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/140416/8

об оценке справедливой стоимости 25 объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов 3ПИФ недвижимости "Атлант - региональная недвижимость"

Заказчик: ООО "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. ЗПИФ недвижимости

"Атлант - региональная недвижимость"

Дата оценки: 27 декабря 2019 г.

Дата составления: 27 декабря 2019 г.

Оглавление

1		ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ4
2		ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ11
3		СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ12
4 C		ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ЦИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ13
5		ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ14
6		ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ15
	6.1 КОЛИ	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
	6.2	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ16
	6.3 ОБЪЕ	СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С КТОМ ОЦЕНКИ16
	6.4	ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
	6.5	СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА24
	6.5. 6.5.2	and the state of t
	6.6	АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ54
7		АНАЛИЗ РЫНКА 63
	7.1 РАСП	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ ОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА
	7.2 РЕГИО	ПОЛИТИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ В СТРАНЕ И ОНЕ, ПОТЕНЦИАЛЬНО ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ69
	7.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ
	7.4 ОБЪЕ ОТНЕ	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С КТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ СЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ73
	7.5 СОПО	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ80
	7.6 НЕОБ	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, ХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ86
8		ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ86
	8.1	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ86
	8.2	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 86

8	3.3	подходы к оценке	. 88		
8	3.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	. 91		
	8.4.1 Определение справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнител подхода				
	8.4.2				
9		ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	214		
9	9.1	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	214		
9	9.2	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	224		
(списс	ОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	226		
	2.Сп	ррмативные документыравочная литератураетодическая литература	.226		
ı	ТРИЛ О	, ОЖЕНИЯ	227		
ı	ТРИЛ О	ОЖЕНИЕ №1	227		
	Испо	ользуемая терминология	.227		
ı	ТРИЛ О	ОЖЕНИЕ №2	229		
	Копи	ии документов, подтверждающие правомочность проведения оценкиодных оценки	.229		
ı	ТРИЛ О	ОЖЕНИЕ №3	236		
	Копи	и информационно-аналитического материала	.236		

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

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

№ π/	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь (кв.м.)
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,20
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,90
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	38:36:000030:20082	19,40
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,90
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	38:36:000024:5803	19,30
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	38:36:000020:14741	31,40
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	38:36:000030:8899	18,50
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,90
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39	38:36:000033:21717	32,20
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43	38:36:000022:23584	34,30
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,50
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	38:36:000008:3021	34,20
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,10
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,60
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,60
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,10
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,30
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,70
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1102	550,10
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,40

- ✓ Основание для проведения оценки: Техническое задание №8 от 10 декабря 2019 г. к Договору на оценку № ЦНЭС/140416 от 14 апреля 2016г., Дополнительное соглашение №3 от 25 декабря 2019 г. к Договору на оценку № ЦНЭС/140416 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 могут быть использованы для целей, предусмотренных ст.37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001 № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков; для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
- ✓ Собственник объекта оценки: право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант региональная недвижимость".
- ✓ Оцениваемые права и ограничения, связанные с ним: право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант региональная недвижимость", обременение в виде доверительного управления.
- ✓ Ограничительные пределы полученного результата справедливой стоимости: Отчет не может быть применен для иных целей, кроме указанных в задании на оценку.
- ✓ Дата оценки: 27 декабря 2019 г.
- ✓ Дата составления отчета: 27 декабря 2019 г.
- ✓ Дата осмотра: 10 декабря 2019 г.
- ✓ Срок проведения оценки: с 10 декабря 2019 г. по 27 декабря 2019 г.

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

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	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	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	451 108	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	451 108
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	591 645	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	591 645
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1102	550,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 772 197	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 772 197
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	1 625 722	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 625 722
-	-	Итого по зданиям	-	857,70	-	-	7 440 672	-	-	-	7 440 672
3	Земельный участок (кад. № 38:25:020106:0009, НДС не облагается)	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	627 712	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	627 712
		Итого по гостинице			-	-	8 068 384	-	-	-	8 068 384
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 448 215	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	2 448 215

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта 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)
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 345 616	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	2 345 616
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	38:36:000030:20082	19,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 285 948	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 285 948
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 580 708	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 580 708
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	38:36:000024:5803	19,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 102 242	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 102 242
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2	38:36:000020:14741	31,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 655 879	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 655 879
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	38:36:000030:8899	18,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 031 986	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 031 986
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	2 008 879	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	2 008 879

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта 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)
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	38:36:000033:21717	32,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 749 716	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	1 749 716
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	38:36:000022:23584	34,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 783 772	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 783 772
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 633 464	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	1 633 464
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	38:36:000008:3021	34,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 452 611	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 452 611
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 357 238	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 357 238
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313- а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 156 049	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	2 156 049
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,6	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	5 346 833	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	5 346 833

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта 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)
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,6	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 299 704	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 299 704
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	59 618 125	0,65	59 318 382	0,35	59 513 000
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	18 168 242	0,65	18 754 066	0,35	18 373 000
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	20 912 211	0,65	22 391 249	0,35	21 430 000
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,7	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	856 677	0,65	725 935	0,35	811 000
-	-	ВСЕГО	-	-	-	-	-	-	-	-	140 434 244

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	Справедлива я стоимость (с учетом НДС), руб. (округленно)	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб. (округленно)
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52	451 108	375 923,33
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,2	591 645	493 037,50
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1102	550,1	4 772 197	3 976 830,83
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,4	1 625 722	1 354 768,33
		Итого по зданиям		857,70	7 440 672	6 200 559,99
3	Земельный участок (кад. № 38:25:020106:0009, НДС не облагается)	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024	62'	7 712
		Итого по гостини	це		8 068 384	6 828 271,99
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,9	2 44	48 215
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48	2 34	45 616
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	38:36:000030:20082	19,4	1 28	35 948
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,9	2 58	30 708
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	38:36:000024:5803	19,3	1 10	02 242
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28A, кв. 2	38:36:000020:14741	31,4	1 6!	55 879
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37A, кв. 21	38:36:000030:8899	18,5	1 03	31 986
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,9	2 00	08 879
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	38:36:000033:21717	32,2	1 74	19 716
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	38:36:000022:23584	34,3	1 78	33 772
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,5	1 63	33 464
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	38:36:000008:3021	34,2	1 4!	52 611
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47	2 3!	57 238
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,1	2 1!	56 049
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,6	5 34	46 833
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,6	1 29	99 704
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,1	59 513 000	49 594 166,67
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,3	18 373 000	15 310 833,33
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577	21 430 000	17 858 333,33

Nº п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь Объекта, кв.м	Справедлива я стоимость (с учетом НДС), руб. (округленно)	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб. (округленно)
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,7	811 000	675 833,33
-	-	ВСЕГО	-	-	140 434 244	122 506 298,65

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

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



2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Информация, необходимая для идентификации объекта оценки	25 объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости "Атлант - региональная недвижимость" (по Приложению 1
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	к техническому заданию) Право собственности. Ограничения учитываемых прав (обременения: доверительное управление): не учитываются.
Собственник объекта	право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант - региональная недвижимость"
Цель оценки	Определение Справедливой стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки; результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст.37 Федерального закона "Об инвестиционных фондах" от 29.11.2001 № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков; для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр был произведен Оценщиком. Основания, объективно препятствующие проведению, отсутствуют.
Дата оценки	27 декабря 2019 г.
Дата составления отчета	27 декабря 2019 г.
Дата (период) проведения оценки	С 10 декабря по 27 декабря 2019 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Материалы были предоставлены в виде бумажных копий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

	Организационно-правовая форма - Общество с ограниченной
	ответственностью;
Сведения	Полное наименование: ООО "РЕГИОН Девелопмент" Д.У. ЗПИФ
о Заказчике	недвижимости "Атлант - региональная недвижимость". ОГРН 1037708029633 от 27.05.2003 г.
	Адрес (местонахождение): г.Москва, б-р Зубовский, д. 11А, эт.б, пом.І,
	комн.1
	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович.
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО
	РАО). Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г.
	Почтовый адрес центрального офиса СРО РАО: РФ, 350033, г. Краснодар,
	ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 507, 508, тел: +7 (800) 500 61 81,
	+7 (861) 201 14 04, e-mail: sro.raoyufo@gmail.com; официальный сайт: www.raoyufo.ru.
	Контакты регионального представителя СРО РАО по Московской области и г.
	Москве: Кулаков Кирилл Юрьевич, тел.: +7 (916) 6880625, e-mail: kkulakov@ciep.ru.
	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение
	профессиональных знаний оценщика в области оценочной деятельности:
	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №041272, рег. № Д- $333/12$ от $24.12.2012$ г., РГБОУ ВПО «Московский государственный
	строительный университет»;
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №003994-1 от 28.02.2018 г.
6	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой
Сведения об Оценщике	полис: 0991R/776/90646/18. Акционерное общество «АльфаСтрахование».
50 5 46 <u>4</u> 6	Срок действия договора страхования — с 00 часов 00 минут 01 января 2019 г. по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. Страховая сумма
	30 001 000 (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 копеек).
	Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: более 6 лет (с 2012 г.).
	Местонахождение оценщика: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская,
	д. 9, стр. 3. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик
	заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью.
	Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил
	трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности».
	ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:
	1027739642006.
	Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002 г.
	Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9,
	стр. 3.
	Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой
14	договор: РФ, 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
Информация о привлекаемых к проведению оценки и	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации
подготовке отчета об оценке	и специалисты не привлекались.
организациях и специалистах	
	Настоящим оценщик Плешкин Андрей Михайлович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального
	закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской
	Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении
	настоящего Заключения об оценке.
	Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником
Сведения о независимости	юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в
юридического лица, с которым оценщик заключил	объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком
трудовой договор, и оценщика	родстве или свойстве.
	Оценщик Плешкин Андрей Михайлович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является
	участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно
	как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
	: Naarran aa : arrannum aaaa-arnu a arrannu aF- ar-a arrannu ria aa-ran-
	Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем

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 ECO 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (EГАО);
- Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).
- Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

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

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 (далее – Объект или Объекты).

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

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

Подробно см. далее.

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

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

Имущественные права на объекты оценки

В рамках настоящего Отчета рассматривается право собственности (табл. 3, см. ниже).

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».

Объекты оценки №№1,2,3,24,25 (по табл. 3) представляют собой единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс", указанные здания расположены на земельном участке, кад. № 38:25:020106:9, площадью 1024 кв.м, из земель населенных пунктов, с целевым назначением: для размещения гостиниц.

Помимо участка с кадастровым номером 38:25:020106:9, Собственник объектов оценки №№1,2,24,25 обладает правом владения и пользования на условиях Договора аренды №53 от 01.07.2008г. прилегающим к нему земельным участком с кадастровым номером 38:25:020106:844, общей площадью 552,00 кв.м, относящийся к категории «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса».

Стоимость права владения и пользования на праве аренды земельным участком площадью 552 кв.м, кадастровый номер 38:25:020106:844, не является объектом оценки по Договору, поэтому в рамках настоящего отчета справедливая стоимость данного земельного участка (права аренды) *не* определялась и не учитывалась..

Объектом оценки №21 (по табл.3, адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6) является встроенное нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1 этаже 5-этажного нежилого здания в Правобережном округе г. Иркутск. Собственник указанного помещения обладает правом владения и пользования земельным участком площадью 10 548 кв.м., кадастровый номер 38:36:000034:0124. Согласно договору аренды земельного участка №1689 от 29.07.2002г. (со множественностью лиц на стороне Арендатора), земельный участок площадью 10 548 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000034:0124 предназначен для эксплуатации нежилого здания по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6, в котором расположен объект оценки №21.

Стоимость права владения и пользования на праве аренды земельным участком площадью 10 548 кв.м (доля, приходящаяся на помещения по ул. Степана Разина, д.6, - 177,37 кв.м), кадастровый номер 38:36:000034:0124, в рамках настоящего отчета отдельно *не* определялась и не выделялась, так как величина данной стоимости права владения и пользования земельным участком входит в состав справедливой стоимости Объекта оценки №21.

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

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

Nº п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственност и	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающи й документ	Наличие обременений (ограничени й) права на объект оценки	Права, учитываемы е при оценке объекта оценки, ограничения (обременени я) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использован ие
						региональная недвижимость».		№ 90-18101201 от 28 апреля 2016г.				
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлантрегиональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609219 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295190 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609763 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294880 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант- региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610535 от 05 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295036 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант- региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609250 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18291377 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 608270 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственност и	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающи й документ	Наличие обременений (ограничени й) права на объект оценки	Права, учитываемы е при оценке объекта оценки, ограничения (обременени я) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использован ие
						региональная недвижимость».		№ 90-18294186 от 06 мая 2016г.				
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. И.Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлантрегиональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609859 от 09 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295457 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610940 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294952 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлантрегиональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610939 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18293993 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожна я, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант- региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610612 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18293927 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АД 526468 от 20 июня 2011г., Выписка из ЕГРП	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственност и	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающи й документ	Наличие обременений (ограничени й) права на объект оценки	Права, учитываемы е при оценке объекта оценки, ограничения (обременени я) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использован ие
						региональная недвижимость».		№ 90-18294337 от 06 мая 2016г.				
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлантрегиональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609584 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295266 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант- региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610613 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294517 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлантрегиональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609778 от 05 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294260 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант- региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 611317 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294100 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 610807 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственност и	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающи й документ	Наличие обременений (ограничени й) права на объект оценки	Права, учитываемы е при оценке объекта оценки, ограничения (обременени я) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использован ие
						региональная недвижимость».		№ 90-18295112 от 06 мая 2016г.				
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлантрегиональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 599959 от 27 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294595 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант- региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 054903 от 11 июня 2013г., Выписка из ЕГРН № 99/2018/60253169 от 18 января 2018г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение торгового и свободного назначения
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант- региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ096419 от 11 июня 2013г., Выписка из ЕГРП № 90-18293766 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение торгового назначения
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант- региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 523277 от 25 сентября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294419 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение офисного назначения

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственност и	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающи й документ	Наличие обременений (ограничени й) права на объект оценки	Права, учитываемы е при оценке объекта оценки, ограничения (обременени я) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использован ие
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38AE 609874 от 09 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295363 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение офисного назначения

Источник информации: данные представленные Заказчиком

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 Ф3 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-Ф3 в отчете должно быть указано точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

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

В данном случае таковые сведения у Оценщика отсутствуют.

6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

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

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

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

Объекты оценки №№1,2,3,24,25 (по табл. 3) представляют собой гостиничный комплекс "Эдельвейс", указанные здания расположены на земельном участке, кад. № 38:25:020106:9, площадью 1024 кв.м, из земель населенных пунктов, с целевым назначением: для размещения гостиниц.

Помимо участка с кадастровым номером 38:25:020106:9, Собственник объектов оценки №№1,2,24,25 обладает правом владения и пользования на условиях Договора аренды №53 от 01.07.2008г. прилегающим к нему земельным участком с кадастровым номером 38:25:020106:844, общей площадью 552,00 кв.м, относящийся к категории «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса».

Стоимость права владения и пользования на праве аренды земельным участком площадью 552 кв.м, кадастровый номер 38:25:020106:844, не является объектом оценки по Договору, поэтому в рамках настоящего отчета справедливая стоимость данного земельного участка (права аренды) не определялась и не учитывалась..

Объектом оценки №21 (по табл.3, адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6) является встроенное нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1 этаже 5-этажного нежилого здания в Правобережном округе г. Иркутск. Собственник указанного помещения обладает правом владения и пользования земельным участком площадью 10 548 кв.м., кадастровый номер 38:36:000034:0124. Согласно договору аренды земельного участка №1689 от 29.07.2002г. (со множественностью лиц на стороне Арендатора), земельный участок площадью 10 548 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000034:0124 предназначен для эксплуатации нежилого здания по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6, в котором расположен объект оценки №21.

Стоимость права владения и пользования на праве аренды земельным участком площадью 10 548 кв.м (доля, приходящаяся на помещения по ул. Степана Разина, д.6, - 177,37 кв.м), кадастровый номер 38:36:000034:0124, в рамках настоящего отчета отдельно *не* определялась и не выделялась, так как величина данной стоимости права владения и пользования земельным участком входит в состав справедливой стоимости Объекта оценки №21.

Объект оценки №20 (по табл. 3, адрес: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24) – встроенно-пристроенное нежилое помещение, расположенное в панельном жилом многоквартирном доме. Часть помещения предназначена для торговли (большая), часть под офисы, часть под склад. Торговые площади представляют собой торговые отделы/павильоны, разделенные проходами. Площадь состоит из помещений, пригодных для ведения торговой деятельности, складов и кабинетов для офисов. В силу технических особенностей объекта (наличие коридоров, лестничных пролетов и мест общего пользования) часть площади не может быть использована арендатором и субарендаторами для ведения коммерческой деятельности.

Объектом оценки №22 (по табл.3, адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24) является встроенное нежилое помещение свободного назначения, расположенное на цокольном этаже 8-ми этажного нежилого здания бизнес-центра «Зеркальный» в Октябрьском округе г. Иркутска.

Объектом оценки №23 (по табл. 3, адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58) является встроенное нежилое помещение свободного назначения, расположенное в 15-ти этажном жилом доме с административными помещениями в Октябрьском округе Кировском районе г. Иркутска.

Сводное строительное описание Объектов приведено ниже.

