месяцев, срок ликвидности жилой недвижимости - 3 месяца.
- Средняя цена предложений офисной недвижимости в Куйбышевском районе составляет 48 790 руб./кв.м.
  Средняя цена предложений на вторичную жилую недвижимость на апрель 2021 г. составляет 81 660 руб./кв.м (https://rosrealt.ru/irkutsk/cena/263).

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.

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:

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

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

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 нежилого помещения - сравнительный и доходный подходы к оценке;*
- *для жилых помещений - сравнительный подход к оценке.*

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:

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

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;*
αi- *вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.*

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где: *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 застройку в населенном пункте;
- «сотка» (сто кв. м) – для участков под садоводство или индивидуальное жилищное строительство вне населенного пункта;
- гектар – для сельскохозяйственных угодий.

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

При исследовании рынка сделок 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. 10 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

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

Для оценки объектов методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой и коммерческой недвижимости г. Иркутска. 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. 11 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. Колхозная, д.89, кв. 34				
1	Иркутская область, Иркутск, ул. Ломоносова, 72	2 750 000	34,50	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж -1/5, отделка простая; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/258611414/
2	Иркутская область, Иркутск, микрорайон Первомайский, 30	3 000 000	38,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 1/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k._kvartira_38m_15et._2171030182
3	Иркутская область, Иркутск, ул. Чайковского, 2	2 450 000	30,10	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/4, отделка простая; прямая продажа в собств.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k._kvartira_301m_44et._2138812054
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109				
1	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Трилиссера, 113	2 950 000	34,20	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/5, отделка простая; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/257922497/
2	Иркутская область, Иркутск, ул. Советская, 63	2 890 000	32,60	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 2/4, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/254646572/
3	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Красноярская ул., 22	2 550 000	31,00	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/241598993/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80				
1	Иркутская область, Иркутск, ул. Лермонтова, 275А	3 990 000	47,30	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/5, отделка: простая; прямая продажа в собств.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k._kvartira_473_m55_et._2094292582
2	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, мкр. Южный, Приморский микрорайон, 3	3 500 000	44,30	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/5, отделка: простая; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/257755100/
3	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, мкр. Южный, Приморский микрорайон, 26	3 750 000	47,40	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/5, отделка: простая; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/258430239/

Табл. 12 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. Свердлова, 36	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Киевская ул., 13	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Дзержинского, 27А	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, 24
Окружение	смешанное (преимущественно жилое, деловое)	смешанное (преимущественно жилое, деловое)	смешанное (преимущественно жилое, деловое)	смешанное (преимущественно жилое, деловое)
Цена предложения, руб.	43 000 000	11 000 000	13 720 000	60 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	43 000	55 000	43 009	60 283
Площадь здания (помещений), кв.м	1 000,0	200,0	319,0	995,3
Целевое назначение	офис	офис	офис	офис
Описание	встроенное помещение свободного и офисного назначения: 5-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: 5-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/217697894/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/258516275/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/258690922/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239308674/

Копии интернет-страниц приведены в Приложении 3

Табл. 13 Расчет справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом округления)

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.	?	2 750 000	3 000 000	2 450 000
Площадь (общая)	кв.м.	34,90	34,50	38,00	30,10
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	79 710	78 947	81 395
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	делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта	делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта	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	-	79 710	78 947	81 395
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	-	79 710	78 947	81 395
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	79 710	78 947	81 395
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	79 710	78 947	81 395
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

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**
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	79 710	78 947	81 395
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	-	79 710	78 947	81 395
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,70%	-7,70%	-7,70%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	73 572	72 868	75 128
6. Местоположение					
6.1. Престижность	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	Иркутская область, Иркутск, ул. Ломоносова, 72	Иркутская область, Иркутск, микрорайон Первомайский, 30	Иркутская область, Иркутск, ул. Чайковского, 2
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта		преимущественно жилое			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	34,90	34,50	38,0	30,1
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещения требуют капитального ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-14,06%	-14,20%	-13,77%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: последний
Корректировка	%	-	2,00%	2,00%	0,00%

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**
7.4. 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	%	-	-12,06%	-12,20%	-13,77%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	64 699	63 981	64 783
Общая валовая коррекция	%	-	23,76%	23,90%	21,47%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3281	0,3272	0,3447
Коэффициент вариации 1%					
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости руб./кв.м		64 493			
Справедливая стоимость руб.		2 250 806			

Табл. 14 Расчет справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом округления)

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.	?	2 950 000	2 890 000	2 550 000
Площадь (общая)	кв.м.	31,50	34,20	32,60	31,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	86 257	88 650	82 258
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	делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта	делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта	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	-	86 257	88 650	82 258
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	-	86 257	88 650	82 258
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	86 257	88 650	82 258
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	86 257	88 650	82 258
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы

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**
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	86 257	88 650	82 258
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	-	86 257	88 650	82 258
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,70%	-7,70%	-7,70%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	79 615	81 824	75 924
6. Местоположение					
6.1. Престижность	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Трилиссера, 113	Иркутская область, Иркутск, ул. Советская, 63	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Красноярская ул., 22
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	34,20	32,6	31,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещения требуют капитального ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-12,99%	-12,64%	-13,63%

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**
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%	0,0%	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	%	-	-12,99%	-12,64%	-13,63%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	69 270	71 479	65 579

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**
Общая валовая коррекция	%	-	20,69%	20,34%	21,33%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3341	0,3369	0,3290
Коэффициент вариации 8%					
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости руб./кв.м		68 800			
Справедливая стоимость руб.		2 167 200			

Табл. 15 Расчет справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом округления)

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.	?	3 990 000	3 500 000	3 750 000
Площадь (общая)	кв.м.	44,10	47,30	44,30	47,40
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	84 355	79 007	79 114
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	делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта	делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта	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	-	84 355	79 007	79 114
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	-	84 355	79 007	79 114
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 355	79 007	79 114
3. Условия финансирования		За счет собственных средств, безналичный платеж			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 355	79 007	79 114

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**
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 355	79 007	79 114
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	-	84 355	79 007	79 114
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,70%	-7,70%	-7,70%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	77 860	72 923	73 022
6. Местоположение					
6.1. Престижность	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	Иркутская область, Иркутск, ул. Лермонтова, 275А	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, мкр. Южный, Приморский микрорайон, 3	Иркутская область, Иркутск, Свердловский, мкр. Южный, Приморский микрорайон, 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.	44,10	47,30	44,3	47,4
Корректировка	%	(2-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещения требуют капитального ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-13,29%	-14,19%	-14,17%

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**
7.3. 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
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	%	-	-13,29%	-14,19%	-14,17%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	67 515	62 578	62 677
Общая валовая коррекция	%	-	20,99%	21,89%	21,87%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3379	0,3310	0,3311

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**
Коэффициент вариации 4%					
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости руб./кв.м		64 279			
Справедливая стоимость руб.		2 834 704			

Табл. 16 Расчет справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом округления)

Иркутская обл., 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.	?	43 000 000	11 000 000	13 720 000	60 000 000
Площадь зданий (помещений)	кв.м	577,0	1 000,0	200,0	319,0	995,3
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.	-	43 000 000	11 000 000	13 720 000	60 000 000
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.	-	43 000 000	11 000 000	13 720 000	60 000 000
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; 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.	-	43 000 000	11 000 000	13 720 000	60 000 000
3. Особые условия	Особые условия продажи не зарегистрированы					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	43 000 000	11 000 000	13 720 000	60 000 000
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	предлагаются в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24						
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена	руб.	-	43 000 000	11 000 000	13 720 000	60 000 000
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки		уторгование				
Корректировка	%	-	-15,2%	-15,2%	-15,2%	-15,2%
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	36 464 000	9 328 000	11 634 560	50 880 000
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	36 464	46 640	36 472	51 120
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. Горная, д.24	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Свердлова, 36	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Киевская ул., 13	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Дзержинского, 27А	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, 24
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)	-	577,00	1 000,00	200,00	319,00	995,3
Корректировка	%		17,00%	-14,00%	0,00%	17,00%
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	-	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние

Иркутская обл., 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	%	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
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	2 этаж и выше	2 этаж и выше	2 этаж и выше	2 этаж и выше
Корректировка	%	-	-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
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	%	-	-16,00%	-47,00%	-33,00%	-16,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	30 630	24 719	24 436	42 941
Общая валовая коррекция	%	-	50,00%	47,00%	33,00%	32,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,2305	0,2366	0,2654	0,2675
Коэффициент вариации		28%				
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости руб./кв.м		30 881				
Справедливая стоимость руб.		17 818 337				

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.

Введение корректировки не требуется.

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 (в среднем) вводилась согласно данным с рисунками ниже для жилой и коммерческой недвижимости.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 146

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Квартиры, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 115

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	14,1%	16,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	15,6%	18,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	14,1%	16,1%
4. Стрит-ритейл	15,6%	14,3%	16,9%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	14,3%	17,2%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	16,5%	19,9%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	12,6%	14,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	14,1%	16,9%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	12,9%	14,9%
4. Стрит-ритейл	13,9%	12,7%	15,1%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	13,0%	16,1%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	13,4%	17,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

В стоимости объектов-аналогов для объектов жилой недвижимости корректировка вводится корректировка в размере максимального значения расширенного интервала для активного рынка(-7,7%), учитывая состояние внутренней отделки объектов оценки.

В стоимости объектов-аналогов для объекта офисной недвижимости корректировка вводится корректировка в размере среднего значения для неактивного рынка (-15,2%), с учетом имеющихся сведений о несостоявшихся аукционах по продаже данного объекта оценки (см. в Приложении 4).

Именно несостоявшиеся торги по оцениваемому имуществу являются показательным отражением кризисного состояния рынка и недостаточной ликвидности объектов оценки.

ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

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 и их объекты-аналоги также не отличаются по качеству окружения, корректировка не вводится.

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 рисунках ниже.

Матрицы коэффициентов

Таблица 72

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	1,21
	30-40	0,97	**1,00**	1,05	1,10	1,15	1,17
	40-50	0,93	0,95	**1,00**	1,05	1,10	1,12
	50-65	0,88	0,91	0,95	**1,00**	1,05	1,07
	65-80	0,84	0,87	0,91	0,96	**1,00**	1,02
	≥80	0,83	0,85	0,90	0,94	0,98	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Квартиры, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 67

усредненные данные по России (цены)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	**1,00**	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	**1,00**	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	**1,00**	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	**1,00**	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	**1,00**

Таблица 68

усредненные данные по России (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	**1,00**	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	**1,00**	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	**1,00**	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	**1,00**	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	**1,00**	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Для объектов-аналогов для объектов жилой недвижимости корректировка не требуется.

В стоимости объектов-аналогов для объекта офисной недвижимости вводятся следующие корректировки: 17%, -14%, 0%, 17%.

Состояние отделки

Чем лучше состояние отделки объекта, тем выше его стоимость.

Величины корректировок на состояние отделки приведены на рисунках ниже.

Таблица 110

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Без отделки	Требует капитального ремонта	Под чистовую отделку	Требует косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Без отделки	0	979	-4 449	-4 963	-9 366	-13 743	-22 262
	Требует капитального ремонта	-979	0	-5 428	-5 942	-10 345	-14 722	-23 241
	Под чистовую отделку	4 449	5 428	0	-514	-4 917	-9 295	-17 814
	Требует косметического ремонта	4 963	5 942	514	0	-4 403	-8 780	-17 299
	Современный	9 366	10 345	4 917	4 403	0	-4 377	-12 896
	Комфортный	13 743	14 722	9 295	8 780	4 377	0	-8 519
	Элитный	22 262	23 241	17 814	17 299	12 896	8 519	0

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Квартиры, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 96

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

Таблица 97

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Для объектов жилой недвижимости:

В стоимости всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -10 345 руб./кв.м, так как состояние объектов оценки – требуется капитальный ремонт.

Для объекта офисной недвижимости:

В стоимости всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -15%, так как состояние объекта оценки – требуется косметический ремонт.

Тип объекта

Поправка не вводится, так как конструктивно оцениваемые объекты соответствуют своим аналогам.

Материал стен

Поправка, предусмотренная при оценке квартир, не вводится, так как конструктивно оцениваемые объекты соответствуют своим аналогам.

Этаж

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

Матрица коэффициентов

Таблица 90

цены квартир для классов (групп): 1. Старый фонд, 2.Массовое жилье советской постройки, 3.Массовое современное жилье		Аналог		
		средний этаж	**последний этаж**	**первый этаж**
Объект оценки	**средний этаж**	**1,00**	1,05	1,08
	последний этаж	0,95	**1,00**	1,02
	первый этаж	0,93	0,98	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Квартиры, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Таблица 79

города с численностью от 500 тыс. до 1 млн. чел. (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	**2 этаж и выше**	**цоколь**	**подвал**
объект оценки	**1 этаж**	**1,00**	1,06	1,30	1,51
	2 этаж и выше	0,94	**1,00**	1,22	1,42
	цоколь	0,77	0,82	**1,00**	1,16
	подвал	0,66	0,70	0,86	**1,00**

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

Для объектов жилой недвижимости:

В случае, если объект оценки расположен на последнем этаже, а объект-аналог – на первом, вводится корректировка в размере +2%.

Для объекта офисной недвижимости:

В стоимости всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -18%, так как этаж расположения объекта оценки – цоколь.

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.

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.

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 17 июня 2021 г., с учетом округления, составляет:

Табл. 17

№ 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.
1	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,9	2 250 806
2	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,5	2 167 200
	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,1	2 834 704

Источник: расчеты Оценщика

Табл. 18

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
1	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	577	17 818 337

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. 19

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:

$$ПВД = A \times S,$$

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, 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. 20 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 область, Иркутск, Правобережный, Горная ул., 24	995,3	9 600	встроенное помещение - офис, 7 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/239318978/
2	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Декабрьских Событий, 100А	349,0	9 600	встроенное помещение - офис, 3 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/258903945/
3	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Рабочая ул., 2А	883,9	6 960	встроенное помещение - офис, 2 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), включает коммунальные платежи; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/258632717/
4	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Сухэ-Батора, 18	300,0	9 600	встроенное помещение - офис, 3 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), включает коммунальные платежи; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/245111783/

Копии интернет-страниц приведены в Приложении 3

Табл. 21 Расчет рыночной ставки арендной платы (с учетом округления)

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.]	?	9 600	9 600	6 960	9 600
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	9 600	6 960	9 600
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; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС
	Корректировка, [%]	-	-20	-20	-20	-20
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	8 000	8 000	5 800	8 000
-	Условия договора аренды	постоянная арендная плата, ставка рассчитывается с операционными расходами, без коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено"	постоянная арендная плата, "все включено"
-	Корректировка на операционные расходы, [%]	-	0,00	0,00	-12,80	-12,80
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	8 000	8 000	5 058	6 976
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, [%]	-	-13,7	-13,7	-13,7	-13,7

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24						
Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	6 904	6 904	4 365	6 020
Местоположение	Типичное использование окружающей недвижимости	смешанное, жилое				
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Транспортная доступность/ Адрес	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Горная ул., 24	Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Декабрьских Событий, 100А	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Рабочая ул., 2А	Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Сухэ-Батора, 18
	Корректировка, [%]	(центр)	0,00	0,00	0,00	0,0
Физические характеристики	Состояние отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
	Корректировка, [%]	-	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
	Тип объекта	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
	Этаж	цоколь	2 этаж и выше	2 этаж и выше	2 этаж и выше	2 этаж и выше
	Корректировка, [%]	-	-18,00	-18,00	-18,00	-18,00
	Площадь [кв. м]	577,0	995,3	349,0	883,9	300,0
	Корректировка, [%]		9	0	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				

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 инженерных сетей и доп. оборудования	Обеспеченность инженерными коммуникациями	да	да	да	да	да
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
	Наличие благоустройства	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
выводы						
Общая чистая коррекция	[%]	-	-21,00	-30,00	-21,00	-30,00
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	5 454	4 833	3 448	4 214
Общая валовая коррекция	[%]	-	39,00	30,00	39,00	30,00
Весовой коэффициент	[---]	-	0,2391	0,2609	0,2391	0,2609
Коэффициент вариации		19,12%				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с учетом операц. расходов, округл.	[руб./кв.м/год]	4 489				

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 коммунальные платежи вводится на основании данных с рисунком ниже в размере -12,8%.

7.1. Состав типовых операционных расходов арендатора объектов офисной недвижимости

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 6

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

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2019, Операционные расходы, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2019 г.

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.

Уровень вакантных площадей принят среднему рыночному значению для офисно-торгового сегмента рынка по приведенным ниже источникам информации.

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2020, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, текущие и прогнозные характеристики рынка для подхода, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2020 г.

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.

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 приведена ниже.

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2019, Операционные расходы, под ред. Лейфера Л.А, г. Нижний Новгород, 2019 г.

Табл. 22 Расчет ЧОД (с учетом округления)

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	4 489,0
Площадь помещений общая	кв.м	577,0
Потенциальный валовой доход	руб.	2 590 153
Коэффициент недоиспользования (рыночный)	%	12,00%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	310 818
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	2 279 335
Операционные расходы (доля от ПВД: средне-рыночные)	-	0,20
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	1 823 468

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.

Так как расчет справедливой стоимости производится на основе рыночных показателей, для определения величины коэффициента капитализации принимается информация в соответствии с рисунком ниже.

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.04.2021 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 рисков 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

№	Назначение объектов	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 Кк	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
1	Торговые помещения и здания	0,08	**0,11**	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	**0,13**	0,16
3	Складские помещения и здания	0,10	**0,13**	0,15
4	Производственные помещения и здания	0,13	**0,19**	0,24

01.04.2021

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:
2. 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

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).

Источник: https://statrielt.ru/

8.4.2.4 Расчет справедливой стоимости

Табл. 23 Расчет справедливой стоимости объектов оценки доходным подходом (с учетом округления)

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24		
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	1 823 468
Коэффициент капитализации	%	13,0000
Справедливая стоимость (без НДС)	руб.	14 026 677
Справедливая стоимость, с НДС	руб.	16 832 012

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 17 июня 2021 г., с учетом округления, составляет:

Табл. 24

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе доходного подхода (с НДС), руб.
1	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	577	16 832 012

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. 25 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. 26 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:

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

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. 27 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 $\big/ \sum_i K_i$
C2	W2/W1					
...	...		1		...	...
CN	WN/W 1	WN/W 2	...	1	KN=((WN/W1)*(WN/W2)*1) 1/N	KNH = KN $\big/ \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
Отношение согласования ОС						

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

Табл. 28 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. 29 Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Какой из критериев важнее?

Элемент матрицы					Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
	А	Б	В	Г		
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. 30

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. 31 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. 32

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. 33

	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. 34 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	6	1,8171	0,8
Д	1/6	1	0,5503	0,2
	Сумма		2,3674	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	2	1,2599	0,6
Д	1/2	1	0,7937	0,4
	Сумма		2,0536	1,0

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

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

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

Табл. 35 Итоговое значение весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес метода
	0,3001	0,0879	0,0466	0,5654	
С	0,8	0,5	0,6	0,6	0,65
Д	0,2	0,5	0,4	0,4	0,35
	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:

$$C=(CC \times kc) + (ДС \times kд)$$

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

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

kс, 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. 36 Согласование результатов оценки справедливой стоимости (с учетом округления)

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Кадастровый номер	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, руб.
1	Квартира	38:36:000033:15511	34,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 250 806	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 250 806
2	Квартира	38:36:000022:20375	31,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 167 200	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 167 200
3	Квартира	38:36:000029:4495	44,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 834 704	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 834 704
4	Нежилое помещение №1	38:36:000021:5710	577	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	17 818 337	0,65	16 832 012	0,35	17 473 123

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 Заданием на оценку итоговая справедливая стоимость объекта оценки указывается в виде одного значения (без указания доверительного диапазона).

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, с НДС, составляет:

Табл. 37 Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь Объекта, кв.м	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
1	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,9	2 250 806	
2	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,5	2 167 200	
3	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,1	2 834 704	
4	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577	17 473 123	14 560 936
-	-	*ВСЕГО*	-	-	*24 725 833*	*21 813 646*

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

Оценщик:
Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».
Номер по реестру 73 от 19.10.2016 г.
Лузанова Е.Ю.

«18» июня 2021 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

4. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
5. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
11. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
12. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (СРО «СФСО»).

2.Справочная литература

13. Правила оценки физического износа жилых зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» № 404.
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ.
15. Internet–ресурсы.

3. Методическая литература

16. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
17. 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.
18. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
19. Оценка Справедливой стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
20. 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 1987

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 816725

Настоящий диплом выдан Лузановой Елене Юрьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „22" сентября 2012 г. по „25" мая 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) АОЧУ ВПО „Московский финансово-юридический университет МЭСИ" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „25" мая 2013 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Лузановой Елены Юрьевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Москва год 2013

Гознак. МПФ. Москва, 2010. «А»

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Лузанова Елена Юрьевна

паспорт: серия 4510 № 510245, выдан 05.02.2010 г.
ОТДЕЛЕНИЕМ ПО Р-НУ ЛОМОНОСОВСКИЙ ОУФМС РОССИИ
ПО ГОР. МОСКВЕ В ЮЗАО
Код подразделения: 770-119

включен в реестр СРО «СФСО»:
19.10.2016, регистрационный № 73
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» апреля 2021 г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

000535

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005493-1 «16» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лузановой Елене Юрьевне

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

от «16» марта 2018 г. № 55

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» марта 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

003427-КА1

109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Лузанова Елена Юрьевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 19.10.2016 г. за регистрационным № 73

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 005493-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» действием по 16.03.2021, продлен до 16.07.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"», № 011098-2 от 24.04.2018 по направлению «Оценка движимого имущества» действием по 24.04.2021, продлен до 24.08.2021 Постановлением Правительства Российской Федерации от 04 февраля 2021 г. № 109 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 г. № 440 "О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году"»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Информация об основном месте работы: ООО "ЦНЭС", ОГРН 1027739642006 от 28.11.2002 г. (03.11.1992г. - дата регистрации до 01.07.2002 г.), адрес (место нахождения): 107023, г. Москва, ул. Малая Семёновская, д. 9, стр. 3, пом. XXIV, ком. 2, контактный номер телефона: 8 (495) 640-65-05, ответственность юридического лица застрахована в АО "АльфаСтрахование" (Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.), полис № 0991R/776/90246/20 от 09.12.2020 г. на сумму 2 001 000 000 рублей сроком действия с 01.01.2021 г. по 31.12.2023 г., адрес (место нахождения): 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, контактный номер телефона: +7 (495) 788-09-99, www.alfastrah.ru

Общий трудовой стаж (лет) – 14

Стаж в оценочной деятельности (лет) – 8

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

Информация о количестве подписанных отчетов об оценке за последние три года: 2018 г. – 2 отчета (недвижимость – 2), 2019 г. – 48 отчетов (недвижимость – 29, земельный участок – 17, транспортные средства – 2), 2020 г. – 68 отчетов (недвижимость – 68), 2021 г. (I квартал) - 122 отчета (недвижимость - 122)

Плановая проверка деятельности оценщика проводилась с 21.02.2018 г. по 16.03.2018 г. (пройдена) и с 10.11.2020 г. по 09.12.2020 г. (пройдена); жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; информация о фактах обращения взыскания на средства компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, отсутствует.

Данные сведения предоставлены по состоянию на «08» июня 2021г.
Дата составления выписки «08» июня 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков» _____ М.А.Скатов

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90228/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва	9 декабря 2020 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 Лузанова Елена Юрьевна** Адрес регистрации или ИНН: 773671581105
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 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 **9 500.00 руб. (Девять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2021 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 2021 г. по 31 декабря 2021 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 2021 г. по 31 декабря 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Пискарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб.15-80, эл. почта: PiskarevTS@alfastrah.ru; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Лузанова Елена Юрьевна, тел.:+7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@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: Лузанова Елена Юрьевна	**СТРАХОВЩИК:** **АО «АльфаСтрахование»** **в лице Руководителя дирекции страхования ответственности Москаленко Андрея Сергеевича, действующего на основании доверенности №0604/20 от "01" апреля 2020 г.**

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/90127/19

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991R/776/90246/20
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ **ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА**
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва — 9 декабря 2020 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица 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	**Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)** **107023, город Москва, Малая Семёновская улица, дом 9 строение 3, помещение XXIV, комната №2** **ОГРН 1027739642006, КПП 771801001, ИНН 7702019460**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **1 января 2021 г.** и действует по 23 часа 59 минут **31 декабря 2023 г.** включительно. Указанный в настоящем разделе 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: 2 001 000 000.00 руб. (Два миллиарда один миллион рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай составляет: 1 001 000 000.00 руб. (Один миллиард один миллион рублей 00 копеек)** **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 1 467 600.00 руб. (Один миллион четыреста шестьдесят семь тысяч шестьсот рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика 12-ю взносами в следующем порядке:

Взнос	Сумма, руб.		Оплачивается в срок до:
1	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	31 января 2021 г.
2	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2021 г.
3	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2021 г.
4	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2021 г.
5	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2022 г.
6	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2022 г.
7	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2022 г.
8	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2022 г.
9	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 января 2023 г.
10	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 апреля 2023 г.
11	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 июля 2023 г.
12	122 300.00	Сто двадцать две тысячи триста рублей 00 копеек	1 октября 2023 г.

В случае неоплаты очередного страхового взноса в размере и в срок, предусмотренный настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие, со дня, следующего за последним днем срока оплаты очередного взноса, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении 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 15 (Пятнадцати) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) 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 договору страхования.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (а) Правил страхования; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно);

	- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной Страхователю в период с 1 января 2021 г. по 31 декабря 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения. 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 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 сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
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 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 договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения, руб.	Максимальный срок выплаты (рабочие дни)
До 40 000 000	5 (Пять)
От 40 000 001 до 200 000 000	10 (Десять)
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

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 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; - агент ИП Елин Дмитрий Александрович, агентский договор 54/АИП/13 от 31/05/2013, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elinalv8@mail.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Вербич Юрий, тел.:+7(495) 258-37-33, эл. почта: mail@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:	**СТРАХОВЩИК:**
Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности» (ООО «ЦНЭС»)	**АО "АльфаСтрахование"**
В лице Генерального директора Куликова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава	в лице Заместителя Руководителя Корпоративного блока Московского регионального центра Рассветаева Андрея Валентиновича, действующего на основании доверенности № 0522/20 от 23.03.2020 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

Копии информационно-аналитического материала

Объекты-аналоги для сравнительного подхода

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/258611414/

вчера, 23:35 62 просмотра, 2 за сегодня

Платное

1-комн. квартира, 34,5 м²

Иркутская область, Иркутск, Свердловский, мкр. Предместье Глазково, ул. Ломоносова, 72 На карте

В избранное Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость

Оставить заявку

Планировка 9 фото

34,5 м² Общая

1 из 5 Этаж

Продаётся отличная 1-комнатная квартира по выгодно расположенной улице Свердловского района-Ломоносова 72.
Квартира расположена на 1 этаже пятиэтажного кирпичного дома.