6.5.1 Общее строительно-техническое описание

Табл. 4 Сводное строительно-техническое описание зданий - гостиничного комплекса "Эдельвейс"

№ п/п по Приложе- нию 1	Наименов ание объекта	Площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м	Год постройки	Этажность здания (надземная)	Вид внутренней отделки	Группа капитальности	Фундамент	Стены	Перекрытия	Кровля	Внутренни е сети водоснабж ения	Отопление	Внутрення я канализация	Внутренни е электросет и электроос вещение
1	Баня-сауна	52,00	179	2007	1	Простая	4	ленточный	брусчатые	деревянные	ондулин по деревянной обрешетке	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
2	Гостевой домик	68,20	546	2007	2	Простая	4	ленточный	беревенчат ые	деревянные	ондулин по деревянной обрешетке	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
24	Помещение гостиницы	550,10	2247	2005	2 с мансардой	Простая	3	ленточный	кирпичные	деревянные	ондулин	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
25	Помещение кафе	187,40	708	2005	2	Простая	2	сборный ж/б	брусчатые	деревянные	ондулин по деревянной обрешетке	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

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

	on pot	иптельно-птехническое описание	22200000000		. 70	попри	J. (7/1			om conjoira a)				
№ п/п по Приложению 1	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Район города Иркутск	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Количество комнат	Высота помещения, м.	Этаж	Этажность	Отделка и ее состояние	Материал стен дома	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физ.износ по паспорту БТИ
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	Октябрьский округ	43,90	30,00	2	2,55	4	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1979	2008	19,00%
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	Свердловский округ	48,00	27,50	2	2,62	2	9	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1986	2008	15,00%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	Свердловский округ	19,40	11,00	1 (студ)	2,60	3	9	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1990	2008	20,00%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	Свердловский округ	47,90	28,00	2	2,62	7	9	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1994	2008	10,00%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	Октябрьский округ	19,30	10,40	1 (студ)	2,64	2	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1993	2008	11,00%
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	Правобережный округ	31,40	14,70	1	2,50	1	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1992	2008	7,00%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37A, кв. 21	Свердловский округ	18,50	13,80	1 (студ)	2,53	2	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	панельные	1985	2008	20,00%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	Свердловский округ (Студгородок)	34,90	16,30	1	2,55	5	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1981	2008	20,00%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	Свердловский округ (Глазково)	32,20	18,50	1	2,50	2	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1969	2008	30,00%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	Октябрьский округ	34,30	17,50	1	3,00	1	5	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1986	2008	15,00%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	Октябрьский округ	31,50	19,40	1	2,50	2	5	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1967	2008	30,00%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	Ленинский округ (Ново-Ленино)	34,20	17,80	1	2,60	4	5	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	1990	2008	15,00%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	Октябрьский округ	47,00	29,80	2	2,60	5	5		панельные	1979	2008	24,00%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313- а, кв. 80	Свердловский округ (Академгородок м-н)	44,10	28,50	2	2,5	4	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1968	2008	35,00%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	Октябрьский округ	85,60	49,80	3	2,80	3	6	Простая отделка, хорошее состояние	кирпичные	2007	2008	0,00%

№ п/п по Приложению 1	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Район города Иркутск	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Количество комнат	Высота помещения, м.	Этаж	Этажность	Отделка и ее состояние	Материал стен дома	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физ.износ по паспорту БТИ
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	Ленинский округ (Ново-Ленино)	30,60	18,50	1	2,5	3	4	Простая отделка, удовлетворительное состояние	кирпичные	1965	2008	41,00%

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

Параметры	Nº20	Nº21	№22	Nº23
Наименование объекта	Магазин Олимпиада	Нежилое помещение	нежилое помещение №1	помещение №15
Адрес объекта оценки	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58
Площадь, кв.м.	3767,10	389,30	577,00	16,70
Тип объекта	Нежилое кирпичное, газозолобетонное помещение	административное встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Год постройки	1979	1971	2009	2011
Этаж, на котором расположен объект	Подвал, 1, 2	1	Цокольный	2
Этажность здания	9	5-6	9	15
Материал стен	Кирпичные, газозолобетонные	Сборные ж/б блоки	металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей	монолитные и кирпичные
Внутренние сети водоснабжения	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Внутренняя канализация	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Электроснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Дата выпуска паспорта БТИ	25.04.2003	18.12.2001	29.01.2009	19.06.2013
Физический износ по паспорту БТИ	21,00%	27,00%	0,00%	5,00%

Источник информации: Данные визуального осмотра, данные, предоставленные Заказчиком

Фотографии объектов недвижимости

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



Гостевой дом



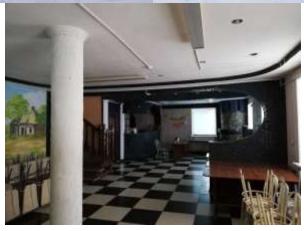
Гостиница





Кафе





Квартиры

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

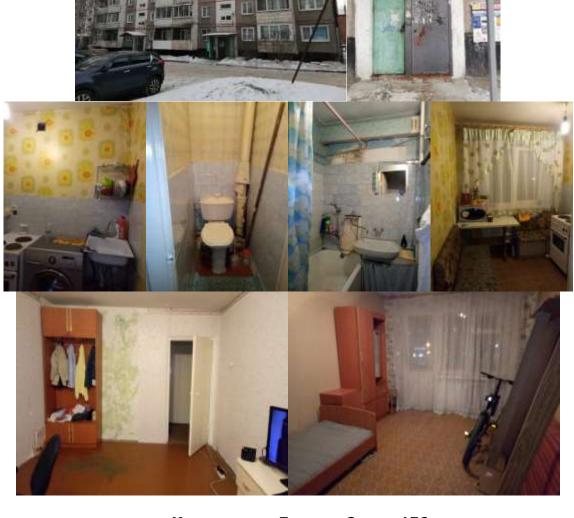












г. Иркутск, , ул. Боткина 8а, кв. 156







г. Иркутск, ул. Колхозная 89, кв.34





















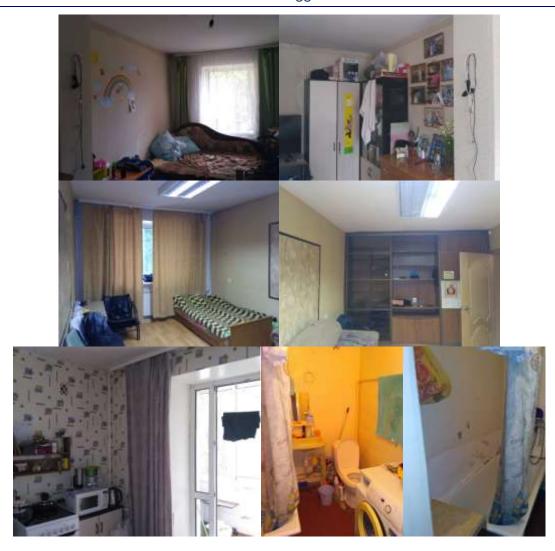


г. Иркутск, ул. Байкальская 257Б, кв.16



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











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





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





г. Иркутск, ул.И.Уткина, 28а, кв. 2









Нежилые помещения

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

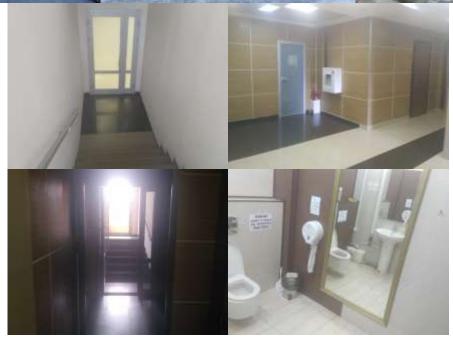












ООО «Центр независимой экспертизы собственности»



г.Иркутск, ул. Александра Невского, 58





г.Иркутск, ул. Степана Разина, 6



Источник: данные визуального осмотра

6.5.2 Сведения об износе и устареваниях

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

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

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

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

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100})$$
 (1), накопленный износ, %; физический износ, %; функциональное устаревание, %; 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

AD

D

FΟ

ΕO

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;
- У 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 =
$$\frac{Bx}{Bcc}$$
 ×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 =
$$\frac{B_9}{B_{CC}} \times 100\% = \frac{(B_{CC} - B_{OCM})}{B_{CC}} \times 100\% = \left(1 - \frac{B_{OCM}}{B_{CC}}\right) \times 100\%,$$

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

Вост – остающийся срок экономической жизни;

Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).



Рис. 1 Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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

$$\frac{D}{CR} = \frac{T_{3B}}{T_{3W}}$$

где D-

физический износ, ден. ед.;

CR -

затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = \frac{T_{3B}}{T_{3W}} \times CR$$
, ден. ед. ;

или

$$D = \frac{T_{3B}}{T_{3W}} \times 100, \%.$$

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:

$$D = \sum_{i=1}^{n} \Phi_{Ki} \times l_{i}$$

где D - физический износ здания, %;

Фкі - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их

фактического технического состояния, %;

- li удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
- n число конструкций, элементов или систем в здании.

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

Исправимый физический износ (отложенный ремонт);

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

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

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

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

Обоснование выбора метода

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

Табл. 7 Расчет накопленного износа гостиничного комплекса "Эдельвейс"

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

Табл. 8 Расчет накопленного износа торговых и офисных помещений

	таол. 8 Р	асчет на	копленн	020 U3	носа торго	рвых и	і офи	СНЫХ	поме	ғщен	uu			
№ п/п по Приложению 1	Наименов ание	Адрес объекта недвижим ости	Площадь Объекта, кв.м	Назн ачен ие	Описание	Дата вво- да	Срок полезной службы, лет	Хронологический возраст, лет	Эффективный возраст, лет	Оставшийся срок службы, лет	Физический износ (D), %	Функциональное устаревание(FO), %	Внешнее устаревание(ЕО), %	Накопленный износ, %
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,1	торго вое	стены: кирпичные, газозолобетонн ые, этажность 1, 2 +подвал; подвод основных инженерных сетей; отделка стандартная	1979	150	40	40	110	26,5	0,0	0,0	26,5
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.б	389,3	торго вое	встроенное помещение свободного назначения, 1-й этаж в 5-6- этажном здании, вход отдельный; мтаериал стен - ж/б	1971	150	48	48	102	32,0	0,0	0,0	32,0
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577	офис	административ ное встроенное помещение, цокольный этаж в 9- этажном здании, вход отдельный; материал стен: металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей	2009	150	10	10	140	6,7	0,0	0,0	6,7
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	16,7	офис	административ ное встроенное помещение, 2 этаж в 15- этажном жилом здании; материал стен: кирпич- монолит	2011	150	8	8	142	5,3	0,0	0,0	5,3

Табл. 9 Расчет накопленного износа квартир

№ п/п по Прило- жению 1	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Материал стен здания	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физ.износ здания по паспорту БТИ	Группа кап.	Нормативный срок службы	Физический накопленный с даты выпуска техпаспорта,	Физический износ (на дат оценки), %
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	панельные	1979	2008	19%	I	150	6,7%	26,3%
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	панельные	1986	2008	15%	Ι	150	6,7%	22,3%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	панельные	1990	2008	20%	I	150	6,7%	27,3%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	панельные	1994	2008	10%	I	150	6,7%	17,3%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	панельные	1993	2008	11%	I	150	6,7%	18,3%
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	кирпичные	1992	2008	7%	I	150	6,7%	14,3%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37A, кв. 21	18,50	кирпичные	1985	2008	20%	I	150	6,7%	27,3%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	кирпичные	1981	2008	20%	Ι	150	6,7%	27,3%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	кирпичные	1969	2008	30%	Ι	150	6,7%	37,3%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	кирпичные	1986	2008	15%	Ι	150	6,7%	22,3%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	кирпичные	1967	2008	30%	I	150	6,7%	37,3%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	кирпичные	1990	2008	15%	I	150	6,7%	22,3%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	панельные	1979	2008	24%	I	150	6,7%	31,3%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	кирпичные	1968	2008	35%	I	150	6,7%	42,3%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	кирпичные	2007	2008	0%	I	150	6,7%	7,3%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	кирпичные	1965	2008	41%	I	150	6,7%	48,3%

Источник: данные Заказчика, расчеты Оценщика

Примечания к табл. 7, 8, 9

1. Нормативный срок службы определен по табл. 10.

Табл. 10 – Группы капитальности и нормативные сроки жизни

Группы капитальности	Срок службы	
I группа капитальности:		
	- жилые каменные, особо капитальные	срок службы – 150 лет;
	- общественные каркасные с каменными стенами	срок службы – 175 лет;
■ II группа капитал	ьности:	
	- жилые каменные, обыкновенные	срок службы – 125 лет;
	- общественные каменные, особо капитальные	срок службы – 150 лет;
■ III группа капитал	тьности:	
	- жилые со стенами из облегченной кладки	срок службы – 100 лет;
	- общественные каменные, обыкновенные	срок службы – 125 лет;
■ IV группа капитал	іьности:	
	- жилые деревянные, рубленные и брусчатые	срок службы – 50 лет;
	- общественные каменные, облегченной кладки	срок службы – 100 лет;
■ V группа капитал	ьности:	
	- жилые деревянные, сборно-щитовые и каркасные	срок службы – 30 лет;
	- общественные со стенами из облегченной кладки	срок службы – 80 лет;
■ VI группа капитал	іьности:	
	- жилые сезонного типа с облегченными стенами	срок службы – 15 лет;
	 общественные деревянные, рубленные и брусчатые 	срок службы – 50 лет;
■ VII группа капитал	пьности:	
	- общественные деревянные, каркасные и щитовые	срок службы – 25 лет;
■ VIII группа капита	льности:	***************************************
	- общественные сезонные, с облегченными стенами	срок службы – 15 лет;
■ IX группа капитал		
	- 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 эксплуатационнотехнические 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, пожаробезопасностью, 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:

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

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 производствщенной мощностью на момент оценки.

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

до изменения внешних условий;

• после изменения внешних условий.

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

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

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

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены в **табл.** 7, 8, 9 выше.

Выводы

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

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

На дату определения стоимости объекты используются.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

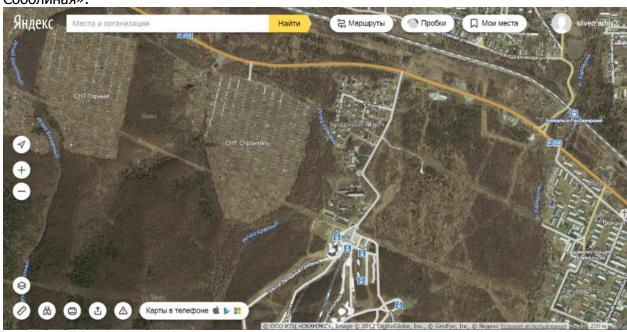


Рис. 5 Расположение объектов оценки №№1,2,3,24,25 относительно главных магистралей

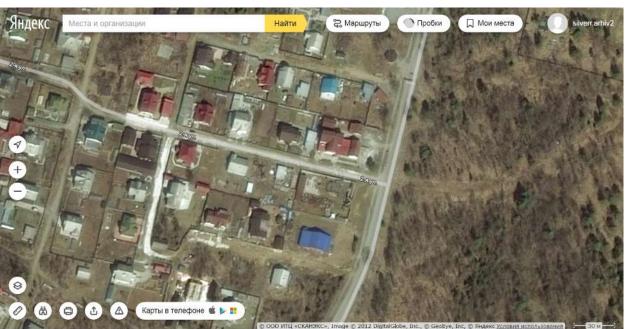


Рис. 6 Локальное местоположение объектов оценки №№1,2,3,24,25

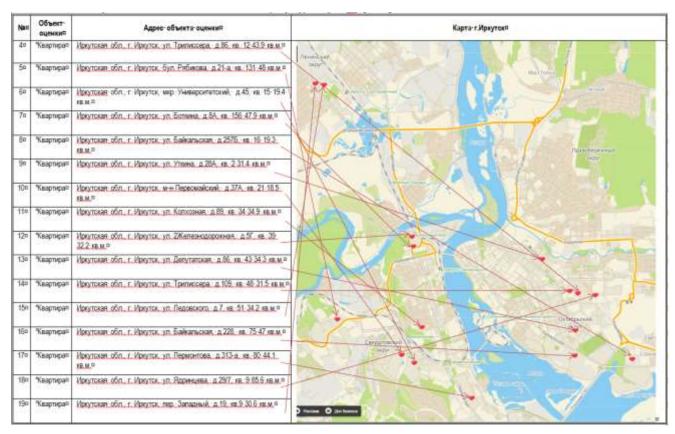


Рис. 7 Месторасположение объектов оценки №№ 4-19 (квартир) на карте г.Иркутска

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

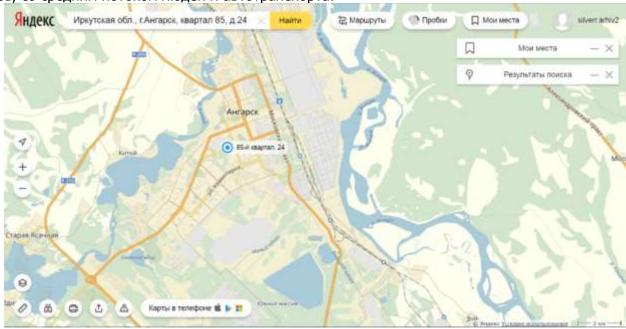


Рис. 8 Расположение объекта оценки №20 относительно главных магистралей



Рис. 9 Локальное местоположение объекта оценки №20

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

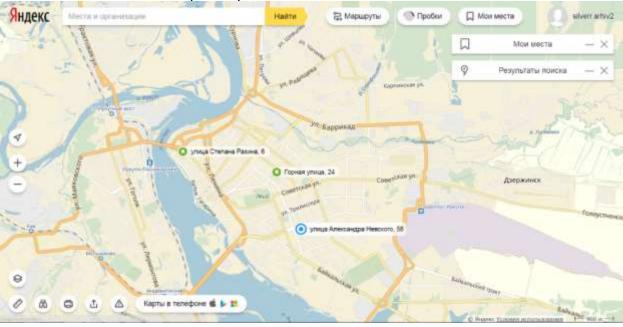


Рис. 10 Расположение объектов оценки №21,22,23 относительно главных магистралей

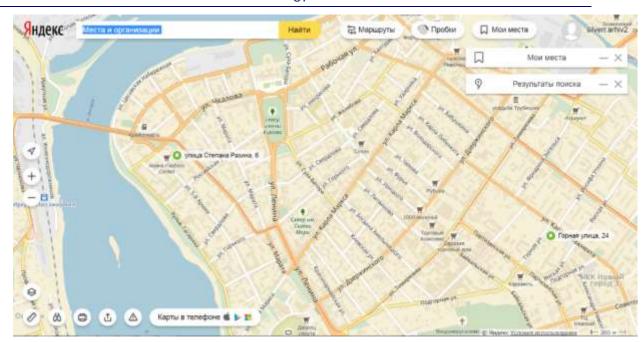


Рис. 11 Локальное местоположение объектов оценки №21,22

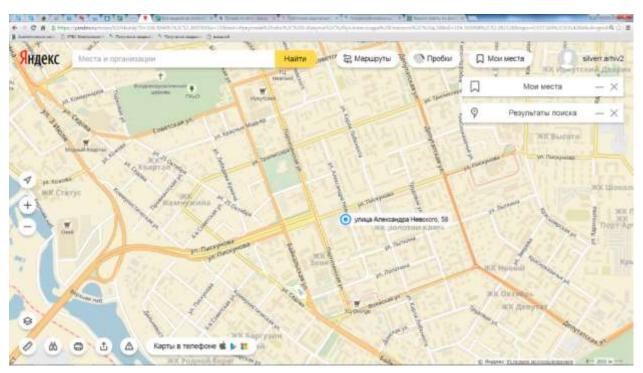


Рис. 12 Локальное местоположение объектов оценки №23

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

Общая характеристика г.Иркутск

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

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

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

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

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

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



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

Территориальное деление на карте

Справочная информация

Город Иркутск разделен на 4 административных округа

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

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

Код ОКАТО: 25 401

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

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

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

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

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

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

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

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

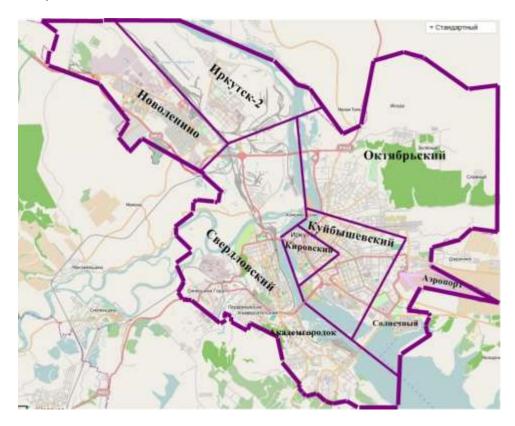
Одним из самых молодых районов считается Солнечный. В нем нет частного сектора, только новые многоэтажные здания. Ее поможет отыскать карта Иркутска с улицами.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономика и промышленность Иркутска