Дом расположен во внутреннем дворе, тихое и уютное место. Дом кирпичный, отличная шумоизоляция. Квартира светлая и очень тёплая.

Дом 1985 года постройки.

Общая площадь 34,5 м2.

В квартире выполнен косметический ремонт, подойдет для студентов, молодой семьи или под сдачу в аренду.

Подъезд в хорошем состоянии, светлые лестничные пролеты.

2 750 000 ₽ 79 710 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа

+7 964 274-35-31

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

циан.ипотека

Один запрос в семь банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

PRO

Этажи Иркутск

На рынке с 2012 года

Ещё 1505 объектов

Шелкова Анна Сергеевна

Нет отзывов

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/258611414/

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k._kvartira_38m_15et._2171030182

1-к. квартира, 38 м², 1/5 эт.

Добавить в избранное Добавить заметку 26 мая в 16:48

Тип дома: Кирпичный

Этаж: 1 из 5

Количество комнат: 1

Общая площадь: 38 м²

Балкон или лоджия: балкон

Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи.
Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

Иркутская область, Иркутск, микрорайон Первомайский, 30
р-н Свердловский

Показать карту

Продам 1 комнатную квартиру в Первомайском. 114 серия, 1 этаж, есть балкон, кухня большая 8 квадратов, в квартире обычный ремонт. В собственности более 5 лет, один взрослый собственник. Большая просьба агентствам не звонить.Не агенство.

Спросите у продавца

3 000 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 914 003-41-92

Написать сообщение

Денис

Частное лицо

На Авито с апреля 2018

№ 2171030182, 838 (+55)

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k._kvartira_38m_15et._2171030182

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k._kvartira_301m_44et._2138812054

1-к. квартира, 30,1 м², 4/4 эт.

2 450 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 23 мая в 04:54

8 902 515-43-04

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Премьер realty
Агентство
На Авито с ноября 2019
Завершено 38 объявлений

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Иван

№ 2138812054, 1919 (+42)

Тип дома: Кирпичный
Этаж: 4 из 4
Количество комнат: 1
Общая площадь: 30.1 м²
Жилая площадь: 18 м²
Площадь кухни: 6 м²
Вид из окна: во двор
Балкон или лоджия: нет

Информация о квартире из ЕГРН
Кадастровый номер: 38:36:******:****

- 1 собственник
- Указана кадастровая стоимость
- Не найдена история продаж на Авито
- Параметры квартиры совпадают с данными из ЕГРН
- Ограничения не найдены

Посмотреть отчёт

Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

Иркутская область, Иркутск, ул. Чайковского, 2
р-н Свердловский

Показать карту

Предлагаем вашему вниманию , замечательную 1-ком.квартиру , расположенную по адресу ул.Чайковского д.2 . Дом кирпич , этаж 4/4 ,окна во двор, солнечная сторона , газовая плита. Состояние простое , стеклопакеты , натяжные потолки, квартира чистая , ухоженная ,заехать и жить можно смело . Тихое спокойное место , без суеты и шума . Хорошие соседи . Документы в полном порядке , один взрослый собственник , более 5 лет , никаких ограничений обременений , ипотека подходит , прямая продажа.

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/257922497/

6 июн, 15:11 58 просмотров, 4 за сегодня

1-комн. квартира, 34,2 м²

Иркутская область, Иркутск, Октябрьский, ул. Трилиссера, 113 На карте

В избранное Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость

Оставить заявку

2 950 000 ₽ 86 257 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Свободная продажа, возможна ипотека

+7 983 240-87-61

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН отзыв после звонка

Написать сообщение

циан.ипотека

Один запрос в семь банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

PRO

ID 12929497

12 фото

34,2 м²	17 м²	6 м²	4 из 5	1968
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

Продаётся 1-комнатная квартира с балконом, на четвертом этаже кирпичного дома, светлая, теплая, не угловая. Общая площадь 34,2 кв.м, в том числе площадь квартиры 32,2кв.м + балкон 2кв.м.
Во дворе детская площадка, парковочные места. В шаговой доступности детская поликлиника 1, 2 детских сада, школа 21 и 14. В семи минутах трамвайная и автобусная остановка, супермаркеты.
Один взрослый собственник, без обременений, полная сумма в договоре, подходят все формы оплаты.
Звоните покажем в удобное для Вас время.

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/257922497/

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/254646572/

1-комн. квартира, 32,6 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Советская ул., 63 На карте

В избранное Пожаловаться

Риелтор поможет купить или продать недвижимость

Оставить заявку

2 890 000 ₽ 88 650 ₽/м²

Покупаете в ипотеку?

Следить за изменением цены

Альтернатива, возможна ипотека

+7 984 270-49-77

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

циан.ипотека

Один запрос в семь банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,72%

PRO

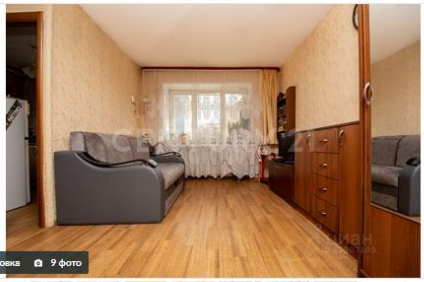
CENTURY21

На рынке с 2011 года

Ещё 1334 объекта

Наталья Краснова

Нет отзывов

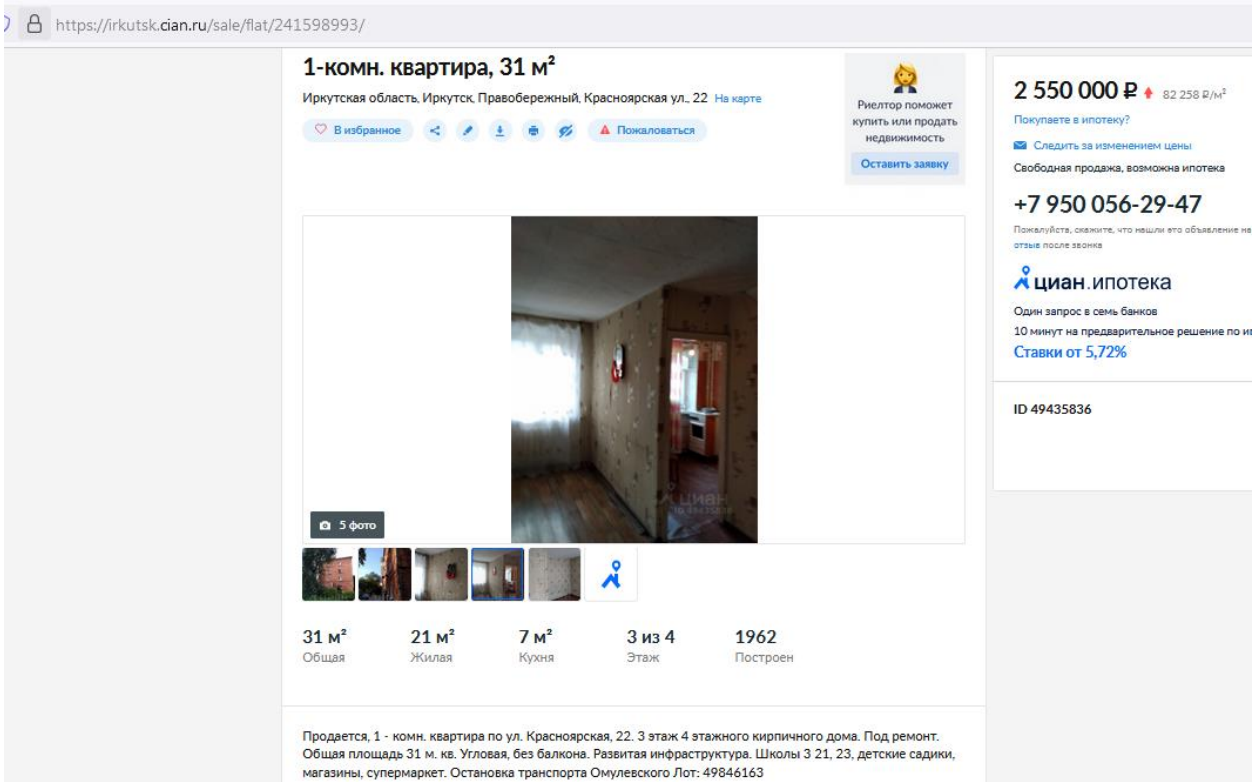


Планировка 9 фото

32,6 м²	18,7 м²	5,6 м²	2 из 4	1962
Общая	Жилая	Кухня	Этаж	Построен

Предлагаю Вам купить 1 комнатную квартиру в Правобережном районе, по адресу Советская, д.63. Расположена на 2 этаже четырёхэтажного кирпичного дома, 1962 года постройки. Есть несколько причин для выбора этой квартиры:
1. Общая площадь больше, чем обычно в хрущовках - 32,6м2, комната 18,7м2, кухня 5,6м2, санузел совмещен, высота потолков 2,5м, балкона нет
2.Квартира ухоженная, капитальный ремонт делали 7 лет назад, окна ПВХ, заменены радиаторы, трубы, отлично сделан пол (на деревянные рейки уложена толстая фанера, сверху линолеум), в санузле современный кафель, счетчики на воду установлены, газ оплачивается тоже по счетчику, духовка электрическая
3.Дом кирпичный, толстые стены дают дополнительную звукоизоляцию
4.Квартира очень тёплая, солнце с утра до обеда (окна выходят на Советскую), летом не жарко
4.Соседей мало, все спокойные и культурные, подъезд чистый
5.Двор тупиковый, не загружен автомобилями
6.Дом расположен между улицами Лызина, Аэрофлотская, Красноярская, рядом улица Декабрьских Событий практически, центр города. У дома остановка Омулевского отличная транспортная проходимость
7.В пешей доступности школы 21 и 23, детские сады 44 и 40, а также огромный выбор детских студий, кружков и секций
8.Квартира в собственности более 10 лет, один взрослый собственник, документы готовы к сделке, любой расчет подойдет
9.Компания Century 21 гарантирует безопасность проведения сделки при покупке недвижимости любого типа и оказывает помощь в оформлении ипотеки на самых выгодных условиях для Вас!
Это выгодное предложение! Звоните!
Арт. 46620325

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/254646572/



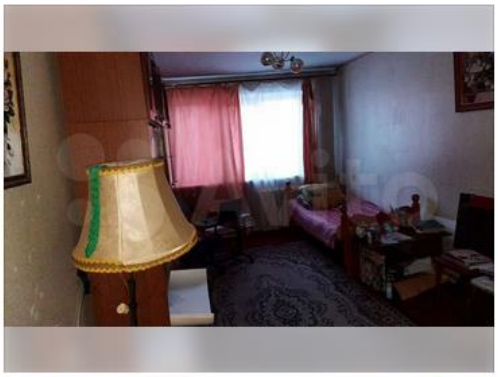
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/241598993/

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k._kvartira_473_m55_et._2094292582

Иркутск · Недвижимость · Квартиры · Купить · 2-комнатные · Вторичка

2-к. квартира, 47,3 м², 5/5 эт.

Добавить в избранное | Добавить заметку | 22 мая в 07:57



Тип дома: Панельный
Этаж: 5 из 5
Количество комнат: 2
Общая площадь: 47.3 м²
Вид из окна: на улицу, во двор
Балкон или лоджия: балкон

Информация о квартире из ЕГРН

Кадастровый номер: 38:36:******:****

- 1 собственник
- Указана кадастровая стоимость
- Не найдена история продаж на Авито
- Параметры квартиры совпадают с данными из ЕГРН
- Ограничения не найдены

Посмотреть отчёт

Квартиру можно посмотреть онлайн

Продавец готов провести экскурсию по видеосвязи. Договоритесь о времени и программе, в которой будет удобно пообщаться.

Договориться о просмотре

Иркутская область, Иркутск, ул. Лермонтова, 275А
р-н Свердловский

Показать карту

ПРОДАМ КВАРТИРУ В ПРЕКРАСНОМ РАЙОНЕ . КОМНАТЫ РАЗДЕЛЬНЫЕ.
ОДИН ВЗРОСЛЫЙ СОБСТВЕННИК С САМОЙ ПОСТРОЙКИ ДОМА.
ВСЯ МЕБЕЛЬ И ТЕХНИКА ОСТАЕТСЯ .
НЕ АГЕНТСВО , ПРОДАЕТСЯ НЕ СПЕША
ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ
ЕСЛИ НЕ ДОЗВОНИЛИСЬ ПИШИТЕ СМС, ЧАСТО БЫВАЮ ЗАНЯТ ПО РАБОТЕ

3 990 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

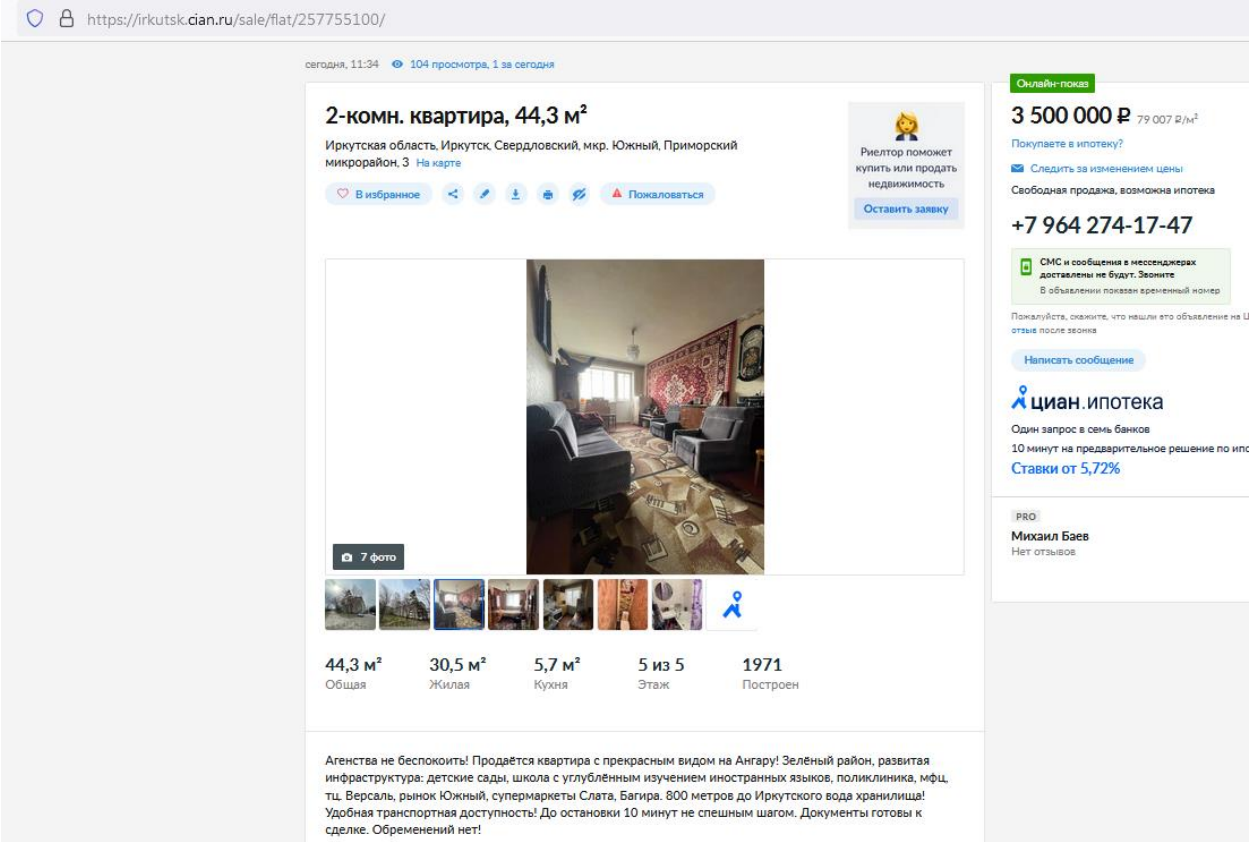
8 914 890-85-20

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

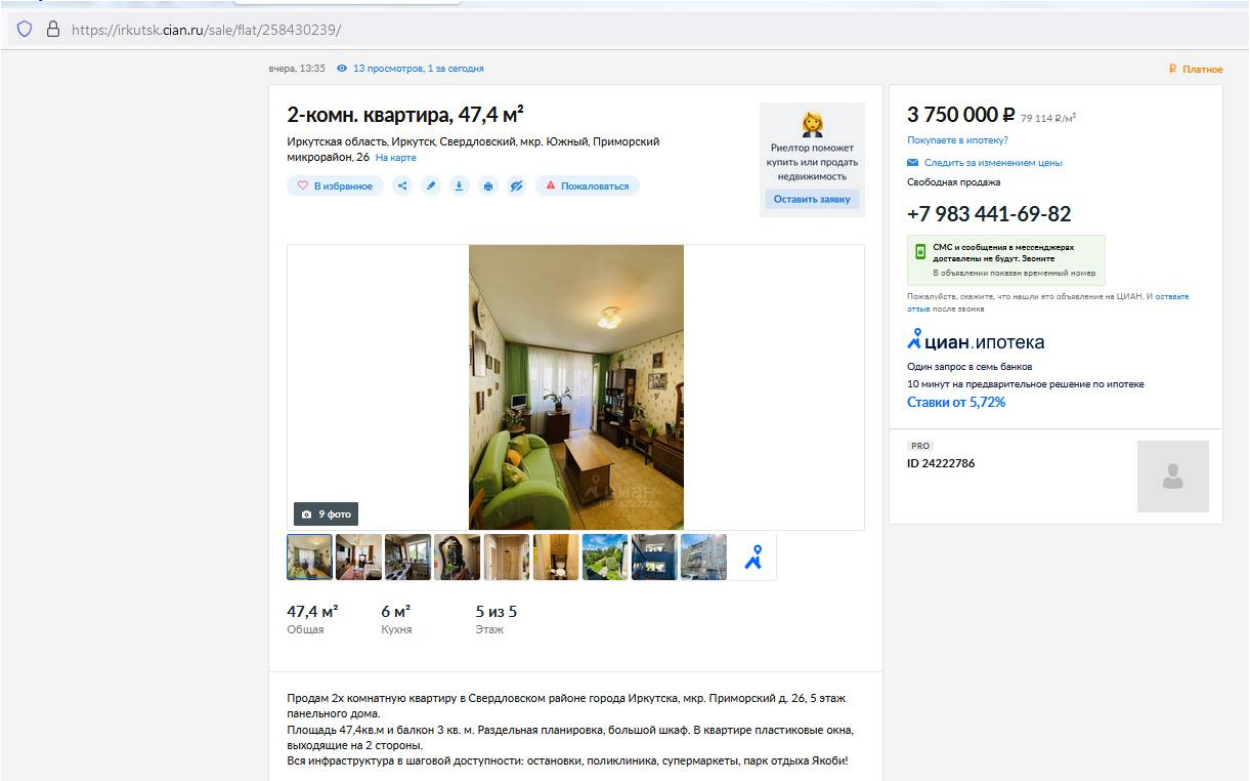
Николай
Частное лицо
На Авито с мая 2016

№ 2094292582, 2068 (+25)

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k._kvartira_473_m55_et._2094292582



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/257755100/



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/258430239/

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/217697894/

Офис, 1 000 м²

в торгово-офисном комплексе «Сезон»

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Свердлова, 36 На карте

В избранное | Пожаловаться

1 000 м²	5 из 5	Занято до сен 2020
Площадь	Этаж	Помещение

Уникальное предложение для Иркутска: продается Готовый Арендный Бизнес, часть этажа в торгово-офисном центре класса А Сезон площадью 1000 кв.м. Сезон расположен в самом центре города, на первой линии ул. Карла Маркса. Помещение находится на 5-м этаже, сдано в аренду на 11 мес. 25-ти арендаторам, большинство которых снимают помещения более 2-х лет. Доход от сдачи помещений в аренду: 580 340 руб. в мес. Большой пешеходный трафик, высокая посещаемость, наличие всей необходимой инфраструктуры все это Сезон

43 000 000 ₽

43 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

ID 16106360

+7 495 118-29-57

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/217697894/

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/258516275/

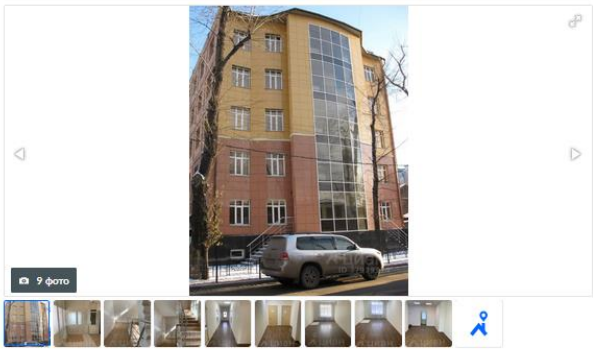
Недвижимость в Иркутске › Коммерческая › Продажа офисов в Иркутске › Правобережный › Киевская улица

9 июн, 16:12 16 просмотров, 5 за сегодня

Офис (А), от 200 до 280 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Киевская ул., 13 На карте

В избранное | Пожаловаться



От 200 до 280 м²	5 из 6	Свободно	А
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Доступные площади

200 м²	55 000 ₽ за м²	11 000 000 ₽
280 м²	55 000 ₽ за м²	15 400 000 ₽

Офисное помещение в Административном здании 2013 год постройки. Чистовая отделка. В одной минуте ходьбы от Центрального рынка, парковка и другие удобства. Очень выгодное предложение.

от **11 000 000**
до **15 400 000 ₽**

от 55 000 ₽ за м²

ID 37939174

Ещё 3 объекта

+7 902 510-85-12

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/258690922/

12 июн, 05:16 11 просмотров, 3 за сегодня

Свободное назначение, 319 м²

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, ул. Дзержинского, 27А На карте

В избранное Пожаловаться

319 м²	2 из 5	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Нежилое помещение - 318,8 кв. м офисно-торгового назначения расположено на 2 этаже нежилого административного здания на красной линии ул. Дзержинского. Внутреннее пространство помещения разделено на подпомещения в соответствии с функциональным назначением часть помещений выделена для размещения офисов, часть помещений под вспомогательные и подсобные помещения (служебные). Внутренние помещения имеют отделку класса Стандарт.
Локальное месторасположение характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.Окружение составляет жилая застройка, объекты торгово-сервисного назначения. Объекты торгово-сервисного назначения сконцентрированы на первых этажах зданий формата стрит ритэйл,также представлены отдельно стоящими или пристроенными торговосервисными зданиями.
адрес: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Дзержинского, д. 27-а.
Форма оплаты только нал.

13 720 000 ₽

43 010 ₽ за м²

ID 16525404
Ещё 5 объектов

+7 914 894-02-94

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/258690922/

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239308674/

вчера, 08:51 91 просмотр, 2 за сегодня

Платное

Офис, 995,3 м²

в бизнес-центре «Зеркальный»

Иркутская область, Иркутск, Правобережный, Горная ул., 24 На карте

В избранное Пожаловаться

995,3 м²	7 из 8	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ Предлагаем Вашему вниманию офисное помещение общей площадью 995,3 кв.м., расположенное на седьмом этаже Бизнес-центра Зеркальный, на пересечении улиц Карла Либкнехта и Горной. Самое сердце исторического и делового центра города Иркутска. Помещение полностью оборудованно: охранно-пожарная сигнализация,система контроля и управления доступом, интернет, телефония, два входа, лифт. В общей сложности 39 помещений: офисные, бытовые, санузлы, серверные. Все помещения в отличном состоянии, мебелированы (мебель остается) и готовы к работе. Отличная парковка для сотрудников рядом. Рассмотрим все Ваши предложения.