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

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

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

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

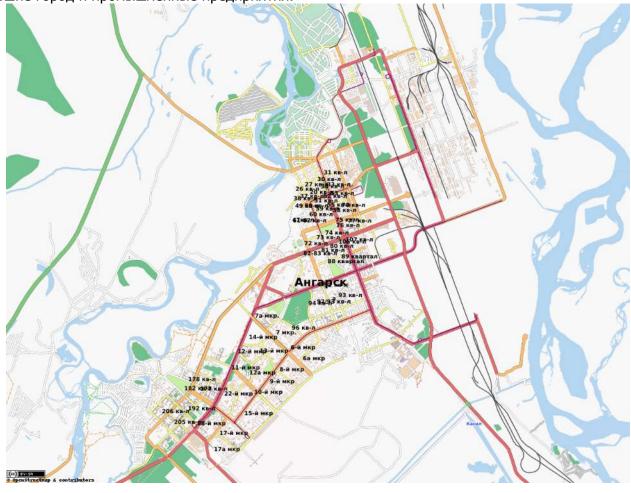
Источники: _http://www.gorodirkutsk.ru/welcome/ya-lublu-irkutsk/kak-ustroen-irkutsk/ _http://1maps.ru/karta-irkutska-podrobnaya-ulicy-nomera-domov-rajony/

Общая характеристика г. Ангарска Иркутской области1

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

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

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



¹ По данным http://ru.wikipedia.org/

ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Общая характеристика г. Байкальск Иркутской области

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

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

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

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

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

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

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



-

² По данным http://ru.wikipedia.org/

7 АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объекта. В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта. В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. В соответствии с п. 10 ФСО №7: «Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

Объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Основные экономические показатели Российской Федерации 1

(по данным Росстата, в сопоставимых ценах)-

	Сентябрь	B 9		Январь-	Справочно			
	2019 €	сентябрю	августу	сентябрь		018 z. a % K		
		в % к 2017 г. з январю- сентябрю 2018 г.		2018 г.	сентябрь 2018 г. в % к январю- сентябрю 2017 г.			
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,11)			100,72)			102,030	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9	108,6	101,8	101,6	108,0	103,3	
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,0	102,7	102,7	102,1	102,5	103,0	
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1255,8	105,6	186,9	103,6	95,8	183,0	98,2	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	463,3	99,8	98,4	101,0	102,2	98,0	103,0	
в том числе железнодорожного транспорта	212,6	101,3	99,4	100,9	103,0	96,2	104,5	
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	152,7	99,4	102,5	99,3	101,8	100,5	100,7	
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2848,6	100,7	98,8	101,4	102,3	98,9	102,8	
Объем платных услуг населению, млрд рублей	861,8	101,2	100,6	99,3	101,3	98,4	101,5	
Внешнеторговый оборот ⁵⁾ , млрд долларов США	55,76	94,179	100,7*	97,1%	114,879	106,4*0	120,4**	
в том числе:							Wasterner.	
экспорт товаров	33,8	90,3	102,4	96,1	128,9	109,1	128,2	
импорт товаров	21,8	100,8	98,1	98,8	96,5	102,1	109,1	
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9191			100,62)			104,33)	
Индекс потребительских цен		104,0	99,8	104,8	103,4	100,2	102,5	
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		98,8	99,7	105,8	114,4	101,3	110,8	
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾				100,2			100,9	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	449614	106,87)	96.5%	107,2%	110,17)	97.5%	111.0%	
	44901	100,8°	96.7"	107,2"	106,879	97.5%	108,4%	
реальная		102,4	90,7	102,2	100,8	91,5	108,4	
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4	98,2	103,5	94,5	89,9	97,9	91,5	
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0.7	102,5	93.5	103,3	88,7	95,6	86,8	

(по далным Роструда), млн человек (первая оценка). 2) Глодую (полутодие 2019 г. в. № 1 полутодие 2019 г. в. № 1 полутодие 2019 г. в. № 1 полутодие 2018 г. в. № 1 полутодие 2019 г. в. в. № 1 полутодие 2018 г. в. № 1 полутодие 2018 г. в. № 1 полутодие 2018 г. в. № 1 полутодие 2019 г. в. в. № 1 полутодие 2018 г. в. № 1 полутодие 2018 г. в. № 1 полутодие 2018 г. в. № 1 полутодие 2019 г. в. в. № 1 полутодие 2018 г. в. № 1 полутодие 2018 г. в. № 2 полутодие 2018 г. в. 2 полутодие 2018 г. в. 2 полутодие 2018 г. в.

Темпы роста ВВП за 1 полугодие 2019г. по сравнению с 1 полугодием 2018г. по отношению к предыдущему периоду снизились с +2.0 до +0.7%.

Динамика изменения показателей по итогам января-сентября 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: c -1,8 до +3,6%;
 - снижение темпов роста:
- выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: c+3,3 до +1,8%,
 - производства промышленной продукции: с +3,0 до +2,7%,
 - объема грузооборота: с +3,0 до +1,0%,
- внешнеторгового оборота: с +20,4 до -2,9% (при значительном профиците +12 млрд.долл.США в месяц),
 - оборота розничной торговли: с +2,8 до +1,4%,
 - объема платных услуг населению: с +1,5 до -0,7%,
 - инвестиций в основной капитал: с +4,3 до +0,6%,
- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +8,4 до +2,2%.
 - численность зарегистрированных безработных выросла на +3,3%.

Ключевая ставка Банка России с 28.10.2019г. - 6,50% годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам сентября 2019/2018гг. составила +4,0%.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.10.2019 г. составили 63,3 трлн. руб. (+17,9% к 01.01.2018г., +4,2% к 01.01.2019), в том числе депозиты физических лиц — 29,4 трлн. руб. (+13,1% к 01.01.2018г., +3,2% к 01.01.2019г.).

Кредиты нефинансовым организациям на 01.10.2019 года: — 33,86 трлн. руб. (+12,1% по сравнению с 01.01.2018г., +1,4% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,7 трлн.руб. (8,0% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 17,1 трлн. руб. (+40,2% по сравнению с 01.01.2018г., +14,8% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (+4,8 % от задолженности).

Прибыль банковского сектора возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1500,9 млрд.руб. на 01.10.2019г. (+90,0%), а к уровню 01.01.2019г. рост составил +11,6%.

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-августе 2019г. составил +10276,9 млрд рублей (34,3 тыс. организаций получили прибыль в размере 11570,0 млрд рублей, 14,7 тыс. организаций имели убыток на сумму 1293,1 млрд рублей). 70% предприятий прибыльны.

Суммарная задолженность организаций по обязательствам составила 113 927,6 млрд рублей, в т.ч. просроченная - 4224,8 млрд рублей, или 3,7% от общей суммы задолженности (на конец августа 2018 г. - 3,5%

При значительном росте прибыли организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в первом полугодии 2019 г. составил всего 0,6% (+4,3% в 1 полугодии 2018г.), что отражает низкую активность бизнеса.

Реальная зарплата в среднем возросла на +2,2% (янв-сент. 2018 г. - +8,4%)

Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, рост банковских и страховых услуг, и развитие общества, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Кроме того, рост кредитования (до определенного

уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

Профицит исполнения консолидированного бюджета РФ и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь-август составил 3982,3 млрд. руб. (+32,8% 2019/2018).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 25.10.2019 составили 539,9 млрд долл. США (+17,2% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

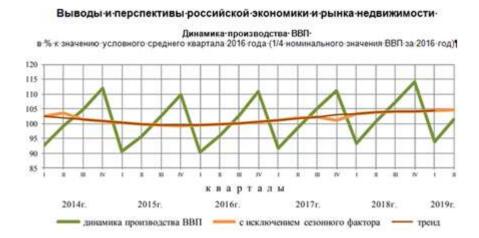
В строительстве. Объем СМР за период январь-сентябре 2019г. составил 6117,8 млрд рублей (в сопоставимых ценах), или +0,3%). Из числа введенных в действие в январе-сентябре 2019 г. зданий 94,4% составляют здания жилого назначения.

Развивается транспортная и инженерная инфраструктуры: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России — стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

Наиболее значимые объекты, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (согласован запуск 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод декабрь 2019г.),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток» (ввод декабрь 2019г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (ввод декабрь 2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.



ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после значительного снижения в периоды 2014-2016гг., начиная с 2017 года, показывает не высокий, но стабильный рост. В целом ключевые экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, растут средства на счетах организаций и населения, растет внешнеторговый оборот.

Стабильный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Сложившиеся в стране отношения частной собственности лежат в основе свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима 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 предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к производства востребованных обшеством отраслей экономики, конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики росла международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и потребления широкого ассортимента. Однако, наряду развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны временные инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса, рост безработицы).

Однако, главными условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост, являются:

- стабильная система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
 - · стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
- сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
- интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с мощным инвестиционным потенциалом.

Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии.

Реализация этих проектов является ярким показателем перспективного развития страны и усиливает значение России в мире. Это позволит получать государству больше доходов, что положительно отразится на развитии бизнеса и благосостоянии населения.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдали в 2014-2017гг., неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Впоследствии, коррекция цен недвижимости 2015—2017 гг. и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут только расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Следовательно, пришло время покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Источники:

- 1. https://gks.ru/storage/mediabank/osn-09-2019.pdf,
- 2. http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,
- 3. https://cbr.ru/, https://cbr.ru/analytics/bnksyst/,
- https://www.minfin.ru/ru/perfomance/public debt/external/structure/,
- 5. http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetov/federalnyj-byudzhet/1020/.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт, https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov.

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

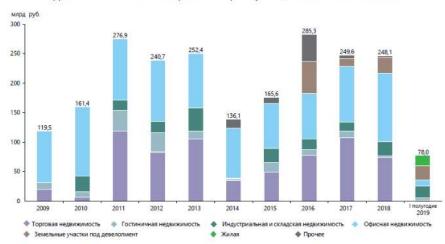
Совокупный показатель инвестиций в недвижимость России в I полугодии 2019 года составил 78 млрд рублей, на 4% выше, чем за аналогичный период годом ранее. Несмотря на такое несущественное повышение, до конца года эксперты ожидают ряд крупных, в том числе портфельных сделок, что станет основным фактором увеличения годового объема инвестиций в недвижимость.

Как и в предыдущие три года, ожидается что основная доля годового объема инвестиций в недвижимость России придется на вторую половину года. Учитывая прогнозируемый объем инвестиций на уровне 260-280 млрд рублей, во второй половине года нас ждет ряд крупных сделок на общую сумму около 200 млрд рублей.

Структура спроса со стороны инвесторов в первой половине 2019 года претерпела существенные изменения: офисный сегмент потерял лидерство, а наибольшая доля инвестиций пришлась на земельные участки под девелопмент.



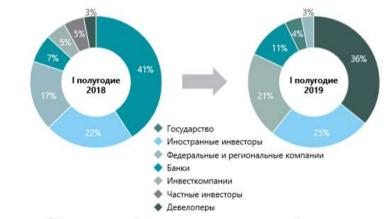
Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сегментам



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала

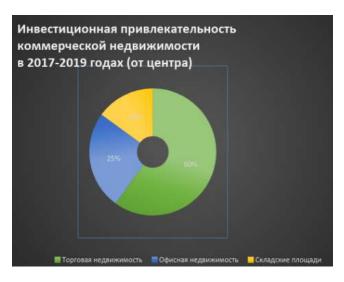


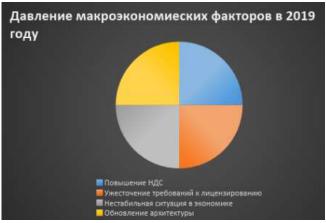
В І полугодии 2019 года доля российских инвесторов в структуре общего объема инвестиций составила 70% против 49% по итогам І полугодия 2018 г. Несмотря на снижение доли иностранных инвесторов, по итогам года ожидается сохранение структуры І полугодия текущего года, таким образом их доля по итогам года останется на уровне около 30%, что в целом соответствует картине 2018 года. Иностранные инвесторы представлены в І полугодии всего двумя странами — Белоруссией и Мальтой.

Ставки капитализации за последние 6 месяцев не претерпели изменений. По итогам I полугодия 2019 года диапазон ставок капитализации на первоклассные активы составляет в офисном сегменте 9,5-10%, в торговой недвижимости — 9,75-10,25%, в складской и индустриальной недвижимости диапазон составляет 11,5-12%.



https://zdanie.info/2393/2467/news/13775





В прогнозе рынка коммерческой недвижимости до 2020 года нельзя не учитывать потребности деловой среды. Самыми популярными из объектов выделяются небольшие офисные площади размером в диапазоне от 15 до 35 м2. Что примечательно, постоянный клиентский поток обеспечивает крупный бизнес, ротацию средний. Малое предпринимательство занимает коммерческие площади редко. Зачастую на справляясь с оплатой арендных платежей. Исследование рынка коммерческой недвижимости по крупным городам показывает, что собственникам крупных зон приходится испытывать затруднения в ожидании занятия больших по размерам площадей высокого качества.

В зоне особого интереса находятся коммерческие площади в жилых новостройках. Владельцы бизнеса вполне логично присматриваются к таким объектам, стремясь переехать с арендованных площадей. Причем приобретение такой недвижимости интересно еще на стадии строительства, поскольку к моменту сдачи такие помещения сильно вырастают в цене. Свои коррективы в этот процесс вносит меняющееся законодательство.

Меняет свои тренды и сетевой ритейл, постепенно переходя на популярный для столицы формат Street retail. Это площади в диапазоне от 80 до 50 м2. Конечно, в цене от этого никто не выигрывает, зато с точки зрения рентабельности такие помещения превышают отдачу от размещения в гуще жилых кварталов. К примеру, сегодня такая тенденция перевода мощностей наблюдается в федеральной сети «Магнит».

Активно разбирают небольшие площади в жилых застройках представители фармацевтического бизнеса, пекарни и салоны сотовой связи. Осваивают новый привлекательный формат небольшие медицинские центры и клиники, поскольку средние по размерам площади удовлетворяют требованиям действующего законодательства.

Обилие влияющих макроэкономических факторов и самого спроса все равно оставляют прогнозные 8-10 процентов роста на 2019 год. Увеличению горизонта

повышения будут мешать высокая конкуренция в сегменте застройщиков и вытекающий из этого демпинг. Свою лепту внесут банки, повысив процентные ставки по ипотеке. Еще одной проблемой ликвидности коммерческой недвижимости остается нарастающая бедность населения. Реальное сокращение доходов снижает потенциал прибыли, переводя имеющийся потенциал в сторону предметов первой необходимости.

Говоря о состоянии рынка коммерческой недвижимости следует отметить 90%-ю готовность арендуемого фонда к приемке потребителей. Заказчики тратят все меньше средств при заезде, разве что только на брендирование помещений. Единой нормой для всей коммерческой недвижимости становится оснащение площадей коммунальными ресурсами. Ключевыми факторами спроса являются площадь, готовность инженерных сетей, энергомощность и адрес размещения.

Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости 2019 оставляет перспективы роста стоимости при покупке или аренде помещений. Продолжающаяся стагнация выдает мощный потенциал для конкуренции с обновлением архитектурных решений и перевод.

CM. https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-2019/

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, производственнопромышленные, складские здания, гостиницы, рестораны);
 - 3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- 4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- 5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например котельные, трансформаторные подстанции, церкви, аэропорты и др.).

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

Выводы:

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

- Объекты оценки № 1-3, 24, 25 единый гостиничный комплекс
- оцениваемые квартиры относятся, соответственно, к категории жилой недвижимости.

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

Цены на продажу и аренду коммерческой недвижимости в Иркутске в апреле 2019 года 06 05 2019 - Версия для печати

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

Продажа коммерческой недвижимости



Twn	Средняя цена (руб./кв.м.)
Отдельностоящее здание	63461.32 +1.45%
Универовльное помещение	50125.28 -1.77%
Офиское помещение	55781.69 +0.29%
Торговые площици	89991.78 +8.29%

Аренда коммерческой недвижимости



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

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

Тракт	Средняя стоимость (руб./сот.)
Александровский тракт	24 652.76 -4.50%
Байкальский тракт	175 880.71 +41.7%
Голоустненский тракт	80 895.38 -2.12%
Качугский тракт	31 638.82 -0.51%
Култукский тракт	57 116.50 -4.74%
Мельничный тракт	62 192.85 -22.2%
Московский тракт	57 709.72 - 5.79%
Плишкинский тракт	32 588.24 -37.3%

Средняя стоимость квадратного метра в Иркутске в апреле 2019 года

	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	31 805.66 +4.04%	48 991 55 -1 38%	52 068 91 +2 20%	50 325 33 +0 19%
Октябрьский	35 581 73 +5 32%	64 000.72 -0.11%	63 813 20 +0.21%	63 534 30 +0.21%
Правобережный	38 789 68 +5.51%	61 981 79 -1 69%	57 837.68 -1.45%	58 644 44 -1 11%
Свердловский	36 253 32 +3 52%	57 469.39 +1.57%	58 172.18 -2.04%	57 652 07 -1 72%
Все районы	36 604.58 +5.37%	58 491 95 -0.09%	58 037 00 -0 07%	57 744 08 +0 48%

В таблице показаны изменения по сравнению с предыдущим месяцем.

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

В феврале 2019 года средняя цена квадратного метра на недвижимость Слюдянки составляла 28576.87 руб./кв.м. По сравнению со средней ценой в январе 2019 года значение уменьшилось на 8.32%.

Јинамика изменения средней цены

3 феврале 2019 года средняя цена квадратного метря на недвижимость Слюдянии составляла 28576 87 руб./м м. По сравнению со средней ценой в інваре 2019 года значение уменьшилось на 8.32%.

таменение средней цены на вторичную недвижимость в Спюдянке за последние 12 месяцев.



Источник: https://www.realtyvision.ru/analytics/2637/

Цены на жилую недвижимость Иркутска в I полугодии 2019 года 05.08.2019 : Версия для речати

За і полугодие 2019 года средняя цена квадратного метра на квартиры Иркутска выросла на 7.09%.

За I полугодие 2019 года средняя цена квадратного метра на квартиры Иркутска выросла на 7 09% - со значения 56621.42 руб./кв.м. в январе до уровня 60634.04 руб./кв.м. в июле 2019 года.



https://www.realtyvision.ru/analytics/2725/

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

Усредненные данные по всем категориям недвижимости в г.Иркутск в декабре 2019:

Цены на недвижимость в Иркутске в декабре 2019 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 г.	Изменение за год	Количество объяшлений
Квартиры	66 428 py6./m²	+0.09 %	+12.77 %	+7.8 %	741
- Вторичка	66 711 py5./m²	+0.1 %	+11.28 %	+7.44 %	691
- Новостройки	66 870 py6./m²	-1.28 %	+18.58 %	+8.42 %	32
Дома	4 872 790 pyő.	-1.27 %	-5.55 %	-1.33 %	414
Semon	342 242 руб./сотка	+0.73 %	+68.03 %	+89.78 %	48
Офион	53 156 pyő./m²	0 %	-8.65 %	-8.65 %	26
Торговые плошали	65 877 py5./m ²	0.%	+12.28 %	+10.82 %	19

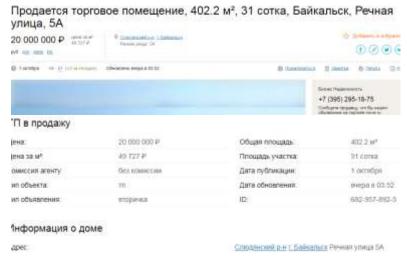
Аренда

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 г.	Изменение за год	Количество объявлений
1 комнатные квартиры	9 110 руб./месяц	-0.42 %	-0.78 %	-0.85 %	4235
2 комнатные квартиры	12 480 руб./месяц	-0.25 %	-0.65 %	-0.69 %	1425
Офисы	8 085 руб./м ² /год	+6.86 %	-1.06 %	-3.61 %	34
Торговые плошеди	7 172 руб./м ² /год	+21.58 %	-13.68 %	-13.68 %	11

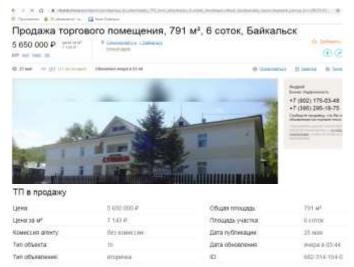
https://rosrealt.ru/irkutsk/cena/246

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

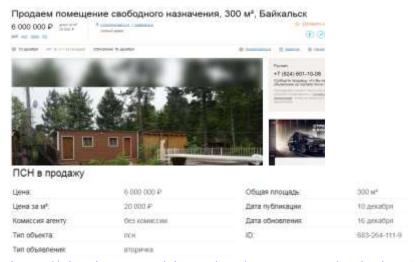
Недвижимость Байкальска и Ангарска представлена только отдельными немногочисленными объектами по цене 7-50 тыс. руб./кв.м. Примеры приведены ниже.