60 000 000 ₽

60 284 ₽ за м²

PRO
АГЕНТСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
Агентство недвижимости
На рынке с 2000 года
Ещё 307 объектов

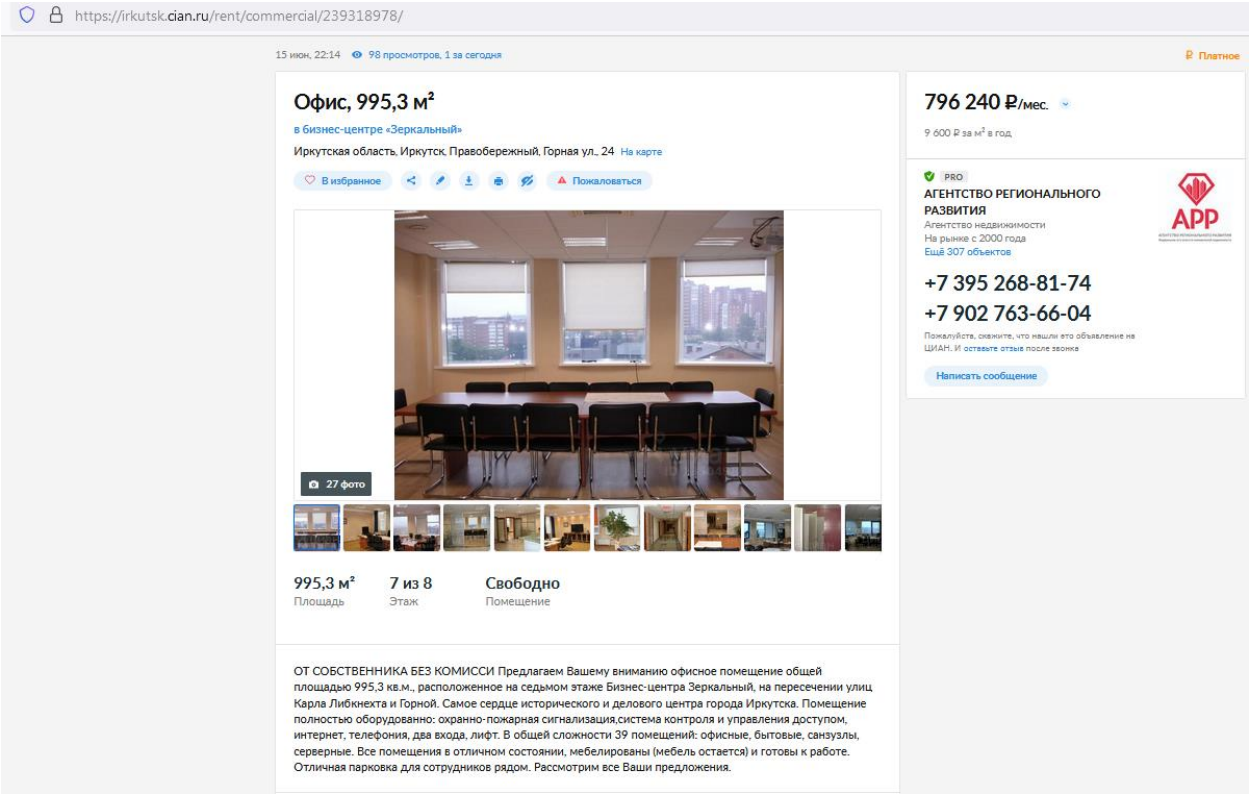
+7 395 268-81-74
+7 902 763-66-04

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

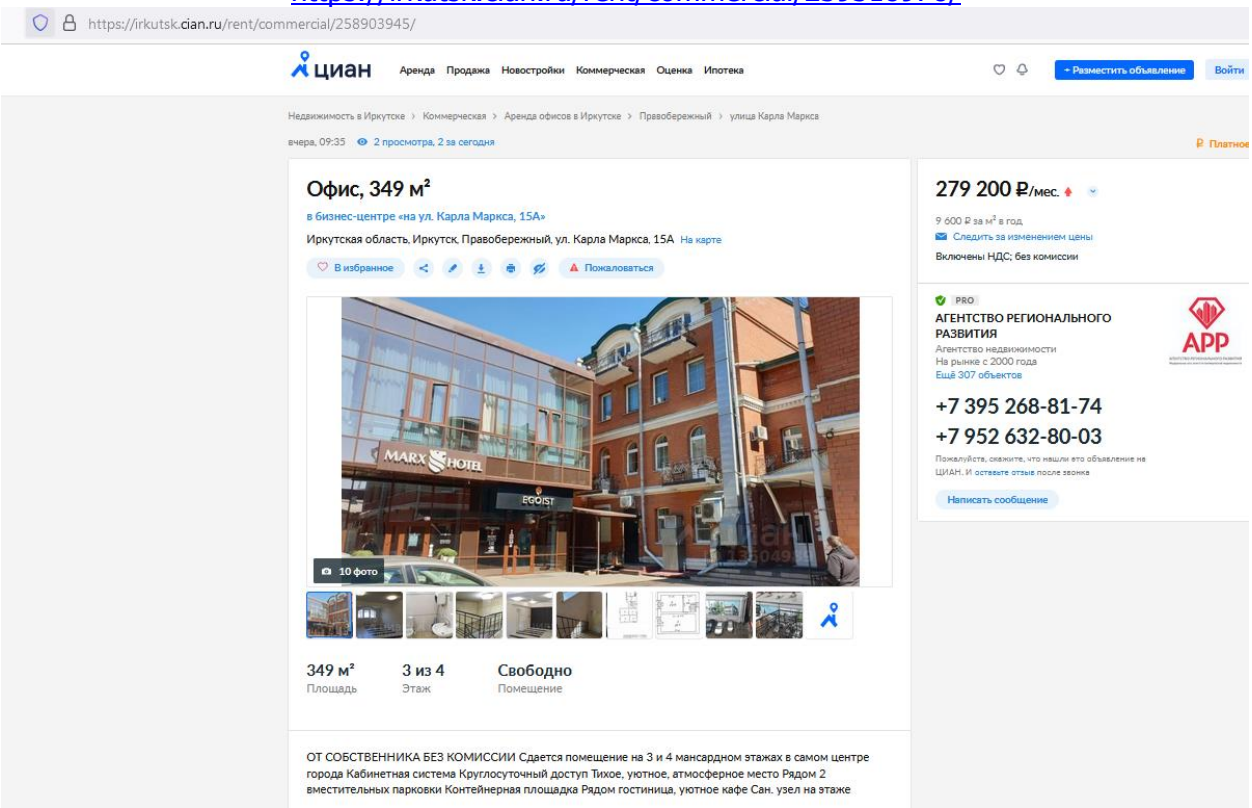
Написать сообщение

https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/239308674/

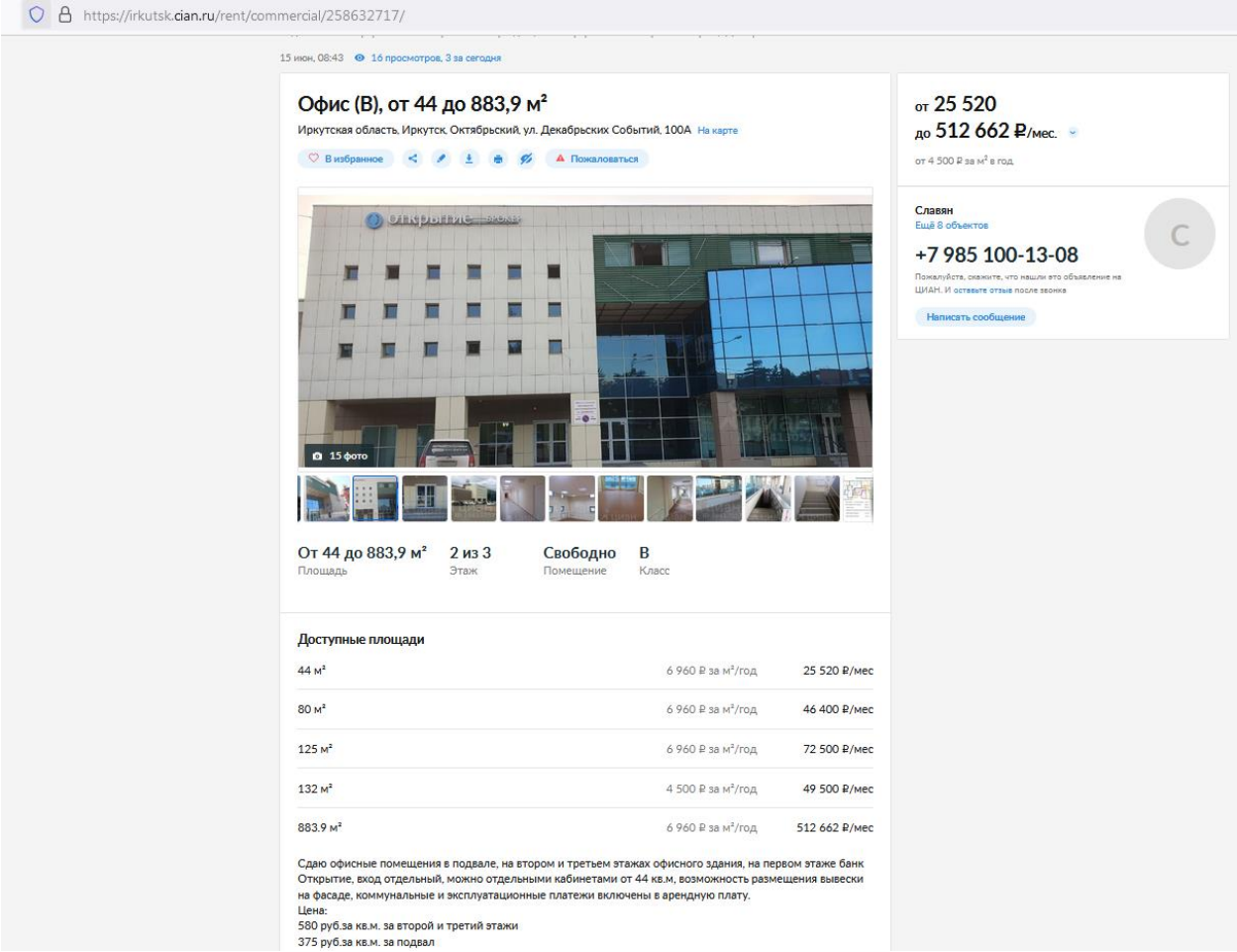
Объекты-аналоги для доходного подхода



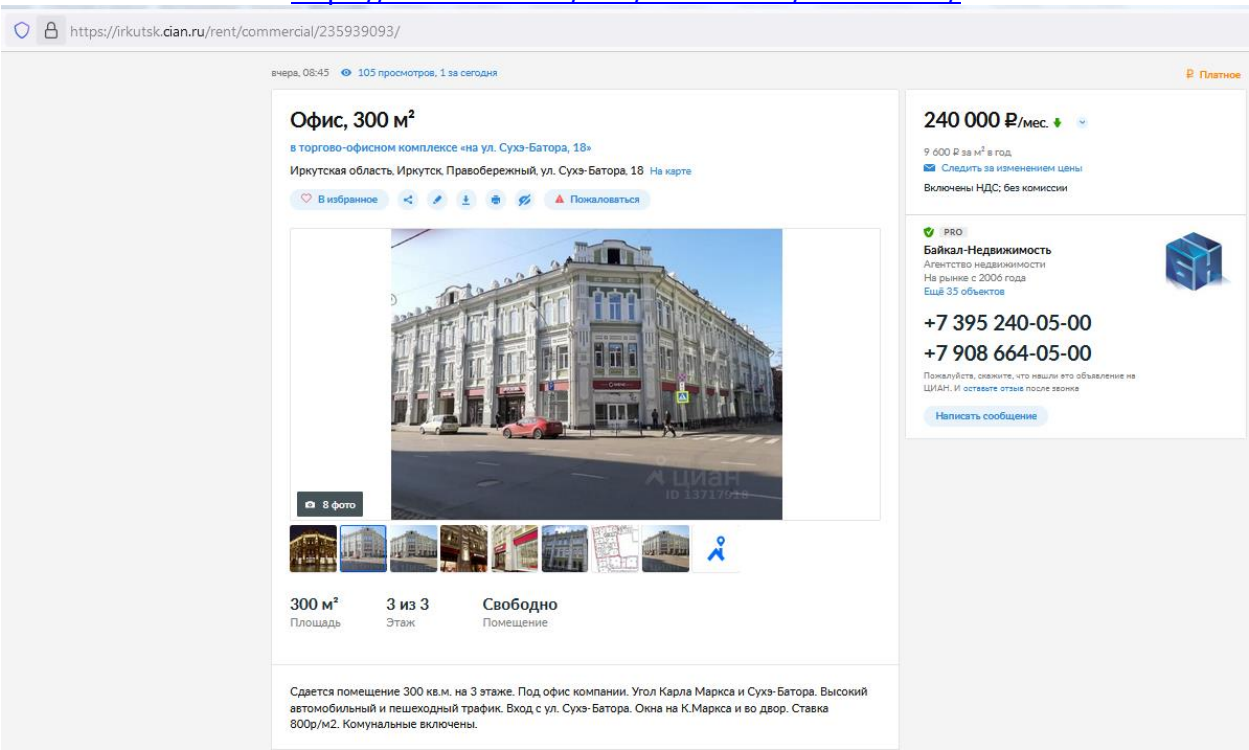
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/239318978/



https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/258903945/



https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/258632717/



https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/235939093/

ПРИЛОЖЕНИЕ №4

Копии документов, предоставленных Заказчиком

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "04" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2014

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Атлант-региональная недвижимость от 22.10.2012

Субъект (субъекты) права:
- Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 31,5 кв. м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Трилиссера, д.109, кв.48

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:20375

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-01/231/2014-801

Регистратор Мальцева С.А.

М.П. (подпись)

38 АЕ 609584

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

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

Дата 06.05.2016 № 90-18295266

На основании запроса №90-18295266 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000022:20375	
	наименование объекта:	Квартира	
	назначение объекта:	Жилое	
	площадь объекта:	31.5 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):	Номер этажа 2 , этажность надземная отсутсвует ,этажность подземная отсутсвует	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Трилиссера, д.109, кв.48	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-01/231/2014-801 04.12.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	04.12.2014
		номер государственной регистрации:	38-38-01/231/2014-801
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.05.2009 по 01.02.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22 ; Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		

8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

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

Государственный регистратор (должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	Федеральный информационный ресурс (фамилия, инициалы)

Приложение № 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 Всего листов 2

Дата: 16.07.2008

Кадастровый номер 38:36:000022:0000:25:401:001:020011400:00039

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020011400:00039

1.Описание объекта недвижимого имущества

1.1.Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:
38:36:000022:0000:25:401:001:020011400

1.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 2

1.3. Общая площадь помещения, кв.м: 31,5

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	ГОРОД ИРКУТСК
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	ИРКУТСК
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Трилиссера
Номер дома	109	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	48	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9.Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
38:36:016803:00:2-182-109/А:48

1.10.Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска» (подпись) **Р.Ф. Киевская**

М.П.

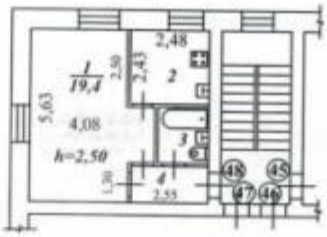
Лист 2, Всего листов 2

Кадастровый паспорт

Кадастровый номер 38:36:000022:0000:25:401:001:020011400:00039

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020011400:00039

2. План расположения на этаже



Руководитель (уполномоченное лицо) _____ М.П.
(ФИО, подпись)

Масштаб 1: 200

Предыдущий кадастровый №: 38:36:016803:00:2-182-109/А:48
Кадастровый №: 38:36:000022:0000:25:401:001:020011400:00039
Инвентарный №: 25:401:001:020011400:00039
Реестровый №: 180209:001:020011400:00039

ПРИЛОЖЕНИЕ 13
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г.Иркутска

Область, республика, край	**Иркутская**
Район	
Город (др. поселение)	**Иркутск**
Район города	**Октябрьский**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 48

В ДОМЕ № 109 по ул. (пер.) Трилиссера
местоположение объекта учета

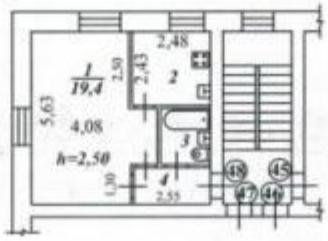
Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета *16 июля 2008 год*
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № **48**

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200



I. Сведения о принадлежности

№№ п.п.	Субъект права: для граждан – фамилия, имя,отчество; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Долевое участие при общей собственности
	2	3	4
1	Общество с ограниченной ответственностью	Договор купли - продажи	целое
	"РОСИНВЕСТ"	от 23.11.2006 г.	

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение частей помещения (комнат)	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м					Высота по внутреннему обмеру, м	Примечание (самовольно переоборудованная площадь, кв. м)
					Общая	Квартиры	Жилая	Подсобная	Прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	2	1	жилая комната		19,4		19,4			2,50	
		2	кухня		6,0			6,0		2,50	
		3	совмещенный санузел		2,9			2,9		2,50	
		4	коридор		3,2			3,2		2,50	
				Итого:	31,5		19,4	12,1			

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1967 Этажность 5 Физический износ 30 %

Наименование конструктивного элемента		Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1		
1. Наружные стены (материал)		кирпичные
2. Перегородки (материал)		гипсолитовые
3.Перекрытия (материал)		железобетонное
4. Полы:		
а)в жилых комнатах		дощатые, окраска
б)в кухне		линолеум
в)в ванной		окраска
5. Проемы	оконные	2-ые створные
	дверные	филенчатые
6. Отделка стен:		
а)в жилых комнатах		обои
б)в кухне		обои, керамическая плитка
в)в ванной		окраска
7. Отделка потолков:		
а)в жилых комнатах		побелка
б)в кухне		побелка
в)в ванной		побелка
8. Вид отопления		центральное
9. Наличие:		
а)водоснабжения		центральное
б)электроснабжения (тип проводки)		скрытая проводка
в)канализации		центральное
г)горячего водоснабжения		центральное
д)ванн или душа, сауны или бассейна		есть
е)лоджий или/и балконов		
ж)телефона		есть
з)радио		
и)лифта		
к)мусоропровода		

IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. ***290 795*** руб.

Двести девяносто тысяч семьсот девяносто пять рублей

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.

17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.

17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Киевская Р. Ф.

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "04" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2014

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Атлант-региональная недвижимость от 22.10.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них,

предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 44,1 кв. м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Лермонтова, д.313-а, кв.80

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000029:4495

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-01/231/2014-789

Регистратор Селиверстова О. В.

М.П.

38 АЕ 611317

Приложение № 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 Всего листов 2

Дата: 16.07.2008

Кадастровый номер 38:36:000029:0014:25:401:001:020014590:00019

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020014590:00019

1.Описание объекта недвижимого имущества

1.1.Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:
38:36:000029:0014:25:401:001:020014590

1.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 4

1.3. Общая площадь помещения, кв.м: 44,1

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	ГОРОД ИРКУТСК
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	ИРКУТСК
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Лермонтова
Номер дома	313-а	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	80	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9.Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
38:36:033903:00:3-115-313а:80/А

1.10.Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска» (подпись) **Р.Ф. Киевская**

М.П.

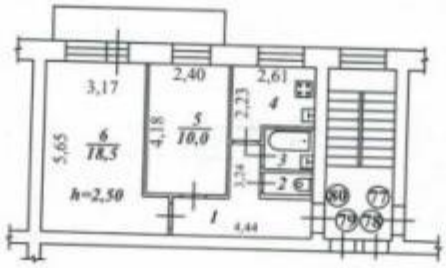
Лист 2, Всего листов 2

Кадастровый паспорт

Кадастровый номер 38:36:000029:0014:25:401:001:020014590:00019

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020014590:00019

2. План расположения на этаже



Руководитель (уполномоченное лицо) _____ М.П.
(ФИО, подпись)

Масштаб 1: 200

Предыдущий кадастровый №: 38:36:033903:00:3-115-313а:80/А
Кадастровый №: 38:36:000029:0014:25:401:001:020014590:00019
Инвентарный №: 25:401:001:020014590:00019
Реестровый №: 080207:001:020014590:00019

ПРИЛОЖЕНИЕ 13
(обязательное)
: Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г.Иркутска

Область, республика, край **Иркутская**
Район
Город (др. поселение) **Иркутск**
Район города **Свердловский**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(КВАРТИРЫ) № 80

В ДОМЕ № 313-а по ул. (пер.) Лермонтова
(местоположение объекта учета

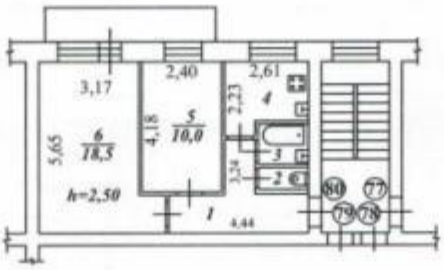
Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета *16 июля 2008 год*
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № **80**

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200



I. Сведения о принадлежности

№№ п.п.	Субъект права: для граждан – фамилия, имя,отчество; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Долевое участие при общей собственности
	2	3	4
1	Общество с ограниченной ответственностью	Договор купли - продажи квартиры	целое
	"РОСИНВЕСТ"	от 15.02.2007 г.	

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение частей помещения (комнат)	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м					Высота по внутреннему обмеру, м	Примечание (самовольно переоборудованная площадь, кв. м)
					Общая	Квартиры	Жилая	Подсобная	Прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	4	1	коридор		7,6			7,6		2,50	
		2	туалет		0,8			0,8		2,50	
		3	ванная		2,0			2,0		2,50	
		4	кухня		5,2			5,2		2,50	
		5	жилая комната		10,0		10,0			2,50	
		6	жилая комната		18,5		18,5			2,50	
				Итого:	44,1		28,5	15,6			

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1968 Этажность 4 Физический износ 35 %

Наименование конструктивного элемента		Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1		
1. Наружные стены (материал)		кирпичные
2. Перегородки (материал)		гипсолитовые
3.Перекрытия (материал)		железобетонное
4. Полы:		
а)в жилых комнатах		дощатые, окраска
б)в кухне		дощатые, окраска
в)в ванной		керамическая плитка
5. Проемы	оконные	2-ые створные
	дверные	филенчатые
6. Отделка стен:		
а)в жилых комнатах		обои
б)в кухне		обои
в)в ванной		керамическая плитка
7. Отделка потолков:		
а)в жилых комнатах		побелка
б)в кухне		побелка
в)в ванной		побелка
8. Вид отопления		центральное
9. Наличие:		
а)водоснабжения		центральное
б)электроснабжения (тип проводки)		скрытая проводка
в)канализации		центральное
г)горячего водоснабжения		центральное
д)ванн или душа, сауны или бассейна		есть
е)лоджий или/и балконов		есть
ж)телефона		
з)радио		
и)лифта		
к)мусоропровода		

IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. ***391 163*** руб.

Триста девяносто одна тысяча сто шестьдесят три рубля

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.

17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.

17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Киевская Р. Ф.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

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

Дата 06.05.2016 № 90-18294100

На основании запроса №90-18294100 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000029:4495	
	наименование объекта:	Квартира	
	назначение объекта:	Жилое	
	площадь объекта:	44.1 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):	Номер этажа 4 , этажность надземная отсутсвует ,этажность подземная отсутсвует	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Лермонтова, д.313-а, кв.80	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-01/231/2014-789 03.12.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	03.12.2014
		номер государственной регистрации:	38-38-01/047/2009-433
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.05.2009 по 01.02.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		

8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

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

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "04" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.10.2014

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Атлант-региональная недвижимость от 22.10.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них,

предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Квартира, назначение: жилое, общая площадь 34,9 кв. м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Иркутск г., Колхозная ул., д.89, кв.34

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000033:15511

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "04" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-01/231/2014-828

Регистратор Костюк О. Ф.

М.П. (подпись)

38 АЕ 610939

Приложение № 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист № 1 Всего листов 2

Дата: 16.07.2008

Кадастровый номер 38:36:000033:0000:25:401:001:020009140:00035

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020009140:00035

1.Описание объекта недвижимого имущества

1.1.Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:
38:36:000033:0000:25:401:001:020009140

1.2. Этаж (этажи), на которых расположено помещение: 5

1.3. Общая площадь помещения, кв.м: 34,9

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	Городской округ
	наименование	ГОРОД ИРКУТСК
Населенный пункт	тип	Город
	наименование	ИРКУТСК
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Колхозная
Номер дома	89	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	34	
Иное описание местоположения		

1.5. Назначение помещения: жилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме: Квартира

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане:

1.9.Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10.Примечание:

1.11. МУП "Бюро технической инвентаризации г. Иркутска (свидетельство об аккредитации серия РН № 000097 от 15.11.2004)

Директор МУП «БТИ г. Иркутска» _____ **Р.Ф. Киевская**
(подпись)

М.П.

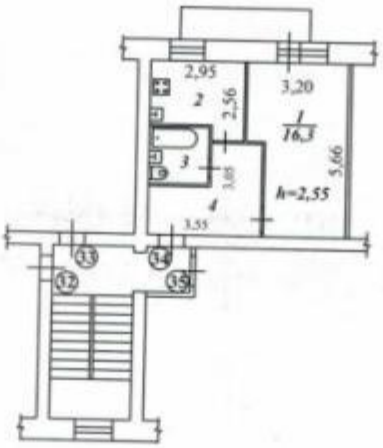
Лист 2, Всего листов 2

Кадастровый паспорт

дастровый номер 38:36:000033:0000:25:401:001:020009140:00035

нвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 25:401:001:020009140:00035

План расположения на этаже



уководитель (уполномоченное лицо) _____ М.П. Масштаб 1: 200
(ФИО, подпись)

Кадастровый №: 38:36:000033:0000:25:401:001:020009140:00035
Инвентарный №: 25:401:001:020009140:00035
Реестровый №: 190207:001:020009140:00035

ПРИЛОЖЕНИЕ 13
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г.Иркутска

Область, республика, край	**Иркутская**
Район	
Город (др. поселение)	**Иркутск**
Район города	**Свердловский**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
(КВАРТИРЫ) № 34

В ДОМЕ № 89 ул.(пер.) Колхозная
местоположение объекта учета

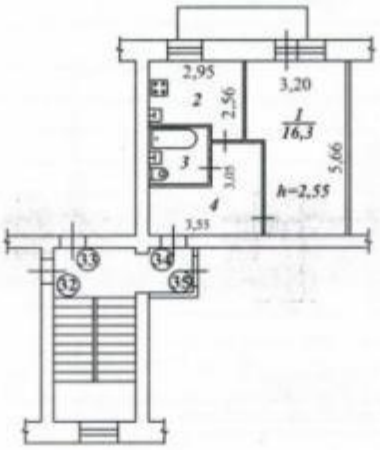
Инвентарный номер	
Номер в реестре жилищного фонда	
Кадастровый номер	

Дата обследования объекта учета *16 июля 2008 год*
(дата обследования объекта учета)

ПЛАН КВАРТИРЫ № **34**

(выкопировка из поэтажного плана дома)

М 1 : 200



I. Сведения о принадлежности

№№ п.п.	Субъект права: для граждан – фамилия, имя,отчество; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Долевое участие при общей собственности
	2	3	4
1	Общество с ограниченной ответственностью	Договор купли - продажи	целое
	"РОСИНВЕСТ"	от 01.03.2007 г.	