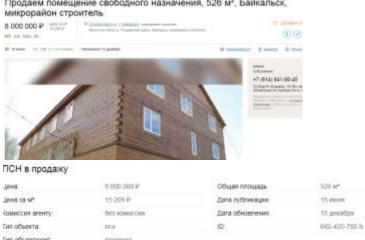
https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya tp ploschadyu 4022 kvm ploschadyu 31 s otok irkutskaya oblast slyudyanskiy rayon baykalsk rechnaya 5a 6829578923/



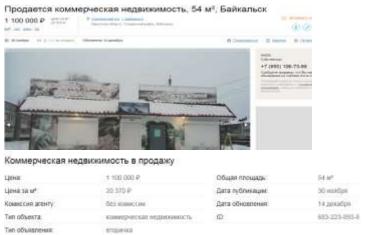
https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya tp ploschadyu 791 kvm ploschadyu 6 sot ok_irkutskaya_oblast_slyudyanskiy_rayon_baykalsk_pervyy_kv-l_6823141540/



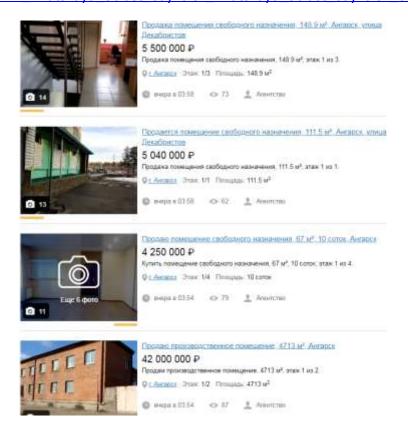
https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya psn ploschadyu 300 kvm irkutskaya oblas t baykalsk murino baykalskaya 35a 6832641119/

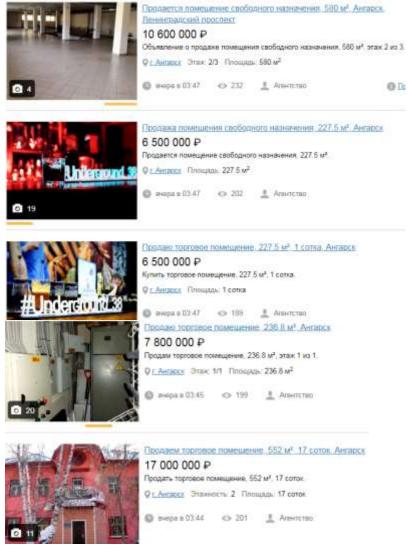


https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_526_kvm_irkutskaya_oblast_baykalsk_irkutskaya_oblast_baykalsk_mikrorayon_stroitel_6824257929/



https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_
54 kvm irkutskaya oblast baykalsk irkutskaya oblast baykalsk 6832238938/





https://irkutsk.move.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvijimost/

Срок экспозиции

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

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

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

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

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

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

Средний срок экспозиции объектов, подобных оцениваемым, приведен ниже.

редения граница выхорог - язъекты вольшен плащада и цены предпокония, мудшего качества.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Na	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижница*	Верхияя граница**	Средное значение мес
	Объекты произведственного назначения		1.20	1 38
1	Производственные здания и помещения	- 4	17	10
2	Складские здания и помещения отапливаемые	- 5	10	7
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	- 11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	10	6
5.	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	9	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	15	11
8	Нефтебазы	12	30	20
9	Сельскохозийственные здания и сооружиния, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозийственной продукции для содержания сельскохоз, животных, овоще-, фрукто- и зернокранилица, тепливы, сипады ИПГ эндрочие расположенные на земельных участках сельскохозайствичного назначения	19	17	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	- 6	13	9
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими энженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодыя, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного изэначения, продаваемые совместно)	12	26	18
	Объекты общественного назначения	-	7734	1 000
13	Административные (офисные) помещения и здания	- 4	11	7
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	- 4	13.	8
15	Пабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	94	11	7
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придорожные гостиницы, мотели	- 4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	10	8
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1968-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda

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

КАЧЕСТВО ПРАВ

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

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

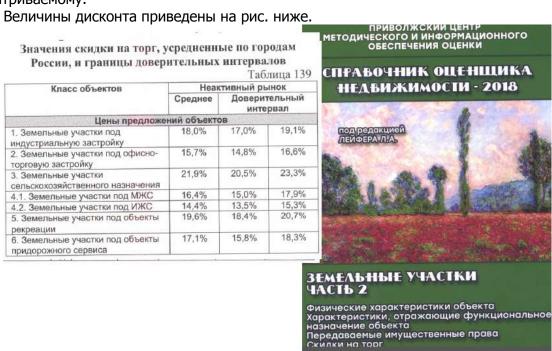
Отличие цены предложения от цены сделки

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

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является

неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

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





Реальные скидки при продаже квартир могут составлять от 15% до 30% (как в столичных регионах, так и в прочих) в силу того, что на вторичном рынке цены фактических сделок не всегда прозрачны, а также в связи со значительным количеством

предложений и снижением покупательской способности. Особенно данное обстоятельство выражено в сегменте массового жилья "советской" постройки ("хрущевках") как морально устаревшего.

Данная тенденция рассматривается как общая для РФ начиная с 2014-2015 года. Выдержки из обзорных статей по наиболее развитым рынкам, а также аналитические материалы приведены ниже.

В докризисный период средний размер изменения цен объявлений (торга) в столичных регионах не превышал 2,5-3%. Этот показатель начал заметно расти уже в 2014 году (статистика за этот год сложнее для интерпретации, так как в условиях нестабильности курса рубля, геополитической неопределенности изменения цен часто носили эмоциональный и нелогичный характер). В 2015 году средний размер торга составил 4.4% в Москве, 5.0% в МО, 5.4% в Санкт-Петербурге. К сентябрю 2017 он вырос на несколько процентных пунктов (до 9.2% в Москве, 7,8% в МО, 7.6% в Санкт-Петербурге). Т.е. стоимость средней квартиры в базах объявлений на 8-9% выше, чем та сумма, за которую ее согласен уступить продавец. Сама технология продажи в таких условиях претерпевает изменения, приобретая черты аукциона на понижение, в котором заявленная цена становится лишь приглашением к началу диалога.

Практически в каждом пятом лоте продавцы снижают цены в процессе продажи на 15% или более, что делает цену первой публикации объявления все менее надежным инструментом для анализа рынка. Вместе с тем, именно эти данные используются в моделях массовой оценки, в частности, для кадастровой оценки и налогообложения. Это приводит к завышению налогооблагаемой базы по многим квартирам. Кроме того, при проведении оценки цены квартир (как самостоятельно, так и с помощью онлайн сервисов) необходимо учитывать изменившийся характер "цены в базе объявлений", которая сейчас все сильнее отрывается от реальных цен сделок.

https://www.cian.ru/stati-torg-na-vtorichnom-rynke-stanovitsja-vazhnee-zajavlennyh-tsen-274127/

> На данный момент в Москве получить скидку можно при покупке практически любой квартиры как на первичном, так и на вторичном рынке, утверждают риелторы, опрошенные редакцией «РБК-Недвижимости».

Только 20% квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Москвы, реализуются по ценам, близким к рыночным, остальные 80% невозможно продать без существенного дисконта, убежден Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка риелторского агентства «Инком-Недвижимость». По его словам, причиной этого являются сильно завышенные докризисные цены, переоценка квартир в среднем составляет 20–30% от их рыночной стоимости.

https://realty.rbc.ru/news/5996e72a9a7947904e364d54

https://www.oan.ru/novosti-ukazannye-v-objavlenijah-tseny-na-zhile-otlichajutsja-ot-realnyh-231604/

покупатель, выбирающий жилье по объявлениям, не заметит этого — цены остались прежними. В действительности же сделки проходят со скидками 200253. Продавцы стремятся удержать цены, но затем кто-то соглашается продать объект дешевле и происходит сделка, объясняет эксперт. Весной, чтобы продать квартиру, нужно было сделать скидку 10%. Но со временем скидки становились больше. На рынке элитного жилья ситуация еще хуже — коттедж на Рублевке, который раньше оценивался в 75 млн. рублей, сейчас не хотят покупать за 45 млн. рублей.

Жилье в столице покупали люди со всей России. Но сейчас поток провинциалов заметно снизился. Чтобы региональный спрос вернулся, нужно снизить цены примерно 30 - 40%, считает эксперт.

https://www.cian.ru/novosti-ukazannye-v-objavlenijah-tseny-na-zhile-otlichajutsja-ot-realnyh-231604/

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

Таблица 215

Класс объектов	Неактивный рынок					
	Среднее		гельный рвал			
Цены предло	жений кварти	р	**			
1. Старый фонд	11,4%	10,7%	12,1%			
2. Массовое жилье советской постройки	10,5%	9,8%	11,2%			
3. Массовое современное жилье	9,8%	9,1%	10,5%			
 Жилье повышенной комфортности 	11,3%	10,5%	12,1%			

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 216

Класс объектов	Неактивный рынок					
	Среднее		ренный рвал			
Цены предло	жений кварти	р				
1. Старый фонд	11,4%	7,1%	15.6%			
Массовое жилье советской постройки	10,5%	6,6%	14,4%			
3. Массовое современное жилье	9,8%	5,8%	13,7%			
 Жилье повышенной комфортности 	11,3%	6,7%	15,8%			



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

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

Престижность района

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

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

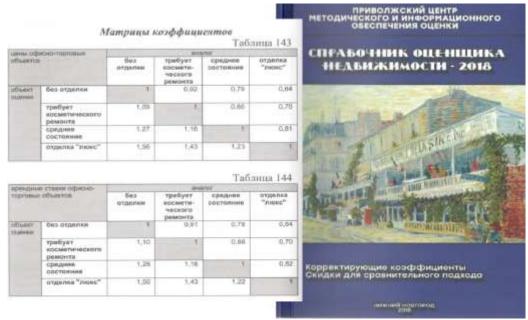
Как правило, продажа кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью.

Зависимость цены от площади представлена на рисунке ниже.



Техническое состояние

Величины поправок приведены на рис. ниже.



Этажность



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

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- В связи с «очередной волной» кризиса и международными санкциями, вокруг российского рынка недвижимости сформировалось значительное количество факторов неопределенности как глобальных, макроэкономических, так и внутрироссийских. В целом эксперты рынка не прогнозируют значительного роста цен.
- Рыночным условием при продаже во всех сегментах рынка по-прежнему является дисконт (скидки на уторгование как при аренде, так и при продаже).
- Наивысший спрос проявляется в сфере качественной недвижимости с удачным местоположением.
- Рынок недвижимости региона характеризуется недостаточной прозрачностью и активностью.
- Цена предложения (без учета уторгования и прочих условий рынка) при продаже находится в широком диапазоне 7-100 тыс. руб./кв.м, в зависимости от индивидуальных параметров объектов.
- Срок экспозиции офисно-торговых объектов, а также гостиниц и баз отдыха, составляет 4-12 мес.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

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

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 12-13, 15 ФСО №7:

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

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

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

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

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

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

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

Согласно п. 16 ФСО №7:

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

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

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

8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

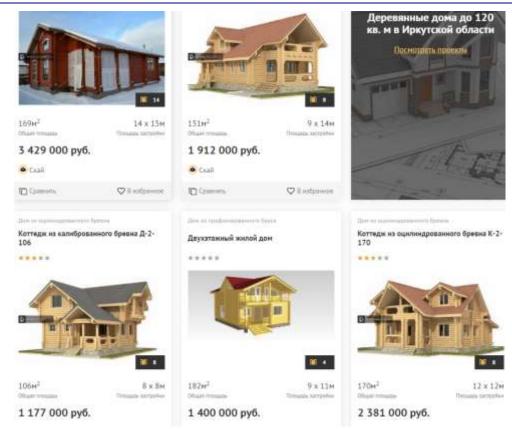
Отказ от затратного подхода связан с тем, что затратный подход недостаточно отражает сложившуюся рыночную ситуацию.