II. Экспликация площади квартиры

Литера по плану	Этаж	Номер комнаты	Назначение частей помещения (комнат)	Формула подсчета площади частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м					Высота по внутреннему обмеру, м	Примечание (самовольно переоборудованная площадь, кв. м)
					Общая	Квартиры	Жилая	Подсобная	Прочая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	5	1	жилая комната		16,3		16,3			2,55	
		2	кухня		6,8			6,8		2,55	
		3	совмещенный санузел		4,3			4,3		2,55	
		4	коридор		7,5			7,5		2,55	
				Итого:	34,9		16,3	18,6			

III. Техническое описание квартиры

Год постройки здания 1981 Этажность 5 Физический износ 20 %

Наименование конструктивного элемента		Описание конструктивных элементов и элементов благоустройства
1		
1. Наружные стены (материал)		кирпичные
2. Перегородки (материал)		гипсолитовые
3.Перекрытия (материал)		железобетонное
4. Полы:		
а)в жилых комнатах		линолеум
б)в кухне		линолеум
в)в ванной		керамическая плитка
5. Проемы	оконные	2-ые створные
	дверные	филенчатые
6. Отделка стен:		
а)в жилых комнатах		обои
б)в кухне		обои, керамическая плитка
в)в ванной		керамическая плитка, окраска
7. Отделка потолков:		
а)в жилых комнатах		побелка
б)в кухне		побелка
в)в ванной		побелка
8. Вид отопления		центральное
9. Наличие:		
а)водоснабжения		центральное
б)электроснабжения (тип проводки)		скрытая проводка
в)канализации		центральное
г)горячего водоснабжения		центральное
д)ванн или душа, сауны или бассейна		есть
е)лоджий или/и балконов		есть
ж)телефона		
з)радио		
и)лифта		
к)мусоропровода		

IV. Стоимость квартиры

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г. *342 467* руб.

Триста сорок две тысячи четыреста шестьдесят семь рублей

17.07.2008 г. Исполнитель Уварова И. В.

17.07.2008 г. Начальник ПО Запорожская З. В.

17.07.2008 г. Директор МУП БТИ г.Иркутска Киевская Р. Ф.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

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

Дата 06.05.2016 № 90-18293993

На основании запроса №90-18293993 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000033:15511	
	наименование объекта:	Квартира	
	назначение объекта:	Жилое	
	площадь объекта:	34.9 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):	Номер этажа 5 , этажность надземная отсутсвует ,этажность подземная отсутсвует	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, Иркутск г., Колхозная ул., д.89, кв.34	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-01/231/2014-828 04.12.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	04.12.2014
		номер государственной регистрации:	38-38-01/047/2009-435
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.05.2009 по 01.02.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Договор купли-продажи недвижимого имущества б/н от 2014-10-28 ; Акт приема-передачи недвижимого имущества б/н от 2009-04-15 ; Заявка на приобретение инвестиционных паев 001 от 2009-04-14 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Профит Хаус", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 1386-94199775 от 2009-03-03
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		

6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

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

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

КОПИЯ ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: "25" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 14.08.2014

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Атлант-региональная недвижимость от 22.10.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв. м, этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 44-46,50-52, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Горная, 24

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000021:5710

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения)

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-01/181/2014-133

Регистратор Тро[illegible] (подпись)

38 АЕ 523277

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист №1, всего листов 2

Дата 21.05.2010

Кадастровый номер 38:36:000021:1983:381/23
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1700

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение 38:36:000021:1983:381

1.2. **Этаж** (этажи), на котором расположено помещение Цокольный этаж № 1

1.3. **Общая площадь помещения** 577 кв. м

1.4. **Адрес (местоположение):**

Субъект Российской Федерации	обл Иркутская	
Район		
Муниципальное образование	Тип	г
	наименование	Иркутск
Населенный пункт	Тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	ул
	наименование	Горная
Номер дома	24	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	—	
Номер помещения (квартиры)	14-46,50-52 на ПП цокольного этажа	
Иное описание местоположения		

1.5. **Назначение помещения** нежилое
(жилое, нежилое)

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

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. **Номер помещения на поэтажном плане**

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: Для государственной регистрации прав.Наименование объекта учета - нежилое помещение. Нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже девятиэтажного металлокаркасного здания.14-46,50-52 на ПП цокольного этажа равнозначно 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,50,51,52 на поэтажном плане цокольного этажа.

1.11. Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по Иркутской области
(наименование органа или организации)

Ведущий инженер отдела обработки информации №2
(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

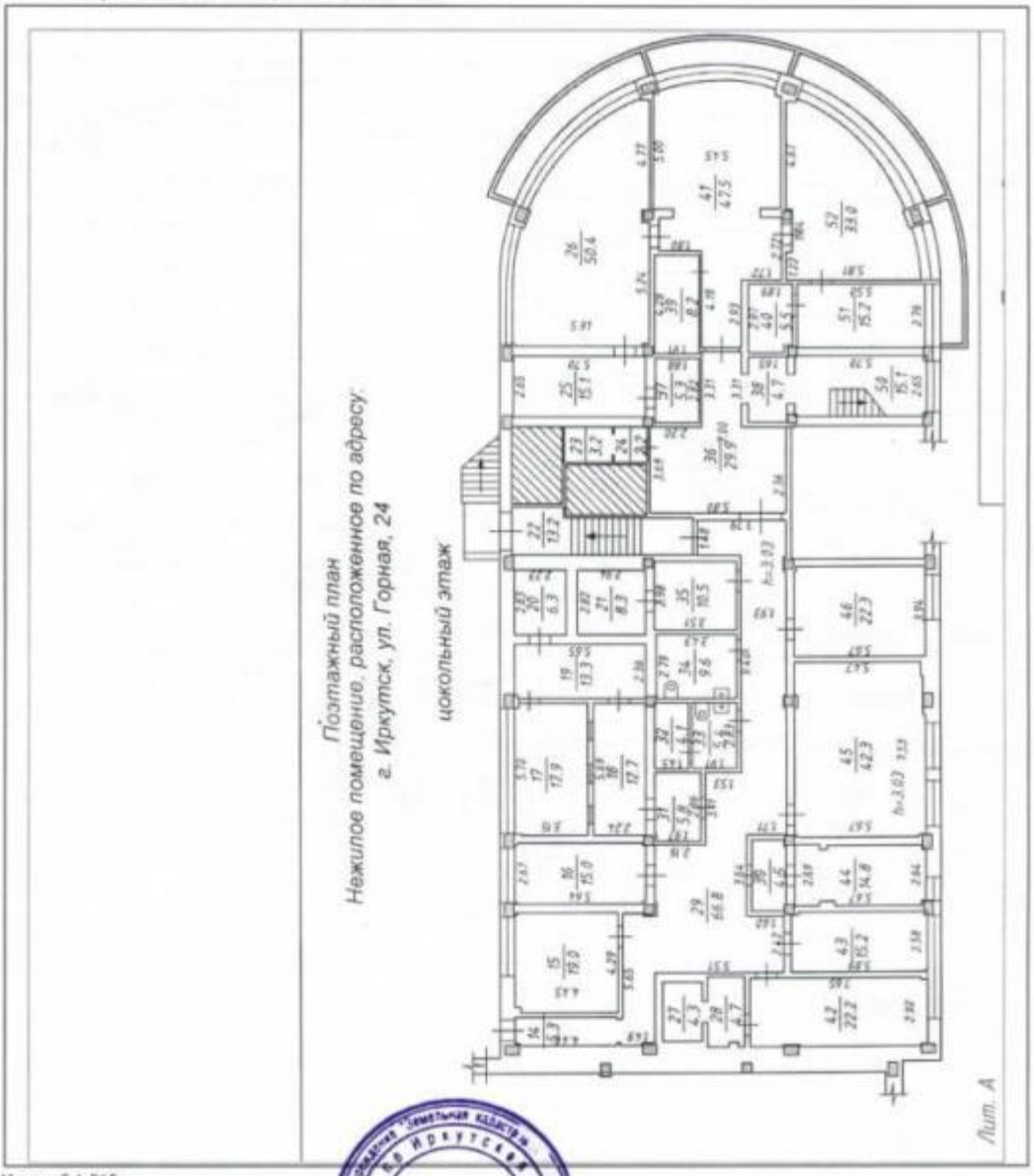
Э. Е. Наумова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист №2, всего листов 2

Кадастровый номер 38:36:000021:1983:381/23
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер) 1700

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:219

Ведущий инженер отдела обработки информации №2
(полное наименование должности)

М.П. (подпись)

Э. Е. Наумова
(инициалы, фамилия)

Номер инвентарного дела 1700

ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ - ОБЛАСТНОЕ БТИ"

ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета	помещение
Назначение объекта	нежилое
Наименование объекта	Нежилое помещение

Местоположение (адрес) объекта недвижимости

Субъект Российской Федерации	**Иркутская область**	
Район		
Муниципальное образование	тип	**город**
	наименование	**Иркутск**
Административный район города	наименование	
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**улица**
	наименование	**Горная**
Номер дома	**24**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер помещения (квартиры)	**14-46, 50-52 на поэтажном плане цокольного этажа**	
Литера (здания)	**А**	
Иное описание местоположения		

Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Иркутской области
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства
«21» 05 2010
и ему присвоен инвентарный номер 381/23
кадастровый номер 38:36:000021:1923:381/23
(Подпись, Ф.И.О. руководителя/уполномоченного лица)

Паспорт составлен по состоянию на 29 января 2009 г.
(дата обследования объекта)

Паспорт выдан _____

Гл. инженер ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ" _____ **А.Е. Украинский**
М.П.

Лист 1

Регистрация права собственности
(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
08.04.2010	***Негосударственный пенсионный фонд "Благоденствие"***	*1. Предварительный договор купли-продажи нежилого помещения от 14.06.2009г.* *2. Дополнительное соглашение от 28.08.2009г.* *3. Дополнительное соглашение от 22.01.2010г.* *4. Акт приема-передачи нежилого помещения от 08.04.2010г.*	целая	

II. Экспликация земельного участка [ ] кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
		712,3			

III. Благоустройство помещения 577,0 кв.м.

водоснабжение	канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабж.	Ванны			Газо снабжени		Электроснабжение	Лифты шт.		
		от ТЭЦ	от групповой квартальной	от собственной котельной	от АГБ	печное	электро отопление		с центральным горячим водоснабжение	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизо-ванное	жидким газом		пассажирские	грузовые	
+	+	+						+	.					+	+		

Лист 2

V. Общие сведения

Назначение — *нежилое*

Использование — *нежилое*

Описание — *нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже девятиэтажного металлокаркасного здания*

V. Исчисление площадей и объемов помещения и его частей

(подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
А	*Нежилое помещение*	*33,73*12,51+6,44*21,72+6,44*6,29+110*	*712,3*	*3,35*	*2386*
	Площадь застройки:		***712,3***		

Лист 3

II. Описание конструктивных элементов помещения и определения износа

Литера	А	Год постройки	2009	Номер этажа расположения помещения	цокольный этаж
Группа капитальности	I	Вид внутренней отделки	повышенная		

№	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Уд. вес по таблице	Поправка к удельному	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	% износа к стр.гр.7Х8	Тек.изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты и земляные работы				3	1	3	0	0.0		
2	стены	а. надземные и их наружная отделка	металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей	хорошее	27	1	27	0	0.0		
		б. внутренние перегородки	кирпичные, ГВЛ								
3	Перекрытия	Чердачные		хорошее	11	1	11	0	0.0		
		Междуэтажные	железобетонные								
		Надподвальные									
4	Крыша				5	1	5	0	0		
5	Полы		керамическая плитка	хорошее	8	1	8	0	0.0		
6	проемы	Оконные	пластиковые стеклопакеты	хорошее	6	1	6	0	0.0		
		Дверные	деревянные								
7	Внутренняя отделка		штукатурка, побелка	хорошее	5	1	5	0	0		
8	Сан. и электротехнические работы	Отопление	Есть	хорошее	20	1	20	0	0.0		
		Водопровод	Есть								
		Канализация	Есть								
		Горячее водоснабжение	Есть								
		Ванны									
		Электро-освещение	Есть								
		Радио									
		Телефон	Есть								
		Вентиляция	Есть								
		Сигнализация									
9		Разные работы			15	1	15	0	0.0		
				Итого	100		100		0		

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

Лист 4

Техническое описание пристроек и других частей помещения

Наименование конструктивных элементов	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с попр	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с попр
Фундаменты								
тены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
делочные материалы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
Итого		100	X	0		100	X	0

Исчисление восстановительной стоимости помещения и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.)						Стоимость измерителя	Количество, объем, площадь	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
					удел. вес	группа. капитальн	клим. район	сейсмичн.	поправочн.	2009					
Нежилое помещение			*м2*								*22116*	*577,0*	*12761463*	*0*	*12761463*
Итого:													***12761463***		***12761463***

Лист 5

Служебные постройки, ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по	Поправка на климат. Район	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			Длина, м	ширина, высота, м									

Общая стоимость (в руб.)