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

	ПАНСИОНАТЫ-ЖИЛЫЕ КОРПУСА ОТ 1 ДО						1 до:					Этижн	OCTA: OT	1 до 3+1	высота,	м: до 3	KC-7	
писание:									-		HOE PEU							
ысота этажа до 3									особо	СТРОИТ	ПЬНЫЕЯ	МБОТЫ	— Включ	нены пас	200	1.11111		
Остально	we mwear	HIN NOW	TptymTytes	teat arrest	enton rep	mental b	COTMOCHO	KINELLING.	икалору с	COMMETTICAL	SCOTTON N	U-MHBES.	I, ganycr	MANUE AUTO	цанного	клапа к	THE OWNER OF TAXABLE PARTY.	eri eri eri
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ							0656	М, и*	площ	AZIb. se ^s	KUNACC	ЕДИНИ	ша изм	EPEHMR	B LIEDOM			
03.10.006.0111							or 2 go 3			800 100	Sylaw	руб. на 1 м1		N ²	20 244			
uO3.10.000.0112									or 2 go 3			900 1100	Terror	p	уб. на Т	de.		15 92
uO3.10.000.0113									от 2 до 3			800 100	Timbel	р	уб. на 1 г	W ²		11 59
⊌03.10.000.0114									от 2 до 3			100	Soun	р	уб. на 1 г	a ^t		831
	To PIGO Manual VACTU	HHYAC	CTERNAL HARVERINGE BELLIMORYNA STEERINGE	CTENSA BITS- TYDARASC. TEPRETORODI- RASCARRAS	TEHONA THINKTO- MINING	NYCEN	IRChekja, skřecka, negace	1900mg	7006	Associated of the contract of	HYCHAE HEHCTYN- LIMM	OCO- SOCTYGEN TETRINUE TRACTIO JAMBTIA	STUTION HOLD THE STATE OF THE S	BOSOCHEA ROME A BANACINGA IDM	SESCRE CHARLES A OCRUS- HIRL	CHARD TOWAR CHCTONA	FPOWE GRESSWE WEREL GROPESS AMME	OSSESS BLEZOS
G3.10.006.6111	730,4 3.67%		648,1 3,20%	607,5 3,00%	498,5 2,46%	1275,3		783,2 1.67%	1676,4 8,29%	1676,4	738,3 3,65%	1562,2 7,72%	2330,3 11,57%	1663.7 6.22%	2962,2 14,63%	2587,6 12,78%	5043 2,49%	20244
uO3.10.000.0112	730,4		648,1	364,5	498,5	687,7		626,5	1397,0	1117.6	686,1	1339,1	2330,3	1426.0	2115.8	1816,0	386,6	15920
danih water the	4,59%		4,07%	2,29%	3,13%	4,01%		1,94%	8,78%	7,02%	4,37%	8,41%	14,64%	£96%	13,29%	10,15%	2.43%	100.00
vO3.10.000.0113	730,4		648,1	303,7	498,5	255,1		313,3	1117,6	558,8	686,1	892,7	1553,5	950,7	1692,7	1056.2	336,2	11593
	6,30%		5,59%	2.62%	4,30%	2,20%		2,70% 156.62	745.07	4,82%	5.92% 457,40	7,70% 595,13	13,40%	8,20% 633,78	14,60%	844.94	2,90%	8312
	00334		407.00							319.31	1 457:40:		11035.09	033.70	1354.12	0.04734	1.229(14)	10314
ы03.10.000.0114 ПАНСИ	652,14 7,84% OH/AV	ы-А/	432.05 5.20%					7,88%	A 96%	2.84%	5,50%	2.16%	12.46%	7,62%	16,29%	10,16%	2,70%	100,00
ПАНСИ	7,84%	ы-А,	5,20%	2.92% VIGTP	5,00%	2,45% 1 O -P/		7,88%	дэн ЛЬНЫ	2.84% IE KO	5,50%	216%	12.46%	7,62%			1000	100,00
ПАНСИ:	7,84% OHAT	ы-А,	5,20%	2.92% VIGTP	5,00% TIME	2,45% 1 O -P/		7,88%	д 96% ПБНЫ конст	2.84% IE KOI PYKTUB	S.50% PTIVE/ HOE PEU	2.16%)) DEHNE:	12.46%	7,62% CTN: OF 1			2,70%	100,00
ПАНСИ! Описание: Высота этама до 3	7,84% OHAT	- 0	5.20% MUH	UCTP/ OT 1	5,00% АТИВІ ДО 3	2,45% HO-PA ЭТА		KATE	дэнь ИБНЬ конст	Z.84% IE KOI PYKTUB MEHTIN	S.50% PINA HOE PEU fiyrofe	2.16% Э ВЕНИЕ:	12.46% Этажно бетонин	7,62% CTN: OT 1	до 3 + II	becora, A	2,70% nc go 1,5	100,00
ПАНСИ! Описание: Высота этама до 3	7,84% OHAT	HIUI NOH	S.20%	ASSET OF T	5,00% АТИВ! ДО 3	2,45% HO-PA ЭТА	КЕЙ	KATE	д 96% ИБНБ конст вундал	Z.84% IE KOI PYKTUB MEHTIN	S.50% PING: HOE PEU - Syrose Januari N	2.16% Э ВЕНИЕ:	12.46% Этажно бетонин	7,62% CTSC OT 1	до 3 + II	висота, а	2,70% e: до 1,5	100,00
ПАНСИ! ОПИСАНИЕ: Высота этама до 3 Остальня КОД Объекта и д	7,84% OHAT	HIUI NOH	S.20%	ASSET OF T	5,00% АТИВ! ДО 3	2,45% HO-PA ЭТА	КЕЙ	KATE	д 96% ИБНБ конст вундал	Z.84% ISIKO PYKTUB MEHTLI- GALAN M. M. 575	S.50% PING: HOE PEU - fiyrode	Z.16% DEHME: TOWNAR O-VP-BEC	12.46% Этажно бетонны Т. допуст	7,62% СТЫ: ОТ 1 (О) (О) (О) (О) (О) (О) (О) (О	доз+В	висота, а класса к	2,70% C 40 1,5 avectes OE 8 UE	KC-
ПАНСИ: Описание: Высота этама до 3 Остальня	7,84% OHAT	HIUI NOH	S.20%	ASSET OF T	5,00% АТИВ! ДО 3	2,45% HO-PA ЭТА	КЕЙ	KATE	KOHCTI OYHQA MATODY O OF 1 20 3 07 1	Z,84% ISE ((0) PYKTUB MEHTЫ- GHECTES M. M. S75 1275	HOE PEU fiyrode Januari N IIROUL	2.16% ВЕНИЕ: гтонный, О-инвес АДЬ, м ²	12.46% Этажно бетонин Т. допуст КЛАСС	7,62% осты: от 1 ий импие для р	л до 3 + В в данного ЦА ИЗМІ	ническа, а класса к ерения	2,70% RC AO 1,5 AHECTES OES B UE	KC-
ПАНСИ: Высота этама до 3 Остальня КОД ОБЪЕКТА И Д	7,84% OHAT	HIUI NOH	S.20%	ASSET OF T	5,00% АТИВ! ДО 3	2,45% HO-PA ЭТА	КЕЙ	KATE	KOHCTI CYHDAI COSH COSH COSH COSH COSH COSH COSH COSH	2,84% ISI(0) PYKTUB MEHTEL- GAMECTEL (M, M) 575 1275 575 1275	HOE PEU flyrode ligarum fo flyrode granum fo flyrode granum fo flyrode granum fo granu	Z.16% ВЕНИЕ: ПОННЫЙ, О-09-SEC АДЬ, м ² 450 650	TANHO Seroon T. gonyct HJTACC	7,62% от 1 осты с	1 до 3 + II л данного ЦА ИЗМ уб. на 1 г	NUMECO N	2,70% A0 1,5 A46CTEA OES B-LIE	KC-
DIAHCHI DINCAHME: BECGTA STAWA DO 3 OCTANION SOZI ORDENTA M. D WORLD GOOD CORR WOLLD GOOD CORR WOLLD GOOD CORR WOLLD GOOD CORR WOLLD GOOD CORR	7,84% OHAT	HIUI NOH	S.20%	ASSET OF T	5,00% АТИВ! ДО 3	2,45% HO-PA ЭТА	КЕЙ	KATE	KOHCTI CYHDAI COSH COSH COSH COSH COSH COSH COSH COSH	2,84% PYKTUB MEHTM- GHECTES 100, M ² 1575 1275 1575 1275 1575 1275 1575 1275 1575 1275	S.50% HOE PEU Syrobe Unevan N FIROUL Or or or or	2.16% 3EHME: 1TOHHMA, 0.49/8EC AZIb, M ² 450 650 450 450	Тамино Ветонина Т. допуст НЛАСС "Везане	7,62% осты: от 1 осты: от 1	данного ЦА ИЗМІ уб. на 1 г	EPEHMS	2,70% RE AO 1,5 AMECTEA OB: B-UE	KC-
DIAHCHI DINCAHME: BECGTA STAWA DO 3 OCTANION SOZI ORDENTA M. D WORLD GOOD CORR WOLLD GOOD CORR WOLLD GOOD CORR WOLLD GOOD CORR WOLLD GOOD CORR	7,84% OHAT	HIUI NOH	S.20%	ASSET OF T	5,00% АТИВ! ДО 3	2,45% HO-PA ЭТА	КЕЙ	KATE	KOHCTI BYHDAI GENERATORY OF 1 GO 2 GT 1 GO 2 GT 1 GO 2 GT 1	2,84% PYKTUB MEHTM- GHECTES 100, M ² 1575 1275 1575 1275 1575 1275 1575 1275 1575 1275	S.50% HOE PEU Syrobe Unevan N FIROUL Or or or or	2,16% 3EHME: 1T0+HMA 0-49/8EC 450 650 450 650 450 650	F2.40% Seroum T. gonycr H.TIACC "Driver "Resided	7,62% осты: от 1 осты: от 1	данного цда ИЗМ уб. на 1 г уб. на 1 г	EPEHMS	2,70% RE AO 1,5 AMECTEA OB: B-UE	KC- MEST 700M 29 44 19 13 13 99 10 14
ПАНСИ: ОПИСАНИЕ: ОСТАПЬЮ ОСТАПЬЮ ООТ ОПЪЕКТА И Д	7,84% OHAT US M WIR OTHER OTHER OTHER STREET STREE	нил кон	S.20% (MIZH CTPS/NTMM LTD-Max Mills (MIZH) AND	Z92% VCTP/ OT 1 Made Affine Britania Affine	5,00% АТИВЫ ДО 3 положения при	2,49% НО-РА ЭТАХ	КЕЙ согласно	гланы классыф пессын 1153,8	(196%) KOHCTI CYHQAI CYHQAI OT 1 AO 3 OT 1 AO 3 OT 1 AO 3 OT 1 AO 3	2.84% IE KOJ PYKTUB MEHTEJ	S.50% PIVE: Syrobe Syrob Syrobe Syro	2,16% JEHNE: TOWNIAN, O-998EC AJIb. M* 450 650 450 650 450 650 0000 0000 1501,9	TANKHO Serrosum T. Aportyct H.TIACC "Distance "Planning Tomory HERMAN TOMORY	7,62% от 1 м/н министрати для	данного ца измі уб. на 1 г уб. на 1 г уб. на 1 г уб. на 1 г	EPEHMR W ¹ LINGO STREET CHCCOMM	2,70% avectes October 60,500 avectes October	KC- MEST TOM 29 44 19 13 13 99 10 14
ПАНСИ: ОПИСАНИЕ: ОСТАПЬЮ ОСТАПЬЮ ООТ ОПЪЕКТА И Д	OHAT US M WIRE OFFICE SEMENTED TO THE OFFI TO THE OF	нил кон	LTTON LATER XAPA	Z92% VICTP/ OTT MICHAEL STREET TOTAL STRE	5,00% ATUBI AO 3 RINTORING REPORTS REP	2,45% HO-PA ЭТАX новин 1259,8 4,25%	КЕЙ согласно	7.88% КАТЕ класонф леодин 1153.8 1.82%	(196%) KOHCTI SYHUA OF 1 200 OF 1 OF 1 200 OF 1 OF 1 200 OF 1 200	2.84% IE KOJ PYKTUB MEHTEI - G-HECTEI - G-HE	S.50% PIVE: Byrobe Uperuni N PROUL OT AD OT AD OT AD TRONG T	2,16% 3EHME: TOHMAN, 0-998EC AZb, M* 450 650 450 650 450 650 1007709 114996 media	TANKHO Serioum T. gonyct HJTACC "Distance "Planning Tomos acceptable specially specia	7,62% остьс от 1 и и и и и и и и и и	данного ца измі уб. на 1 г уб. на 1 г уб. на 1 г уб. на 1 г зивто оческия гие	EPEHMA CTORDS WT CTORDS OPTION CTORDS OPTION ASS,7 G.29%	2,70% PE AO 1,5 OES B LIE OES DE LIE OE	100,00 KC- KC- MEST 700M 29 44 19 13 99 10 14 101000
ПАНСИ: ВИСОТА ЭТАМА ДО 3 ОСТАПЬКО ОД ОПЪЕКТА И Д МОЗ. 10.000.0083 МОЗ. 10.000.0085 МОЗ. 10.000.0086	OHAT S M set ortical Official Maria official 1273.8 4.22%	нил кон	1578,9 1578,9	Z92% VICTP/ OTT MICK SHOW TOWNSHIP TOWNSHI	5,00% ATUBL AO 3 HH708 np HH708 np HH708 np HH708 np HH708 np HH708 np	2,45% HO-PA ЭТАX новинать 1259,8 4,25% 503,9	КЕЙ согласно	7,80% КАТЕ классиф 1153,8 1,92% 923,0	(196%) KOHCTI GYHUAN GENI OF 1 AD 3 OT 1 AD 3	2.84% IE KOJ IE KOJ III III III III III III III III III I	S.50% PIVE: Byrobe Gyrobe	2,16% 3EHME: TOHMAN, 0-998EC AGh, M 450 650 450 650 450 650 1501,9 5,18% 1114,9	F2-40% Serioum T, gonyct HJTACC Shime Tomos HITACC Shime Tomos HITACC HITACC TOMOS HITACC H	7,62% от 1 м м м м м м м м м м м м м м м м м м	данного ца изми уб. на 1 г уб. н	EPEHMR CTROC W CTROC W CTROC W CTROC W ASS,7 A,29% S3,5	2,70% 240 1,5 240 1,5 240 1,5 240 1,5 240 1,5 240 1,5 240 1,5 240 1,6 240 1	100,00 KC-
ПАНСИ ОПИСАНИЕ: НАСОТА ЭТАМА ДО 3 ОСТАПЬКО ООД ОПЪЕКТА И Д МОЗ. 10.000.0083 МОЗ. 10.000.0085 МОЗ. 10.000.0086	7,84% OHAT (5 M will office) Officially Name of the control of	нил кон	LTONE LTONE LATER AND LATE	Z92% VICTP/ OTT STEPHCT TOTAL SHEET CONTINUES TOTAL SHEET TOTAL	5,00% ATUBL AO 3 HH708 пр нитов пр нитов пр 1629.9 3,296	2,45% HO-PA DTAX HORMATE 1259.8 4,25% 503.9 2,63%	КЕЙ согласно	7,88% КАТЕ классиф 1153,8 1,92% 923,0 4,82%	(196%) KOHCTI (1974) OF N (197	2.84% IE KOJ IE KOJ III IE KOJ III III III III III III III III III I	5,50% HOE PEU - Syrobe	2,16% 3EHME: TOHMAN, 0-998EC AZb, M* 450 650 450 650 450 650 1007709 114996 media	FIGURE 12-40% Serrosum T. gorryct H.TIACK "Parameter Thomas Tempor HETHER TOPSO,4 35,51% 4356,8 22,77%	7,62% остьс от 1 ин иншиг дли р р р р р р р р р р р р р р р	данного ца изми уб. на 1 г уб. н	EPEHMS CTROC TOTAL CTROC TOTAL CTROC TOTAL CTROC TOTAL SS.7 G.29% SJ.5 G.28%	2,70% 240 TEA OFF B-LIE OFF COLUMN FOR SHEEL AREA 482.9 1,64% 370.2 2,93%	100,00 KC- KC- MEST 770M 29 44 19 13 13 99 10 14 100,00 19134 100,00 19134
ПАНСИ ОПИСАНИЕ: Высота этама до 3 Остально ООД ОПЪЕКТА И Д ФОЗ 10.000.0084 ФОЗ 10.000.0086 ФОЗ 10.000.0084	7,84% OHAT US M will office of the office o	нил кон	1578,9 8,25%,1578,9	2.92% VICTP/ OTT STEPHICT CTONS SHEW CTONS SHEW CONTINUES OFFI SHEW OF	5,00% ATUIBL AO 3 INTORNATION INTORNATION INTO INTO INTO INTO INTO INTO INTO	2,45% HO-PA DTAX HORRISTS 1259.8 4,26% 503.9 2,63% 252.0	КЕЙ согласно	7,88% КАТЕ классиф 1153,8 1,92% 923,0 4,82% 461,5	(196%) KOHCTI (1974) CIGNATOPY (1974) OF 1 200	2.84% IE KOJ. IE KOJ. PYKTUB MEHTEI- GHECTBI M. M. 373 575 575 575 575 2275 2275 2275 227	5,50% HOE PEU - Syrode	2,16% 3EHME: TOHMAN, 0-998EC AGh, M 450 650 450 650 450 650 1501,9 5,18% 1114,9	72.40% Этажно бетонин Т. допуст КЛАСС "Distance "Handard "Sumon HETRALIV" VACHED LIGHT HETRALIV VACHED LIGHT HERR VACHED LIGHT HETRALIV VACHED LIGHT HETRALIV VACHED LIGHT HERR VACHED LIGHT HETRALIV VACHED LIGHT HETRALIV VACHED LIGHT HERR VACHED LIGHT HER	7,62% от 1 м м м м м м м м м м м м м м м м м м	данного ца изми уб. на 1 г уб. н	EPEHMS "" "" "" "" "" "" "" "" ""	2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 2,70% 3,70,2 2,93% 321,9	100,00 KC- KC- EKT 770M 29 44 19 13 13 99 10 14 29447 100,00 19134 100,00
ПАНСИ: Описание: Высота этама до 3 Остапья Код Опъента и д	7,84% OHAT (5 M will office) Officially Name of the control of	нил кон	LTONE LTONE LATER AND LATE	Z92% VICTP/ OTT STEPHCT TOTAL SHEET CONTINUES TOTAL SHEET TOTAL	5,00% ATUBL AO 3 HH708 пр нитов пр нитов пр 1629.9 3,296	2,45% HO-PA DTAX HORMATE 1259.8 4,25% 503.9 2,63%	КЕЙ согласно	7,88% КАТЕ классиф 1153,8 1,92% 923,0 4,82%	(196%) KOHCTI (1974) OF N (197	2.84% IE KOJ IE KOJ III IE KOJ III III III III III III III III III I	5,50% HOE PEU - Syrobe	2,16% 3EHME: TOHMAN, 0-998EC AGh, M 450 650 450 650 450 650 1501,9 5,18% 1114,9	FIGURE 12-40% Serrosum T. gorryct H.TIACK "Parameter Thomas Tempor HETHER TOPSO,4 35,51% 4356,8 22,77%	7,62% остьс от 1 ин иншиг дли р р р р р р р р р р р р р р р	данного ца изми уб. на 1 г уб. н	EPEHMS CTROC TOTAL CTROC TOTAL CTROC TOTAL CTROC TOTAL SS.7 G.29% SJ.5 G.28%	2,70% 240 TEA OFF B-LIE OFF COLUMN FOR SHEEL AREA 482.9 1,64% 370.2 2,93%	KC-1

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

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



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

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

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.4.1 Определение Справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

8.4.1.1 Методология сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- метод рыночных сравнений
- метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

- 1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
- 2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее Справедливой конъюнктуре.

- 3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- 4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
- 5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

где: VPC- Справедливая стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

К- количество аналогов

VPCi- Справедливая стоимость объекта оценка с использованием информации о цене i-го объекта-аналога;

аі- вклад і-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 і -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

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

где: Рі- цена і-го объекта-аналога;

N- количество ценообразующих факторов;

DPij- значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

Табл. 11 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

raosi: 11 osiciiiciiiibi opaoliciias	, учитываемые при корректировке цен
	Базовые элементы сравнения
	Обременение договорами аренды
Качество прав	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
V	Льготное кредитование продавцом покупателя
Условия финансирования	Платеж эквивалентом денежных средств
06	Наличие финансового давления на сделку
Особые условия	Обещание субсидий или льгот на развитие
V	Изменение цен во времени
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Престижность района
Macronomous	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
Местоположение	Качество окружения (рекреация и экология)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
Физические характеристики	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
	Возможности ресурсосбережения
Экономические характеристики	Соответствие объекта принципу НЭИ
	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
Сервис и дополнительные элементы	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 объектааналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв.м их общей площади.

8.4.1.2 Выбор объектов-аналогов

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

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

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

Основными принципами отбора аналогов Объектов являются:

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

Таблицы аналогов приведены ниже.

Табл. 12 Описание объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости земельного участка под гостиницей "Эдельвейс"

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	г.Байкальск, ул. Привокзальная, 12	г.Байкальск, ул. Байкальская	г.Байкальск, ул. Пушкина (п. Утупик)
Цена предложения, руб.	1 250 000	400 000	800 000
Площадь земельного участка, кв.м.	2 000	600	1 500
Наличие улучшений (зданий)	-	-	-
Целевое назначение	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС
Описание	земельный участок: собственность; не застроен, примыкает к трассе Р-258; коммуникации - по границе	земельный участок: собственность; не застроен, коммуникации: водоснабжение, э/э	земельный участок: собственность; не застроен, коммуникации - по границе
Источник информации	https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale- land-lot/18635039-20-0-sot-1250000-rub-ul- privokzalnaya-d-12	https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale- land-lot/16756735-6-0-sot-400000-rub	hhttps://onrealt.ru/poselok-utulik/kypit- uchastok/16311185

Табл. 13 Описание объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости гостиницы "Эдельвейс"

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
Местоположение объекта	Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск (3 мин. до Байкала)	Иркутская обл., г.Байкальск, мкр Южный, квартал 1, д.27	Иркутская обл., г.Байкальск (Красный Ключ)	
Окружение	смешанное (жилое, объекты рекреации)	смешанное (жилое, объекты рекреации)	смешанное (жилое, объекты рекреации)	
Цена предложения, руб.	6 000 000	25 000 000	8 500 000	
Удельная цена предложения, руб./кв.м	20 000	23 127	14 167	
Площадь здания (помещений), кв.м	300,0	1 081,0	600,0	
Площадь земельного участка, кв.м	2 000,0	1 000,0	2 100,0	
Целевое назначение	гостиница - турбаза	гостиница	кафе, гостиница	
Описание	действующая туристическая база (гостевые дома с инфраструктурой); состояние - рабочее (хор.)	действующая туристическая база (гостевые дома с инфраструктурой); состояние - рабочее (хор.)	действующая туристическая база (гостевые дома инфраструктурой); состояние - рабочее (хор.)	
Источник информации	https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_plosch adyu_300_kvm_irkutskaya_oblast_baykalsk_murino_ba ykalskaya_35a_6832641119/	https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale- catering/hotel/5307688-1081-0-m-25000000-rub-mkr- n-yuzhnyy-kvartal-1-d-27a	https://multilisting.su/g-baykalsk/sale-free- appointment/25076096-600-0-m-8500000-rub-kvarta krasnyy-klyuch-65a	

Табл. 14 Описание объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости квартир

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Описание объекта-аналога	Источник информации
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12				
1	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 107	2 800 000	42,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 3/5, отделка простая, требуется косметич. ремонт; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2213588
2	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 106	3 600 000	48,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 3/5, отделка - евроремонт; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2108366
3	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 84	3 350 000	46,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 3/5, отделка евростандарт, состояние хор.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/1984698
	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131				
1	г. Иркутск, б-р Рябикова, 97	2 610 000	42,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 1/9, отделка простая, состояние хор.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2224415 66/
2	г. Иркутск, б-р Рябикова	2 200 000	34,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 6/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/q-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/18472560-34-0-m-etazh-6-9-2200000-rub-b-r-ryabikova
3	г. Иркутск, б-р Рябикова, 20а	2 900 000	47,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale- flat/secondary/two-rooms/15749225- 47-0-m-etazh-5-9-2900000-rub-b-r- ryabikova-sverdlovskiy
	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15				
1	г. Иркутск, мкр Университетский, 77а	1 650 000	20,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 4/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale- flat/secondary/one-room/19082166-20- 0-m-etazh-4-9-1650000-rub-mkr- universitetskiy
2	г. Иркутск, мкр Университетский, 25	1 800 000	20,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2170882
3	г. Иркутск, мкр Университетский, 62	2 250 000	29,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2220026
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156				
1	г. Иркутск, ул. Боткина, 8а	3 150 000	46,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 6/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale- flat/secondary/two-rooms/13749784- 48-0-m-etazh-6-9-3150000-rub-ul- botkina-sverdlovskiy-pod-ezd-3

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Описание объекта-аналога	Источник информации
2	г. Иркутск, ул. Боткина, 8а	2 700 000	46,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale- flat/secondary/two-rooms/5607772-48- 0-m-etazh-5-9-2700000-rub-ul-botkina- sverdlovskiy
3	г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 59	3 080 000	40,60	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 3/9, отделка простая; состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2222162 89/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16				-
1	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, 208	2 450 000	29,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 2/9, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/239021972/
2	г. Иркутск, пер. Пограничный, 1а	1 200 000	19,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 2/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/215707906/
3	г. Иркутск, ул. Байкальская, 237	1 300 000	18,60	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж -4/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/238622666/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2				
1	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 28	2 650 000	35,20	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 1/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2207468 70/
2	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 30	2 500 000	34,20	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2224738 20/
3	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 30	2 170 000	34,60	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2217872 71/
	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37A, кв. 21				
1	г. Иркутск, мкр Первомайский, 37а	1 600 000	24,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 2/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2033651 23/
2	г. Иркутск, мкр Первомайский, ул. Мамина-Сибиряка, 19	2 400 000	32,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 3/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2233175 74/