В ценах такого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2009	12 761 463	12 761 463					12 761 463	12 761 463
	Действительная стоимость в ценах 2009 года составляет: ***Двенадцать миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча четыреста шестьдесят три рубля***							

Исполнил *Иванова К.С.*

Проверил *Кокунина М.В.*

Гл.инженер *Украинский А.Е.*

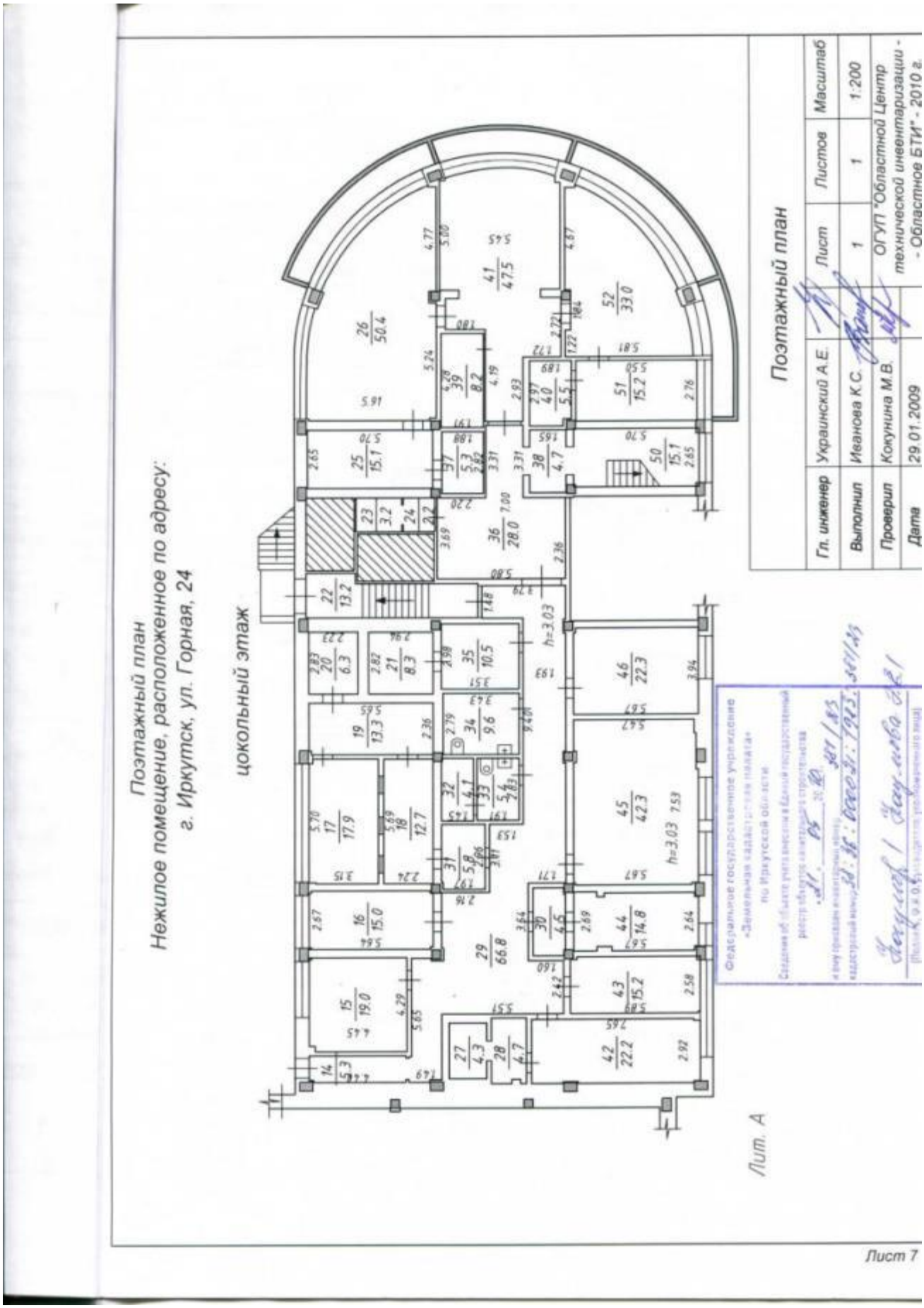
Дата *29.01.2009г.*

XI. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__"_____"20__ г.	"__"_____"20__ г.	"__"_____"20__ г.
Обследовал			
Проверил			
Директор			

XII. Примечание

Лист 6


Поэтажный план
Нежилое помещение, расположенное по адресу:
г. Иркутск, ул. Горная, 24
цокольный этаж
Поэтажный план
Гл. инженер
Украинский А.Е.
Лист
Листов
Масштаб
Выполнил
Иванова К.С.
1
1
1:200
Проверил
Кокунина М.В.
ОГУП "Областной Центр технической инвентаризации - - Областное БТИ" - 2010 г.
Дата
29.01.2009
Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Иркутской области
Лит. А
Лист 7

Приложение к техническому паспорту на здание (строение)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану помещения

Нежилое помещение Литер **А**

Этаж	Номер помещения (квартиры)	Назначение помещений	Формула подсчета площади помещений	Общая полезная	Основная	Вспомогательная	Внутренняя высота помещений
2	3	4	5	6	7	8	9
цокольный этаж	14	Тамбур	1,21*4,4-0,09*0,2	5,3		5,3	3,03
	15	Кабинет	4,45*4,29-0,25*0,27-0,11*0,1	19,0	19,0		
	16	Кабинет	5,64*2,67-0,08*0,11-0,1*0,1-0,13*0,11-0,11*0,12	15,0	15,0		
	17	Касса	3,15*5,7-0,05*0,32-0,17*0,22	17,9	17,9		
	18	Кабинет	2,24*5,69	12,7	12,7		
	19	Кабинет	2,36*5,65-0,18*0,11	13,3	13,3		
	20	Сейф	2,23*2,83	6,3		6,3	
	21	Помещение	2,82*2,94	8,3		8,3	
	22	Лестничная клетка	1,56*7,8+0,47*2,25	13,2		13,2	
	23	Помещение	1,54*2,09	3,2		3,2	
	24	Помещение	1,44*1,54	2,2		2,2	
	25	Кабинет	2,65*5,7	15,1	15,1		
	26	Кабинет		50,4	50,4		
	27	Помещение	2,54*1,7	4,3		4,3	
	28	Помещение	3*1,58-0,2*0,39	4,7		4,7	
	29	Коридор	1,37*5,65-0,11*0,55-0,12*4,48-0,12*0,47+3,91*5,53-0,57*0,09+1,6*2,42+1,75*3,11+1,71*2,68+1,93*10,88-0,54*0,12-0,64*0,11+1,86*1,48	66,8		66,8	
	30	Коридор	3,1*1,46-0,27*0,07-0,31*0,08	4,5		4,5	
	31	Коридор	2,96*1,97-0,31*0,07	5,8		5,8	
	32	Помещение	1,45*2,86-0,03*0,14	4,1		4,1	
	33	Сан. узел	1,91*2,83	5,4		5,4	
	34	Сан. узел	3,43*2,79	9,6		9,6	
	35	Помещение	2,98*3,51	10,5		10,5	
	36	Коридор	3,69*5,8+1,68*3,31	28,0		28,0	
	37	Сан. узел	2,82*1,88	5,3		5,3	
	38	Коридор	1,65*2,08	4,7		4,7	
	39	Сан. узел	1,91*4,28	8,2		8,2	
	40	Сан. узел	2,97*1,89-0,33*0,37	5,5		5,5	
	41	Кабинет	3,42*1,26+5,22*1,46+3,69*0,38+5*5,45-0,1*0,23+2,2	47,5	47,5		

Лист 8

		42	Кабинет	2,92*7,65-0,08*0,69-0,09*0,28-0,08*0,29	22,2	22,2		
		43	Кабинет	5,89*2,58-0,3*0,12-0,07*0,09-0,17*0,16	15,2	15,2		
		44	Кабинет	2,69*5,67-0,2*0,67-0,23*0,34-0,18*0,19-0,2*0,18	14,8	14,8		
		45	Кабинет	5,67*7,53-0,08*0,09-0,09*0,3-0,13*0,53-0,11*2,27-0,05*0,62	42,3	42,3		
		46	Кабинет	5,67*3,94-0,1*0,23	22,3	22,3		
		50	Лестничная клетка	5,7*2,65-0,16*0,14-0,14*0,23-0,1*0,09-0,09*0,02	15,1		15,1	
		51	Кабинет	2,76*5,5-0,02*0,05	15,2	15,2		
		52	Кабинет		33,0	33,0		
			Итого по помещению:		**577,0**	**356,0**	**221,0**	

Лист 9

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

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

Дата 06.05.2016 № 90-18294419

На основании запроса №90-18294419 от 06.05.2016, поступившего на рассмотрение 06.05.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	38:36:000021:5710	
	наименование объекта:	Нежилое помещение	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	577 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):	Номер этажа цокольный №1 , этажность надземная отсутсвует ,этажность подземная отсутсвует	
	номера на поэтажном плане:	14-46,50-52	
	адрес (местоположение) объекта:	Иркутская область, г.Иркутск, ул.Горная, 24	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Долевая собственность 38-38-01/181/2014-133 24.09.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения)
		дата государственной регистрации:	24.09.2014
		номер государственной регистрации:	38-38-01/181/2014-133
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 24.09.2014 по 31.08.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РЕГИОН Девелопмент" ИНН:7708227080 ОГРН:1037708029633 КПП:775001001
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант - региональная недвижимость б/н от 2016-03-31 ; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Атлант-региональная недвижимость" б/н от 2012-10-22
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		

8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

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

Государственный регистратор (должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	Федеральный информационный ресурс (фамилия, инициалы)

ПРОТОКОЛ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ ПО ЛОТУ №2 (публичное предложение №9183)

119019, г. Москва, переулок Нащокинский, дом 14 «27» марта 2021 года

1. Форма представления предложений о цене

Открытые торги в форме публичного предложения.

2. Наименование публичного предложения и лота

Публичное предложение №9183: Торги в электронной форме посредством публичного предложения по реализации имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» под доверительным управлением ООО «РЕГИОН Девелопмент» (лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 21 августа 2008 г. № 21-000-1-00591) на основании Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Правил доверительного управления Фондом, зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам России 18 декабря 2012 года за № 2509;
Лот №2: Нежилое помещение, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24 (кадастровый номер: 38:36:000021:5710), общей площадью 577,0 кв.м., номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, на цокольном этаже №1, 8-этажного бизнес-центра «Зеркальный» в Октябрьском округе г. Иркутска, год постройки 2009 г..

3. Организатор торгов

Организатор торгов ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость».

4. Место, дата и время проведения публичного предложения

Заявки на участие в торгах принимались начиная с 00:00 «06» февраля 2021 года на сайте http://business.CenterR.ru/ в сети «Интернет». Окончание торгов по данному лоту публичного предложения произошло в 23:59 «27» марта 2021 года.

5. Перечень участников

Участников нет.

6. Начальная цена лота

Начальная цена лота, согласно извещению о проведении публичного предложения, составляет *20237520 руб. 00 коп.* (*двадцать миллионов двести тридцать семь тысяч пятьсот двадцать руб. 00 коп.*).

7. Результаты проведения лота публичного предложения

Лот публичного предложения в электронной форме признан несостоявшимся, так как: *не было подано ни одной заявки на участие.*

8. Размещение протокола лота публичного предложения

Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке.

9. Срок хранения настоящего протокола

Настоящий протокол подлежит хранению в течение 10 (десяти) лет с даты проведения настоящего аукциона.

Протокол подписан Организатором торгов 29.03.2021 09:47
(ID электронной подписи - 02ED4AD7009AAC649D4C95FCAFFA9E1AC0)

ПРОТОКОЛ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПРОВЕДЕНИЯ ОТКРЫТЫХ ТОРГОВ ПО ЛОТУ №6 (публичное предложение №9205)

119019, г. Москва, переулок Нащокинский, дом 14 «15» июня 2021 года

1. Форма представления предложений о цене

Открытые торги в форме публичного предложения.

2. Наименование публичного предложения и лота

Публичное предложение №9205: Торги в электронной форме посредством публичного предложения по реализации имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» под доверительным управлением ООО «РЕГИОН Девелопмент» (лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 21 августа 2008 г. № 21-000-1-00591) на основании Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Правил доверительного управления Фондом, зарегистрированных Федеральной службой по финансовым рынкам России 18 декабря 2012 года за № 2509;
Лот №6: Нежилое помещение, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24 (кадастровый номер: 38:36:000021:5710), общей площадью 577,0 кв.м., номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, на цокольном этаже №1, 8-этажного бизнес-центра «Зеркальный» в Октябрьском округе г. Иркутска, год постройки 2009 г..

3. Организатор торгов

Организатор торгов ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость».

4. Место, дата и время проведения публичного предложения

Заявки на участие в торгах принимались начиная с 00:00 «17» апреля 2021 года на сайте http://business.CenterR.ru/ в сети «Интернет». Окончание торгов по данному лоту публичного предложения произошло в 23:59 «15» июня 2021 года.

5. Перечень участников

Участников нет.

6. Начальная цена лота

Начальная цена лота, согласно извещению о проведении публичного предложения, составляет *19092000 руб. 00 коп.* (*девятнадцать миллионов девяносто две тысячи руб. 00 коп.*).

7. Результаты проведения лота публичного предложения

Лот публичного предложения в электронной форме признан несостоявшимся, так как: *не было подано ни одной заявки на участие.*

8. Размещение протокола лота публичного предложения

Протокол о результатах проведения открытых торгов размещается оператором электронной площадки на электронной площадке.

9. Срок хранения настоящего протокола

Настоящий протокол подлежит хранению в течение 10 (десяти) лет с даты проведения настоящего аукциона.

Протокол подписан Организатором торгов 16.06.2021 09:41
(ID электронной подписи - 02ED4AD7009AAC649D4C95FCAFFA9E1AC0)

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью
202 **лист(ов)**

Генеральный директор

Куликов А.В.

Общество с ограниченной ответственностью "Центр независимой экспертизы собственности" г. Москва