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Описание объекта-аналога	Источник информации
3	г. Иркутск, мкр Первомайский, 8	2 150 000	30,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 2/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2189422 22/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34				
1	г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 155	2 350 000	35,40	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 2/4, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/229146122/
2	г. Иркутск, ул. 5-я Железнодорожная, 51	2 400 000	30,20	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/221364428/
3	г. Иркутск, ул. 5-я Железнодорожная, 51	2 350 000	31,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2230518 21/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.				
1	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 5г	2 250 000	33,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж -3/4, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2059646 93/
2	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 5г	2 320 000	33,00	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/2220942 97/
3	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 5а	2 200 000	33,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/4, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2187340 37/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.				
1	г. Иркутск, ул. Депутатская, 48	1 400 000	20,40	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 1/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/1971979 89/
2	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, 2396	2 650 000	43,80	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/239360258/
3	г. Иркутск, ул. Депутатская, 439	2 450 000	32,00	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/2222344 93/

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Описание объекта-аналога	Источник информации
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48; Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9				
1	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 60	1 850 000	30,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 1/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/one-room/7556417-30- 0-m-etazh-1-5-1850000-rub-ul-trilissera-oktyabrskiy
2	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 109	1 950 000	33,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://1ibn.ru/irkutsk/sale/kvartira/156 513
3	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 113	2 100 000	32,50	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 3/5, отделка простая, под ремонт; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2071778 87/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51				
1	г. Иркутск, ул. Ледовского, 1	1 445 000	32,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/180209167/
2	г. Иркутск, ул. Ледовского, 1	1 750 000	32,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж -3/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/228099417/
3	г. Иркутск, пер. Восточный	1 760 000	31,00	1-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/221690351/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75				
1	г. Иркутск, ул. Байкальская, 196	2 800 000	44,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 3/5, отделка: простая, удовл.; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/239358939/
2	г. Иркутск, ул. Байкальская, 178	2 800 000	44,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 1/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2145975 63/
3	г. Иркутск, ул. Байкальская, 228	2 970 000	44,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (панель), этаж - 5/5, отделка простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale- flat/secondary/two-rooms/12945517- 44-0-m-etazh-5-5-2970000-rub-ul- baykalskaya-oktyabrskiy
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80				

№ п/п	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Описание объекта-аналога	Источник информации
1	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 329	3 060 000	45,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/4, отделка: простая, требуется ремонт; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/238403176/
2	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 86	2 650 000	42,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 4/4, отделка: простая, состояние удовл., дом после капремонта; прямая продажа в собств.	https://multilisting.su/g-irkutsk/sale- flat/secondary/two-rooms/12141163- 42-0-m-etazh-4-4-2650000-rub-ul- lermontova-sverdlovskiy
3	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 69	2 550 000	42,00	2-комнатная квартира, дом постройки до 1990 г., капитальный (кирпич), этаж - 3/5, отделка: простая, состояние удовл.; прямая продажа в собств.	https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/2207346 29/
	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9				
1	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 1/4	6 500 000	95,00	3-комнатная квартира, дом постройки 2000-х гг., капитальный (кирпич), этаж - 6/14, отделка простая; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/239304695/
2	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 1/6	6 800 000	93,00	3-комнатная квартира, дом постройки 2000-х гг., капитальный (кирпич), этаж - 10/14, под отделку; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/225553576/
3	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 29/9	6 500 000	90,00	3-комнатная квартира, дом постройки 2000-х гг., капитальный (кирпич), этаж - 1/6, отделка: простая; прямая продажа в собств.	https://www.mirkvartir.ru/238449688/

Табл. 15 Описание объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости магазина "Олимпиада"

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение объекта	Иркутская обл., г.Ангарск, 19-й мкр	Иркутская обл., г.Ангарск, ул. Социалистическая, 12	Иркутская обл., г.Ангарск, 230-й кварт., 1 (в р-не Еловского водохр пруда)
Окружение	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (жилое, на выезде из города)
Цена предложения, руб.	9 999 000	24 711 000	135 000 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	33 330	30 000	20 698
лощадь здания (помещений), кв.м	300,0	823,7	6 522,4
Целевое назначение	торговое (псн)	торговое (псн)	торговое (псн)
Описание	ОСЗ (магазин), 1-й этаж и подвал, капитальное (из каменных материалов); состояние - рабочее, отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	4 этаж в торговом здании (магазин), капитальном (из каменных материалов); состояние: хор. (здание 2000-х гг. постр.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	3-этажное отдельно стоящее здание (магазин), капитальное (из каменных материалов); состояние - хор. (здание 2000-х гг. постр.), отделка стандартная; прямая продажа (без НДС - УСН)
Источник информации	https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_ kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_ 300_kvm_irkutskaya_oblast_angarsk_irkuts kaya_oblast_angarsk_19- y_mikrorayon_6830015842/	https://cre.mirkvartir.ru/225713686/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/204 862072/

Табл. 16 Описание объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости помещения на ул. Степана Разина, 6

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Лопатина, 4	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Тимирязева, 49	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Дзержинского, 20/1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Коммунистическая (выезд на Пискунова)
Окружение	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)
Цена предложения, руб.	15 000 000	19 000 000	7 300 000	24 780 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	52 780	52 822	53 285	52 500
Площадь здания (помещений), кв.м	284,2	359,7	137,0	472,0
Целевое назначение	торговое (псн)	торговое (псн)	торговое (псн)	торговое (псн)
Описание	встроенное помещение свободного назначения: 1-й этаж (239,2 кв.м) + цоколь (45 кв.м), вход отдельный; состояние - рабочее (удовл.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	здание (ОСЗ) свободного назначения: 1-й этаж (201,7 кв.м) и подвал (158 кв.м); состояние - рабочее (удовл.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение свободного назначения: цокольный этаж, вход отдельный; состояние - рабочее (удовл.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение свободного назначения: 1 этаж, вход отдельный; состояние - рабочее (удовл.), отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)
Источник информации	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/197 001578/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/206 505811/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/189 367919/	https://realty.yandex.ru/offer/76514945936 85429180/

Табл. 17 Описание объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости помещение на ул. Горная, 24

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Дзержинского, 20	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Поленова, 35Б	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Декабрьских событий, 125	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, 24
Окружение	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)
Цена предложения, руб.	13 900 000	15 408 000	14 500 000	20 990 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	59 074	48 000	47 231	54 833
Ілощадь здания (помещений), кв.м	235,3	321,0	307,0	382,8
Целевое назначение	офис	офис	офис	офис
Описание	встроенное помещение свободного и офисного назначения: 3-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение офисного назначения: 2-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение свободного и офисного назначения: 2-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение свободного и офисного назначения: 2-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (без НДС)
Источник информации	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/198 475738/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/203 189469/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/166 900316/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/206 863030/

Табл. 18 Описание объектов-аналогов для расчета справедливой стоимости помещение на ул. Александра Невского, 58

Параметры	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Местоположение объекта	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, 99/4	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Дальневосточная, 22/1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. 30-й Иркутской Дивизии, 25	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Байкальская, 289/7
Окружение	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)
Цена предложения, руб.	9 500 000	10 000 000	5 800 000	4 400 000
Удельная цена предложения, руб./кв.м	65 517	55 556	72 500	67 692
Площадь здания (помещений), кв.м	145,0	180,0	80,0	65,0
Целевое назначение	офис	офис	псн	офис
Описание	встроенное помещение офисного назначения: 1-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение офисного назначения: 1-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение свободного и офисного назначения: 1-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)	встроенное помещение офисного назначения: 1-й этаж; состояние - хор., отделка стандартная; прямая продажа (с НДС)
Источник информации	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/197 422779/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/204 337210/	https://cre.mirkvartir.ru/224346217/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/211 176751/

Скрин-шоты аналогов приведены в Приложении 3

Табл. 19-39- Расчет справедливой стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода (с учетом округления)

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 250 000	400 000	800 000
Площадь земельных участков (общая)	кв.м	1 024,0	2 000,0	600,0	1 500,0
		1. Качес	тво прав		å
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	1 250 000	400 000	800 000
1.2. Вид сделки	-	продажа права собственности	продажа права собственности	продажа права собственности	продажа права собственност
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	1 250 000	400 000	800 000
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	1 250 000	400 000	800 000
3. Особые условия			Особые условия пр	одажи не зарегистр.	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	1 250 000	400 000	800 000

	Земельный у	участок под гостиницей "Эдельвейс	:" (право собственности, кад. № 3	8:25:020106:9		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
4.1. Изменение цен во времени		предлагаются в течение одного периода экспозиции				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	-	1 250 000	400 000	800 000	
4.2. Отличие цены предложения от цен	ы сделки		уторго	рвание	<u> </u>	
Корректировка	%	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%	
Скорректированная цена	руб.	-	1 070 000	342 400	684 800	
5. Наличие улучшений - зданий	кв.м	оценивается как условно свободный	-	-	-	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена	руб.	-	1 070 000	342 400	684 800	
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	535	571	457	
6.Целевое назначение	-	земли населенных пунктов, для размещения гостиниц	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС	земли населенных пунктов, под ИЖС	
Корректировка	%	-	30,36%	30,36%	30,36%	
		7. Местоп	оложение	·		
7.1. Расположение относительно основных магистралей	-	не примыкает к трассе	примыкает к трассе	не примыкает к магистрали	не примыкает к магистрали	
Корректировка	%	-	-20,63%	0,00%	0,00%	
7.2. Адрес	-	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	г.Байкальск, ул. Привокзальная, 12	г.Байкальск, ул. Байкальская	г.Байкальск, ул. Пушкина (п. Утупик)	
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	
7.3. Окружение объекта	-	-				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
		8. Физические ха	рактеристики			
.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	1 024,00	2 000,0	600,0	1 500,0	
Корректировка	%	(сегмент рынка "0,1-0,5 га")	0%	-12%	0,0%	
8.2. Наличие коммуникаций		возможность подключения коммуникаций в условиях населенного пункта оценивается как сопоставимая				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	
8.3. Наличие подъездных путей	-	да	да	да	да	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	
		Вывод	цы			
Общая чистая коррекция	%	-	9,7%	18,36%	30,36%	
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	587	675	595	
Общая валовая коррекция	%	-	50,99%	42,36%	30,36%	
Коэффициенты весомости	-	-	0,291	0,325	0,374	
Коэффициент вариации			8%			
Справедливая стоимость		руб./кв.м	613			
Справедливая стоимость (не облагается НДС)		руб.	627 712			

	остиница "Эдел	ьвейс" с учетом земельного участка	а на праве собственности, кад. №	38:25:020106:9	
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	6 000 000	25 000 000	8 500 000
Площадь зданий	кв.м	857,7	300,0	1 081,0	600,0
		1. Качеств	во прав	Ţ	Ţ
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	6 000 000	25 000 000	8 500 000
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	6 000 000	25 000 000	8 500 000
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	6 000 000	25 000 000	8 500 000
3. Особые условия			Особые условия про	одажи не зарегистр.	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	6 000 000	25 000 000	8 500 000
		4.Условия	рынка		
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	6 000 000	25 000 000	8 500 000
4.2. Отличие цены предложения от цены	сделки		уторго	рвание	<u>.i.</u>
Корректировка	%	-	-19,3%	-19,3%	-19,3%
орректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	4 842 000	20 175 000	6 859 500

	Гостиница "Эдел	ьвейс" с учетом земельного участка	на праве собственности, кад. №	38:25:020106:9	
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 140	18 663	11 433
5. Целевое назначение	-	гостиница - турбаза	гостиница	кафе, гостиница	гостиница
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
		6. Местопол	ожение		
6.1. Расположение относительно основных магистралей	-	выезд в сторону Серовского тракта	выезд в сторону Серовского тракта	выезд в сторону Серовского тракта	выезд в сторону Серовского тракта
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Иркутская область, Слюдянский район, Байкальск (3 мин. до Байкала)	Иркутская обл., г.Байкальск, мкр Южный, квартал 1, д.27	Иркутская обл., г.Байкальск (Красный Ключ)
Корректировка	%	-	0,00%	-15,91%	0,00%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (жилое, объекты рекреации)	смешанное (жилое, объекты рекреации)	смешанное (жилое, объекты рекреации)	смешанное (жилое, объекты рекреации)
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
		7. Физические характ	еристики и сервис		
7.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	857,70	300,00	1 081,00	600,00
Корректировка	%	(сегмент рынка "0,5-1 тыс. кв.м")	-9,00%	0,00%	0,00%
7.2. Наличие коммуникаций	-	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Техническое состояние	-	удовл. (рабочее, частично требуется ремонт)	хорошее (ремонт не требуется)	хорошее (ремонт не требуется)	хорошее (ремонт не требуется
Корректировка	%	-	-18,00%	-18,00%	-18,00%
7.5. Тип объекта	-	имущественный комплекс: гостиница, турбаза, кафе	имущественный комплекс: гостиница, турбаза, кафе	имущественный комплекс: гостиница, турбаза, кафе	имущественный комплекс: гостиница, турбаза, кафе
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.6. Наличие водоема в пешей доступности	-	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
8. Экономические и прочие параметры					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
8.2. Наличие благоустройства	-	имеется	имеется	имеется	имеется

Γ					
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0,00%
		Вывод	ы		
Общая чистая коррекция	%	-	-27,00%	-33,91%	-18,00%
Скорректированная цена (без учета поправки на величину площади земельного участка)	руб./кв.м	-	11 782	12 335	9 375
Общая валовая коррекция	%	-	27,00%	33,91%	18,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3289	0,2851	0,3859
Коэффициен	т вариации			14%	
Справедливая стоимость (без учета поправки площади земельного участка)	на величину	руб./к	(B.M	11	009
Площадь земельного участка(ов), отведенного для размещения здания	кв.м	1 024,0	2 000,0	1 000,0	2 100,0
Площадь зданий (помещений), общая	кв.м	857,7	300,0	1 081,0	600,0
Ілощадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. зданий	кв.м	1,194	6,667	0,925	3,500
Корректировка	руб./кв.м	-	-3 355	165	-1 414
Скорректированная цена (с учетом поправки на величину площади земельного участка)	руб./кв.м	-	8 427	12 500	7 961
Справедливая стоимость (с учетом поправки н площади земельного участка), руб./к			9 4	107	
Справедливая стоимость Объекта (зданий - с НД земельного участка (НДС не облагается)			8 068	3 384	
		в том чис	сле:		
емельный участок, кад. № 38:36:000034:12 ерритория (право собственности, НДС не облагает			627	712	
лучшения (здания)			7 440	0 672	

		Иркутская обл., г. Иркутск,	ул. Трилиссера, д.86, кв. 12		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 800 000	3 600 000	3 350 000
Площадь (общая)	кв.м.	43,90	42,00	48,00	46,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	66 667	75 000	72 826
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде	елен по нормативу, в мере, достаточно плотности застройки	ой для нормальной эксплуатации жило населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся
Скорректированная цена предложения объектованалогов	руб./кв.м	-	66 667	75 000	72 826
		2. Качес	тво прав		
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	75 000	72 826
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	75 000	72 826
3. Условия финансирования			-	За счет собственных сред	ств, безналичный платеж
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	75 000	72 826
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	75 000	72 826
	.	5.Услови	ия рынка	L	
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			

		ipkytckasi oosii, t. vipkytck,	ул. Трилиссера, д.86, кв. 12				
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	75 000	72 826		
2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование		
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%		
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	57 067	64 200	62 339		
		6. Местог	положение				
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 107	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 106	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 8		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
6.3. Окружение объекта							
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
	•	7. Физические	характеристики				
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	43,90	42,00	48,0	46,0		
Корректировка	%	(2-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%		
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., отделка евростандарт	удовл., отделка евростандар		
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	0,00%	-11,13%	-11,46%		
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 перв не последний		
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%		
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель		
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%		
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание		
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%		

		Иркутская обл., г. Иркутск,	ул. Трилиссера, д.86, кв. 12		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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 дополните	ельные характеристики		
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	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			
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
		Выв	воды		
Общая чистая коррекция	%	-	-14,40%	-25,53%	-25,86%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	57 067	55 853	53 992
Общая валовая коррекция	%	-	14,40%	25,53%	25,86%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3906	0,3060	0,3035
Коэффициен	т вариации			3%	<u> </u>
Средневзвешенная величина рыночной (справедливо	ой) стоимости	руб.	/кв.м	55	768
Справедливая стоимость		yq	уб.	2 44	8 215

		Иркутская обл., г. Иркутск, б	бул. Рябикова, д.21-а, кв. 13 1		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 610 000	2 200 000	2 900 000
Площадь (общая)	кв.м.	48,00	42,00	34,00	47,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	62 143	64 706	61 702
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде	елен по нормативу, в мере, достаточно плотности застройки	ой для нормальной эксплуатации жило населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся
Скорректированная цена предложения объектованалогов	руб./кв.м	-	62 143	64 706	61 702
		2. Качес	тво прав		
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	62 143	64 706	61 702
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	_	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	62 143	64 706	61 702
3. Условия финансирования			_	За счет собственных сред	дств, безналичный платеж
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	_	62 143	64 706	61 702
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	62 143	64 706	61 702
		5.Услові	ия рынка	t.	A
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции

		Иркутская обл., г. Иркутск, б	ул. Рябикова, д.21-а, кв. 131		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	62 143	64 706	61 702
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	53 194	55 388	52 817
		6. Местог	оложение	ala de la companya d	
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	г. Иркутск, б-р Рябикова, 97	г. Иркутск, б-р Рябикова	г. Иркутск, б-р Рябикова, 20а
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта			преимущест	венно жилое	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
		7. Физические	характеристики		
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	48,00	42,00	34,0	47,0
Корректировка	%	(2-к квартиры)	0,00%	-5,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-8,23%	-7,90%	-8,29%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: первый
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	6,38%
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%	-	0,0%	0,0%	0,0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

		Иркутская обл., г. Иркутск, б	бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		8. Экономически	е 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 дополните	ельные характеристики		
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	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			
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
		Выв	воды		
Общая чистая коррекция	%	-	-22,63%	-27,30%	-16,30%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	48 082	47 041	51 643
Общая валовая коррекция	%	-	22,63%	27,30%	29,07%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3568	0,3272	0,3160
Коэффициен	т вариации			5%	å
Средневзвешенная величина рыночной (справедливо	ой) стоимости	руб./кв.м		48 867	
Справедливая стоимость		руб.		2 345 616	

Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 650 000	1 800 000	2 250 000		
Площадь (общая)	кв.м.	19,40	20,00	20,00	29,00		
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	82 500	90 000	77 586		
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде		ой для нормальной эксплуатации жил и населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся		
Скорректированная цена предложения объектованалогов	руб./кв.м	-	82 500	90 000	77 586		
		2. Качес	тво прав				
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 500	90 000	77 586		
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 500	90 000	77 586		
3. Условия финансирования			-	За счет собственных сред	дств, безналичный платеж		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 500	90 000	77 586		
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 500	90 000	77 586		
		5.Услові	ия рынка	4	å		
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		

		Иркутская обл., г. Иркутск, мкр	р. Университетский, д.45, кв. 15				
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	82 500	90 000	77 586		
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование		
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%		
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	70 620	77 040	66 414		
		6. Местог	положение	d			
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	г. Иркутск, мкр Университетский, 77а	г. Иркутск, мкр Университетский, 25	г. Иркутск, мкр Университетский 62		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
6.3. Окружение объекта			- 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0% 0%				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
		7. Физические	характеристики				
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	19,40	20,00	20,0	29,0		
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%		
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)		
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-6,20%	-5,68%	-6,59%		
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый не последний		
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%		
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		

	1	Иркутская обл., г. Иркутск, мкј	э. Университетский, д.45, кв. 15	l	l
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
		8. Экономически	е 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%
	i	9. Сервис и дополните	ельные характеристики		<u>i.</u>
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	-	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			
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
		Выв	воды		A
Общая чистая коррекция	%	-	-20,60%	-20,08%	-20,99%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	65 508	71 928	61 302
Общая валовая коррекция	%	-	20,60%	20,08%	20,99%
Коэффициенты весомости	-	-	0,3330	0,3372	0,3298
Коэффициент	гвариации			8%	
Средневзвешенная величина рыночной (справедливо	й) стоимости	руб./кв.м		66 286	
Справедливая стоимость		руб.		1 285 948	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156								
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3			
Цена продажи (предложения)	руб.	?	3 150 000	2 700 000	3 080 000			
Площадь (общая)	кв.м.	47,90	46,00	46,00	40,60			
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	68 478	58 696	75 862			
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде	елен по нормативу, в мере, достаточно плотности застройки	ой для нормальной эксплуатации жил населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0			
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	68 478	58 696	75 862			
		2. Кач	ество прав	·				
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%			
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 478	58 696	75 862			
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%			
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 478	58 696	75 862			
3. Условия финансированы	1 Я		За счет собственных сред	ств, безналичный платеж				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%			

		Иркутская обл., г. Иркут	ск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 478	58 696	75 862
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи н зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 478	58 696	75 862
		5.Усло	вия рынка		
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 478	58 696	75 862
.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
корректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	58 617	50 243	64 938
		6. Место	оположение		
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	г. Иркутск, ул. Боткина, 8а	г. Иркутск, ул. Боткина, 8а	г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 59
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта			преимущест	венно жилое	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
		7. Физически	е характеристики		
7.1. Площадь, подлежащая продаже	KB.M.	47,90	46,00	46,0	40,6
Корректировка	%	(2-к квартиры)	0,00%	0,00%	5,00%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156					
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки 1994 г.)	-7,47%	-8,71%	-6,74%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
		8. Экономичес	кие 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 дополни	тельные характеристики	å	
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%
		В	ыводы	A	4
Общая чистая коррекция	%	-	-21,87%	-23,11%	-16,14%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	53 505	45 131	63 619		
Общая валовая коррекция	%	-	21,87%	23,11%	26,14%		
Коэффициенты весомости	-	-	0,3463	0,3375	0,3162		
Коз	оффициент вариации		17%				
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости рук		руб./кв.м	53 877				
Справедливая стоимость руб.		руб.	2 580 708				

	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16						
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 450 000	1 200 000	1 300 000		
Площадь (общая)	кв.м.	19,30	29,00	19,00	18,60		
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	84 483	63 158	69 892		
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде	елен по нормативу, в мере, достаточно плотности застройки	ой для нормальной эксплуатации жил и населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся		
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0		
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	84 483	63 158	69 892		
		2. Кач	ество 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	-	84 483	63 158	69 892		
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа		

		Иркутская обл., г. Иркутск,	ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	l	
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 483	63 158	69 892
3. Условия финансирова	ния		-	За счет собственных сред	ств, безналичный платеж
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 483	63 158	69 892
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 483	63 158	69 892
		5.Усл	овия рынка		
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	84 483	63 158	69 892
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	72 317	54 063	59 828
		6. Mec	гоположение		,
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, 208	г. Иркутск, пер. Пограничный, 1а	г. Иркутск, ул. Байкальская, 237
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объект	га		преимущест	венно жилое	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

		Иркутская обл., г. Иркутск,	ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	l	l
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог З
		7. Физически	е характеристики		
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	19,30	29,00	19,0	18,6
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки 1993 г.)	-6,05%	-8,09%	-7,31%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый не последний
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	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. Экономичес	кие 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 дополни	тельные 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%
À		В	ыводы		

	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16						
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Общая чистая коррекция	%	-	-20,45%	-22,49%	-21,71%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	67 205	48 951	54 716		
Общая валовая коррекция	%	-	20,45%	22,49%	21,71%		
Коэффициенты весомости	-	-	0,3419	0,3261	0,3321		
K	оэффициент вариации		16%				
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости		руб./кв.м	57 111				
Справедливая стоим	Справедливая стоимость руб.		1 102 242				

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 650 000	2 500 000	2 170 000		
Площадь (общая)	кв.м.	31,40	35,20	34,20	34,60		
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	75 284	73 099	62 717		
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде	елен по нормативу, в мере, достаточно плотности застройки	ой для нормальной эксплуатации жило и населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся		
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0		
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	75 284	73 099	62 717		
		2. Кач	ество 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	-	75 284	73 099	62 717		
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа		

		Иркутская обл., г. Иркутск	, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2	l	
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	75 284	73 099	62 717
3. Условия финанси	ирования		-	За счет собственных сред	ств, безналичный платеж
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	_	75 284	73 099	62 717
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	75 284	73 099	62 717
		5.Ус	овия рынка		
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	75 284	73 099	62 717
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	_	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	64 443	62 573	53 686
		6. Med	тоположение		
6.1. Престижность района	-	Правоберезжный округ	Правоберезжный округ	Правоберезжный округ	Правоберезжный округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28A, кв. 2	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 28	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, 30	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина,
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение о	бъекта		преимущест	венно жилое	
Корректировка	%	_	0%	0%	0%

		Иркутская обл., г. Иркутск,	ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог З
		7. Физически	е характеристики		
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	31,40	35,20	34,2	34,6
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки 1992 г.)	-6,79%	-6,99%	-8,15%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый не последний
Корректировка	%	_	0,00%	-6,00%	-6,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
		8. Экономичес	кие 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 дополни	ительные 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

	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3			
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%			
			Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-21,19%	-27,39%	-28,55%			
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	59 331	53 075	44 810			
Общая валовая коррекция	%	-	21,19%	27,39%	28,55%			
Коэффициенты весомости	-	-	0,3626	0,3224	0,3149			
	Коэффициент вариации		14%					
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости руб./кв.м		руб./кв.м	52 735					
Справедливая	Справедливая стоимость руб.			1 655 879				

Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 600 000	2 400 000	2 150 000		
Площадь (общая)	кв.м.	18,50	24,00	32,00	30,00		
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	66 667	75 000	71 667		
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде		ой для нормальной эксплуатации жило населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся		
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0		
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	66 667	75 000	71 667		
		2. Kaч	ество прав				
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		

		Иркутская обл., г. Иркутск, і	м-н Первомайский, д.37А, кв. 21		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	75 000	71 667
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	75 000	71 667
3. Условия финанси	рования	-	-	За счет собственных сред	ств, безналичный платеж
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	75 000	71 667
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	75 000	71 667
		5.Усло	вия рынка		
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 667	75 000	71 667
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	57 067	64 200	61 347
4		6. Мест	оположение		***************************************
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37A, кв. 21	г. Иркутск, мкр Первомайский, 37а	г. Иркутск, мкр Первомайский, ул. Мамина-Сибиряка, 19	г. Иркутск, мкр Первомайский, 8
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение об			преимущест	венно жилое	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21						
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
I.		7. Физически	е характеристики			
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	18,50	24,00	32,0	30,0	
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%	
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-7,67%	-6,82%	-7,13%	
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	
7.4. Материал стен	-	панель	панель	панель	панель	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	
		8. Экономичес	кие 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 дополни	тельные характеристики	<u> </u>		
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%	
i		В	ыводы			
Общая чистая коррекция	%	-	-22,07%	-21,22%	-21,53%	

Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21								
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3			
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	51 955	59 088	56 235			
Общая валовая коррекция	%	-	22,07%	21,22%	21,53%			
Коэффициенты весомости	-	-	0,3298	0,3363	0,3339			
	Коэффициент вариации			6%				
Средневзвешенная величина рыно	Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости		55 783					
Справедливая	СТОИМОСТЬ	руб. 1 031 986						

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 350 000	2 400 000	2 350 000		
Площадь (общая)	кв.м.	34,90	35,40	30,20	31,00		
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	66 384	79 470	75 806		
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	КВ.М.	делается допущение, что ЗУ выде		ой для нормальной эксплуатации жило и населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся		
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0		
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	66 384	79 470	75 806		
		2. Качес	тво прав				
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		

		Иркутская обл., г. Иркутск,	ул. 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	-	66 384	79 470	75 806
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 384	79 470	75 806
3. Условия финанси	прования	-		За счет собственных сред	дств, безналичный платеж
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 384	79 470	75 806
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 384	79 470	75 806
i		5.Услови	я рынка	i.	
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	66 384	79 470	75 806
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	56 825	68 026	64 890
		6. Местопо	оложение		
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	г. Иркутск, ул. 4-я Железнодорожная, 155	г. Иркутск, ул. 5-я Железнодорожная, 51	г. Иркутск, ул. 5-я Железнодорожная, 51
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение о	бъекта		преимущест	венно жилое	
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
		7. Физические	характеристики		
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	34,90	35,40	30,2	31,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-7,70%	-6,43%	-6,74%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний
Корректировка	%	-	-4,00%	0,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
		8. Экономически	е 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 дополните	ельные 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%
		Выв	ЗОДЫ		

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			
Общая чистая коррекция	%	-	-26,10%	-20,83%	-21,14%			
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	49 057	62 914	59 778			
Общая валовая коррекция	%	-	26,10%	20,83%	21,14%			
Коэффициенты весомости	-	-	0,3083	0,3470	0,3447			
<u> </u>	Коэффициент вариации		13%					
Средневзвешенная величина рыноч	ной (справедливой) стоимости	руб./кв.м	57 561					
Справедливая с	Справедливая стоимость		2 008 879					

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 250 000	2 320 000	2 200 000		
Площадь (общая)	кв.м.	32,20	33,00	33,00	33,00		
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	68 182	70 303	66 667		
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде		ой для нормальной эксплуатации жило и населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся		
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0		
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	68 182	70 303	66 667		
		2. Кач	ество 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%		

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 182	70 303	66 667
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 182	70 303	66 667
3. Условия финансир	ования		За счет собственных сред	ств, безналичный платеж	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 182	70 303	66 667
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 182	70 303	66 667
<u> </u>		5.Услоі	вия рынка		
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 182	70 303	66 667
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	58 364	60 179	57 067
		6. Место	положение		
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 5г	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 5г	г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 5а
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение об	ъекта	-		преимущест	венно жилое
Корректировка	%	_	0%	0%	0%

		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Ж	елезнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2	KB.M.	
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		7. Физически	ие характеристики		
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	32,20	33,00	33,0	33,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-7,50%	-7,27%	-7,67%
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: последни
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	4,17%
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. Экономичес	кие 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%
<u>i</u>		9. Сервис и дополни	ительные 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, освещени авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.								
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3			
	.!	В	ыводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-21,90%	-21,67%	-17,90%			
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	53 251	55 067	54 732			
Общая валовая коррекция	%	-	21,90%	21,67%	26,23%			
Коэффициенты весомости	-	-	0,3431	0,3448	0,3121			
	Коэффициент вариации		2%					
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости руб./кв.м		руб./кв.м	54 339					
Справедливая стоимость руб.		руб.	1 749 716					

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.								
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3			
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 400 000	2 650 000	2 450 000			
Площадь (общая)	кв.м.	34,30	20,40	43,80	32,00			
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	68 627	60 502	76 563			
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде	елен по нормативу, в мере, достаточн плотности застройки	ой для нормальной эксплуатации жил и населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся			
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0			
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	68 627	60 502	76 563			
		2. Kav	ество прав					
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%			
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 627	60 502	76 563			
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%			

		Иркутская обл., г. Иркутск, ул.	Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв	м.	
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 627	60 502	76 563
3. Условия финанси	рования		-	За счет собственных сред	ств, безналичный платеж
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 627	60 502	76 563
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 627	60 502	76 563
		5.Усло	овия рынка		
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 627	60 502	76 563
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	58 745	51 790	65 538
		6. Мест	гоположение		
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	г. Иркутск, ул. Депутатская, 48	г. Иркутск, ул. К.Либкнехта, 2396	г. Иркутск, ул. Депутатская, 439
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта			-	преимущест	венно жилое
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
		7. Физически	ие характеристики		
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	34,30	20,40	43,8	32,0

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.						
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
Корректировка	%	(1-к квартиры)	-3,00%	5,00%	0,00%	
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-7,45%	-8,45%	-6,68%	
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	
Корректировка	%	-	0,00%	-2,08%	-6,00%	
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	
***************************************		8. Экономичес	кие 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 дополни	тельные характеристики		å	
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%	
		В	ыводы		A	
Общая чистая коррекция	%	-	-24,85%	-19,93%	-27,08%	
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	51 574	48 442	55 832	

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Общая валовая коррекция	%	-	24,85%	29,93%	27,08%		
Коэффициенты весомости	-	-	0,3482	0,3172	0,3346		
Коэффициент вариации			7%				
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости р		руб./кв.м	52 005				
Справедливая стоимость руб.		руб.		1 783 772			

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48						
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 850 000	1 950 000	2 100 000	
Площадь (общая)	кв.м.	31,50	30,00	33,00	32,50	
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	61 667	59 091	64 615	
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выделен по нормативу, в мере, достаточной для нормальной эксплуатации жилого дома в условиях сложившейся плотности застройки населенного пункта				
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0	
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	61 667	59 091	64 615	
		2. Качес	тво прав			
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 667	59 091	64 615	
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	

		Иркутская обл., г. Иркутск, у	ул. Трилиссера, д.109, кв. 48		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 667	59 091	64 615
3. Условия финансиро	вания		За счет собственных сред	ств, безналичный платеж	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 667	59 091	64 615
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 667	59 091	64 615
***************************************		5.Услови	ія рынка		<u> </u>
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	61 667	59 091	64 615
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	52 787	50 582	55 311
		6. Местоп	оложение		
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 60	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 109	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 113
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объ	екта		преимущест	венно жилое	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
<u> </u>		7. Физические :	характеристики	i	i
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	31,50	30,00	33,0	32,5
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%

		Иркутская обл., г. Иркутск, у	ул. Трилиссера, д.109, кв. 48		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-8,29%	-8,65%	0,00%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: не первый не последний
Корректировка	%	-	6,00%	4,00%	0,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	<u>-</u>	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. Экономически	е характеристики	ab.	<u> </u>
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 дополните	льные характеристики	d	ă
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%

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 чистая коррекция	%	-	-16,69%	-19,05%	-14,40%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	51 375	47 833	55 311
Общая валовая коррекция	%	-	28,69%	27,05%	14,40%
Коэффициенты весомости	-	-	0,2955	0,3072	0,3974
Коэффициент вариации			7%		
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости		руб./кв.м	51 856		
Справедливая стоимость		руб.	1 633 464		

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51						
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 445 000	1 750 000	1 760 000	
Площадь (общая)	кв.м.	34,20	32,00	32,00	31,00	
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774	
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК						
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0	
Скорректированная цена предложения объектов- аналогов	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774	
2. Качество прав						
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений				

		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Е	Засилия Ледовского, д.7, кв. 51		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	_	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774
3. Условия финансирования			За счет собственных сред	ств, безналичный платеж	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774
	***************************************	5.Услови	я 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	-	45 156	54 688	56 774
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	38 654	46 813	48 599
		6. Местопо	оложение		
6.1. Престижность района	-	Ленинский округ	Ленинский округ	Ленинский округ	Ленинский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	г. Иркутск, ул. Ледовского, 1	г. Иркутск, ул. Ледовского, 1	г. Иркутск, пер. Восточный
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объекта			преимущест	венно жилое	

		Иркутская обл., г. Иркутск, ул.	Василия Ледовского, д.7, кв. 51		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
		7. Физические	характеристики		
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	34,20	32,00	32,0	31,0
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая, под ремонт)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	0,00%	-9,35%	-9,00%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: последний
Корректировка	%	-	4,00%	0,00%	4,00%
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
	-	8. Экономически	е 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 дополните	ельные характеристики	de la constant de la	
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%
		Выв	воды		

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог		
Общая чистая коррекция	%	-	-10,40%	-23,75%	-19,40%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	40 460	41 700	45 758		
Общая валовая коррекция	%	-	18,40%	23,75%	27,40%		
Коэффициенты весомости	-	-	0,3677	0,3293	0,3030		
Коэффициент вариации			6	%			
Средневзвешенная величина рыночной стоимости		руб./кв.м	5./кв.м 42 474				
Рыночная стоимость		руб.	1 452 611				

		Иркутская обл., г. Иркутск, у	л. Байкальская, д.228, кв. 75	 	l
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	2 800 000	2 800 000	2 970 000
Площадь (общая)	кв.м.	47,00	44,00	44,00	44,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	63 636	63 636	67 500
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде	елен по нормативу, в мере, достаточно плотности застройки	ой для нормальной эксплуатации жил населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	63 636	63 636	67 500
		2. Качес	тво прав		
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

		Иркутская обл., г. Иркутск, у	ил. Байкальская, д.228, кв. 75		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 636	63 636	67 500
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 636	63 636	67 500
3. Условия финансиро	зания		За счет собственных сред	ств, безналичный платеж	•
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 636	63 636	67 500
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 636	63 636	67 500
*		5.Услов	ия рынка	d	å
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	63 636	63 636	67 500
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	_	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	54 473	54 473	57 780
		6. Местог	положение		
6.1. Престижность района	-	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	г. Иркутск, ул. Байкальская, 196	г. Иркутск, ул. Байкальская, 178	г. Иркутск, ул. Байкальская, 228
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение объе	кта		преимущест	венно жилое	<u>i</u>
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

		Иркутская обл., г. Иркутск, у	ул. Байкальская, д.228, кв. 75	 	1
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<u></u>		7. Физические	характеристики		
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	47,00	44,00	44,0	44,0
Корректировка	%	(2-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	-8,03%	-8,03%	-7,57%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: последний
Корректировка	%	-	-4,00%	2,13%	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. Экономически	е 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 дополните	ельные 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%
*		Вые	ЗОДЫ		

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75						
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
Общая чистая коррекция	%	-	-26,43%	-20,31%	-21,97%	
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	46 815	50 715	52 668	
Общая валовая коррекция	%	-	26,43%	24,56%	21,97%	
Коэффициенты весомости	-	-	0,3189	0,3317	0,3494	
i	Коэффициент вариации		6%			
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости		руб./кв.м	50 154			
Справедливая стоимость		руб.		2 357 238		

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.	?	3 060 000	2 650 000	2 550 000		
Площадь (общая)	кв.м.	44,10	45,00	42,00	42,00		
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	68 000	63 095	60 714		
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде	елен по нормативу, в мере, достаточно плотности застройки	ой для нормальной эксплуатации жил и населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся		
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0		
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	68 000	63 095	60 714		
		2. Kaч	ество прав				
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 000	63 095	60 714		

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 000	63 095	60 714
3. Условия финансир	ования		За счет собственных сред	ств, безналичный платеж	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 000	63 095	60 714
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 000	63 095	60 714
		5.Усл	овия рынка		*
5.1. Изменение цен во времени	-	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 000	63 095	60 714
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	58 208	54 010	51 971
јо обли сдолки		6. Meci	гоположение		<u>i</u>
6.1. Престижность района	-	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ	Свердловский округ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 329	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 86	г. Иркутск, ул. Лермонтова, 6
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Окружение об	ьекта		преимущест	зенно жилое	<u></u>
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

		Иркутская обл., г. Иркутск,	ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	I.	1
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	44,10	45,00	42,0	42,0
Корректировка	%	(2-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая); дом после капремонта	удовл., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	0,00%	-22,10%	-8,42%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний
Корректировка	%	<u>-</u>	0,00%	0,00%	-4,00%
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. Экономичес	кие 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 дополни	ительные 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%
		В	ыводы		*
Общая чистая коррекция	%	-	-14,40%	-36,50%	-26,82%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	58 208	40 064	44 431

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			
Общая валовая коррекция	%	-	14,40%	36,50%	26,82%			
Коэффициенты весомости	-	-	0,4074	0,2652	0,3275			
	Коэффициент вариации			20%				
Средневзвешенная величина рыноч	Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости руб		48 890					
Справедливая	стоимость	руб.		2 156 049				

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Цена продажи (предложения)	руб.	?	6 500 000	6 800 000	6 500 000		
Площадь (общая)	кв.м.	85,60	95,00	93,00	90,00		
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	68 421	73 118	72 222		
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде		ой для нормальной эксплуатации жил и населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся		
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0		
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	68 421	73 118	72 222		
		2. Качес	тво прав				
2.1. Обременения	-	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений	оценка производится без учета каких-либо обременений		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	68 421	73 118	72 222		
2.2. Вид сделки	=	продажа	продажа	продажа	продажа		

Объект-аналог 1 0%	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
0%		
· · ·	0%	0%
68 421	73 118	72 222
За счет собственных сред	ств, безналичный платеж	
0%	0%	0%
68 421	73 118	72 222
Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
0%	0%	0%
68 421	73 118	72 222
вия рынка		
выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции	выставлено на продажу в течение одного периода экспозиции
0%	0%	0%
68 421	73 118	72 222
уторгование	уторгование	уторгование
-13,70%	-13,70%	-13,70%
59 047	63 101	62 328
положение		<u> </u>
Октябрьский округ	Октябрьский округ	Октябрьский округ
0%	0%	0%
г. Иркутск, ул. Ядринцева, 1/4	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 1/6	г. Иркутск, ул. Ядринцева, 29/
0%	0%	0%
преимущест	венно жилое	
0%	0%	0%
·	0%	0% 0% преимущественно жилое 0% 0%

Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7,	кв. 9
--	-------

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.1. Площадь, подлежащая продаже	KB.M.	85,60	95,00	93,0	90,0
Корректировка	%	(3-к квартиры)	0,00%	-6,00%	0,00%
7.2. Техническое состояние	-	хор., с отделкой (простая)	хор., с отделкой (простая)	хор., под отделку	хор., с отделкой (простая)
Корректировка	%	(в доме постройки 2000-х гг.)	0,00%	4,39%	0,00%
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: первый	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: первы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	6,38%
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	е характеристики		
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования			Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭІ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
		9. Сервис и дополните	льные 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 свя:
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	и ₋ парковка, замощ авто- п		парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освещение, авто- подъезд	парковка, замощения, освеще авто- подъезд
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
		Выв	оды		
Общая чистая коррекция	%	_	-13.70%	-15,31%	-7,32%

	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3			
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	59 047	61 925	66 938			
Общая валовая коррекция	%	-	13,70%	24,09%	20,08%			
Коэффициенты весомости	-	-	0,3816	0,2919	0,3265			
	Коэффициент вариации		6%					
Средневзвешенная величина рыночн	Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости		62 463					
Справедливая ст	Справедливая стоимость руб.			5 346 833				

Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки Объект-аналог 1		Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Цена продажи (предложения)	руб.	?	1 445 000	1 750 000	1 760 000		
Площадь (общая)	кв.м.	30,60	32,00	32,00	31,00		
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774		
1. Площадь земельных участков, выделенных для размещения ЖК	кв.м.	делается допущение, что ЗУ выде	елен по нормативу, в мере, достаточно плотности застройки	ой для нормальной эксплуатации жило и населенного пункта	ого дома в условиях сложившейся		
Корректировка	руб./кв.м	-	0	0	0		
Скорректированная цена предложения объектов-аналогов	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774		
		2. Качес	тво 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		

Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9							
Элементы сравнения Ед. изм.		Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774		
2.2. Вид сделки	-	продажа	продажа	продажа	продажа		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774		
3. Условия финансиро	рвания		За счет собственных сред	ств, безналичный платеж	<u> </u>		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774		
4. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774		
		5.Услови	я рынка				
5.1. Изменение цен во времени	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		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 156	54 688	56 774		
5.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование		
Корректировка	%	-	-14,40%	-14,40%	-14,40%		
Скорректированная цена на условия сделки	руб./кв.м	-	38 654	46 813	48 599		
		6. Местопо	оложение				
6.1. Престижность района	-	Ленинский округ	Ленинский округ	Ленинский округ	Ленинский округ		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%		
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	г. Иркутск, ул. Ледовского, 1	г. Иркутск, ул. Ледовского, 1	г. Иркутск, пер. Восточный		
Корректировка	%	_	0%	0%	0%		

	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3			
6.3. Окружение об	ьекта		преимущест	венно жилое				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%			
		7. Физические	характеристики					
7.1. Площадь, подлежащая продаже	KB.M.	30,60	32,00	32,0	31,0			
Корректировка	%	(1-к квартиры)	0,00%	0,00%	0,00%			
7.2. Техническое состояние	-	удовл., внутренние помещнеия требуют косметического ремонта	удовл., с отделкой (простая, под ремонт)	удовл., с отделкой (простая)	удовл., с отделкой (простая)			
Корректировка	%	(в доме постройки до 1990 г.)	0,00%	-9,35%	-9,00%			
7.3. Тип объекта	-	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: последний	жилая квартира, этаж: не первый, не последний	жилая квартира, этаж: последний			
Корректировка	%	-	4,00%	0,00%	4,00%			
7.4. Материал стен	-	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%			
7.5. Строительная готовность	-	готовое здание	готовое здание	готовое здание	готовое здание			
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%			
***************************************		8. Экономически	е характеристики		3			
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ	Соответствует принципу НЭИ			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%			
		9. Сервис и дополните	льные характеристики					
9.1. Обеспеченность коммунальными услугами	•		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			

		Иркутская обл., г. Иркутск	, пер. Западный, д.19, кв.9			
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	
	***************************************	Выв	оды			
Общая чистая коррекция	%	-	-10,40%	-23,75%	-19,40%	
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	40 460	41 700	45 758	
Общая валовая коррекция	%	-	18,40%	23,75%	27,40%	
Коэффициенты весомости	-	-	0,3677	0,3293	0,3030	
	Коэффициент вариации			6%		
Средневзвешенная величина рыночной (справедливой) стоимости		руб./кв.м	42 474			
Справедливая стоимость руб.		руб.	1 299 704			

Магазин Олимпиада							
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3		
Цена продажи (предложения)	руб.	?	9 999 000	24 711 000	135 000 000		
Площадь зданий (помещений)	KB.M	3 767,1	300,0	823,7	6 522,4		
		1. Качес	тво прав				
1.1. Обременения	-		оценка производится (без учета обременений			
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%		
Скорректированная цена	Скорректированная цена руб.		9 999 000	24 711 000	135 000 000		
1.2. Вид сделки -		прямая продажа имущественных прямая продажа имущественных прав		прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественн прав		
Корректировка	%	_	0,00%	0,00%	0,00%		
Скорректированная цена	Скорректированная цена руб.		9 999 000	24 711 000	135 000 000		
2. Условия финансирования -		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты (НДС будет вычтен в итоговой таблице)	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; 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%		

		Магазин (Олимпиада		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб.	-	9 999 000	24 711 000	135 000 000
3. Особые условия			Особые условия про	одажи не зарегистр.	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 360 000	24 711 000	135 000 000
		4.Услов	ия рынка		
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 360 000	24 711 000	135 000 000
4.2. Отличие цены предложения от	г цены сделки		уторго	вание	.1
Корректировка	%	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	8 349 165	20 633 685	112 725 000
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	27 831	25 050	17 283
5. Целевое назначение	-	торг.	торг.	торг.	торг.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
		6. Местог	оложение		
6.1. Расположение относительно основных магистралей (улиц)	-		Выезд на основные ул	ицы жилого квартала	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская обл., г.Ангарск, 19-й мкр	Иркутская обл., г.Ангарск, ул. Социалистическая, 12	Иркутская обл., г.Ангарск, 230-й кварт., 1
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)	смешанное (преимущестенно жилое)
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
		7. Физические хара	ктеристики и сервис		
7.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	3 767,10	300	823,70	6 522,40
Корректировка	%	(сегмент рынка "более 3 тыс. кв.м")	-31,00%	-16,00%	0,00%
7.2. Наличие коммуникаций	-	да	да	да	да

		Магазин С) лимпиада		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Техническое состояние	-	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	здание 2000-х гг. постр.	здание 2000-х гг. постр.
Корректировка	%	_	0,00%	-18,00%	-18,00%
7.5. Тип объекта	-	пристройка к жилому дому	0С3	встроенное пом.	OC3
Корректировка	%	-	-3,00%	2,11%	-3,00%
7.6. Этаж	-	1,2, подвал	1 и подвал	4	1-3
Корректировка	%	-	0,00%	0,96%	-9,00%
8. Экономические и прочие параметры					
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
8.2. Наличие благоустройства	-	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0,00%
		Выв	оды		
Общая чистая коррекция	%	-	-34,00%	-30,93%	-30,00%
Скорректированная цена (без учета поправки на величину площади земельного участка)	руб./кв.м	-	18 368	17 301	12 098
Общая валовая коррекция	%	-	34,00%	37,07%	30,00%
Коэффициенты весомости	-	_	0,3318	0,3166	0,3516
Коэффициент вариа:	ции		21	L%	
Средневзвешенная величина справо	едливой стоимости	руб./кв.м		15 826	
Справедливая стоимость	(с НДС)	руб.		59 618 125	

			обл., г.Иркутск, ул. Степана	,		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	15 000 000	19 000 000	7 300 000	24 780 000
Площадь зданий (помещений)	кв.м	389,3	284,2	359,7	137,0	472,0
			1. Качество прав			
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	15 000 000	19 000 000	7 300 000	24 780 000
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	15 000 000	19 000 000	7 300 000	24 780 000
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты (НДС будет вычтен в итоговой таблице)	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочкі оплаты; с НДС
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	15 000 000	19 000 000	7 300 000	24 780 000
3. Особые условия			Occ	обые условия продажи не зареги	стр.	i
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	15 000 000	19 000 000	7 300 000	24 780 000
4.3	/словия рын	ка				
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 течени одного периода экспози
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	15 000 000	19 000 000	7 300 000	24 780 000
4.2. Отличие цены предложения от цень	ы сделки			уторгование		
Корректировка	%	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
корректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	12 525 000	15 865 000	6 095 500	20 691 300

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	44 071	44 106	44 493	43 838
5. Целевое назначение	-	торг.	торг.	торг.	торг.	торг.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
			6. Местоположение	•	•	•
6.1. Расположение относительно основных магистралей (улиц)	-	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки	1-я линия застройки
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.2. Адрес	-	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Лопатина, 4	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Тимирязева, 49	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Дзержинского, 20/1	Иркутская обл., г.Иркут ул. Коммунистическая (выезд на Пискунова)
Корректировка	%	(центр)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3. Окружение объекта	-	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилое, деловое)	смешанное (преимущестенно жилс деловое)
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
		7. Фи	зические характеристики и с	ервис	<u>.i.</u>	<u>i</u>
1. Величина продаваемой площади (общая)	-	389,30	284,20	359,70	137,00	472,0
Корректировка	%	(сегмент рынка "250-500 кв.м")	0,00%	0,00% 0,00% -9	-9,00%	0,00%
7.2. Наличие коммуникаций	-	да	да	да	да	да
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Техническое состояние	-	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%
7.5. Тип объекта	-	встроенное пом.	встроенное пом.	003	встроенное пом.	встроенное пом.
Корректировка	%	-	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
7.6. Этаж	-	1	1-й этаж (239,2 кв.м) + цоколь (45 кв.м)	1-й этаж (201,7 кв.м) и подвал (158 кв.м)	цоколь	1
Корректировка	%	_	3,96%	16,25%	25,00%	0,00%

		Иркутская	обл., г.Иркутск, ул. Степана	Разина, д.6			
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	
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)				
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0,00%	0,00%	
			Выводы				
Общая чистая коррекция	%	-	3,96%	11,25%	16,00%	0,00%	
Скорректированная цена (без учета поправки на величину площади земельного участка)	руб./кв.м	-	45 816	49 069	51 612	43 838	
Общая валовая коррекция	%	-	3,96%	21,25%	34,00%	0,00%	
Коэффициенты весомости	-	-	0,3110	0,2137	0,1419	0,3333	
Коэффициент вариации				7%			
Средневзвешенная величина справед стоимости	ливой	руб./кв.м		46	669		
Справедливая стоимость (с НДС))	руб.	18 168 242				

	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.	?	13 900 000	15 408 000	14 500 000	20 990 000				
Площадь зданий (помещений)	кв.м	577,0	235,3	321,0	307,0	382,8				
		*	1. Качество прав							
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы				
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
Скорректированная цена	руб.	-	13 900 000	15 408 000	14 500 000	20 990 000				
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа прямая продажа имущественных прав имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав					
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%				
Скорректированная цена	руб.	-	13 900 000	15 408 000	14 500 000	20 990 000				
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 собственны средств, безналичнь платеж, без рассроч оплаты; без НДС				

		Иркутс	кая обл., г.Иркутск, ул. Горна	ая, д. 24			
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	20%	
Скорректированная цена	руб.	-	13 900 000	15 408 000	14 500 000	25 188 000	
3. Особые условия	i		Occ	бые условия продажи не зареги	стр.		
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	руб.	-	13 900 000	15 408 000	14 500 000	25 188 000	
			4.Условия рынка		.1	.1	
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 экспозици	
Корректировка	%	-	- 0% 0% - 0% 0%		0%		
Скорректированная цена	py6 13 900 000 15 408 000 14 500 000		25 188 000				
4.2. Отличие цены предложения от цены с	сделки	уторгование					
Корректировка	%	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%	
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	11 606 500	12 865 680	12 107 500	21 031 980 54 942	
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	49 326	40 080	39 438		
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. Дзержинского, 20	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Поленова, 35Б	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Декабрьских событий, 125	Иркутская обл., г.Иркутск ул. Горная, 24	
Корректировка	%	(центр)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
6.3. Окружение объекта	-		смешан	нное (преимущестенно жилое, д	еловое)		
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
		7. 0	Ризические характеристики и сер	ЭВИС			
7.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	577,00	235,30	321,00	307,00	382,8	
Корректировка	%	(сегмент рынка "500-1000 кв.м")	-17,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%	
7.2. Наличие коммуникаций	-	да	да	да	да	да	

		Иркутс	кая обл., г.Иркутск, ул. Горн	ая, д.24			
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	
Корректировка	%	-	0,00% 0,00% 0,00%		0,00%		
7.4. Техническое состояние	-	хор.	хор.	xop. xop. xop.		xop.	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%	
7.5. Тип объекта	-	встроенное пом.	встроенное пом.	встроенное пом.	встроенное пом.	встроенное пом.	
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
7.6. Этаж	-	цоколь	выше 1-го	выше 1-го	выше 1-го	выше 1-го	
Корректировка	Корректировка % -		-6,00%	-6,00%	-6,00%	-6,00%	
8. Экономические и прочие параметры							
8.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	
Корректировка	%	-	0%	0% 0%	0%	0%	
8.2. Наличие благоустройства	-	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение парковка свободная)				
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0,00%	0,00%	
			Выводы				
Общая чистая коррекция	%	-	-23,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%	
Скорректированная цена (без учета поправки на величину площади земельного участка)	руб./кв.м	-	37 981	34 068	33 522	46 701	
Общая валовая коррекция	%	-	23,00%	15,00%	15,00%	9,00%	
Коэффициенты весомости	-	-	0,1887	0,2390	0,2390	0,2767	
Коэффициент вариации				16%		•	
Средневзвешенная величина справедливой с	тоимости	руб./кв.м		36	243		
Справедливая стоимость (с НДС)		руб.	20 912 211				

		г.Ирк	утск, ул. Александра Невског	го, д.58		
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	9 500 000	10 000 000	5 800 000	4 400 000
Площадь зданий (помещений)	кв.м	16,7	145,0	180,0	80	65,0
	1. Качество пра	ìB				•
1.1. Обременения	-	оценка производится без учета обременений	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы	обременения не зарегистрированы
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	9 500 000	10 000 000	5 600 000	4 400 000
1.2. Вид сделки	-	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав	прямая продажа имущественных прав
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.	-	9 500 000	10 000 000	5 800 000	4 400 000
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты (НДС будет вычтен в итоговой таблице)	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты; с НДС
Корректировка	%	_	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 500 000	10 000 000	5 800 000	4 400 000
3. Особые условия			Occ	обые условия продажи не зареги	стр.	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 500 000	10 000 000	5 800 000	4 400 000
4.Условия рынка			•			•
4.1. Изменение цен во времени	-	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции	предлагаются в течение одного периода экспозиции
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб.	-	9 500 000	10 000 000	5 800 000	4 400 000
4.2. Отличие цены предложения от це	ны сделки		<u>i</u>	уторгование	<u>.i.</u>	.i
Корректировка	%	-	-16,5%	-16,5%	-16,5%	-16,5%
Скорректированная цена (на условия сделки)	руб.	-	7 932 500	8 350 000	4 843 000	3 674 000
Скорректированная цена	руб./кв.м	_	54 707	46 389	60 538	56 523
5. Целевое назначение	-	офис	офис	офис	офис	офис

		г.Ирку	тск, ул. Александра Невског	го, д.58																													
Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4																											
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%																											
6. Местоположение																																	
6.1. Расположение относительно основных магистралей (улиц)	-	1-я линия застройки																															
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																											
6.2. Адрес	д.58 99/4 Ул. Дальневосточная, 22/1 / 25		Иркутская обл., г.Иркутск ул. Байкальская, 289/7																														
Корректировка	%	(Октябрьский округ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																											
6.3. Окружение объекта	-		СМ	ешанное (преимущественно жил	10e)																												
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																											
7. Физические характеристики и сер	вис																																
7.1. Величина продаваемой площади (общая)	-	16,70	145,00	180,00	78,00	65,0																											
Корректировка	% -	(сегмент рынка "до 50 кв.м")	18,00%	18,00%	5,00%	5,00%																											
7.2. Наличие коммуникаций		да	да	да	да 0%	да 0% имеются: авто																											
Корректировка	%	-	0%	0%																													
7.3. Наличие подъездных путей	-	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто	имеются: авто																												
Корректировка	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%		-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7.4. Техническое состояние	-	хор.	xop.	xop.	хор.	xop.																											
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0%																											
7.5. Тип объекта	-	встроенное пом.																															
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																											
7.6. Этаж	-	2	1	1	1	1																											
Корректировка	%	-	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%																											
8. Экономические и прочие параметры																																	
3.1. Соответствие объекта принципу НЭИ	-	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует																											
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%																											
8.2. Наличие благоустройства	-	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)																															
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0,00%	0,00%																											
			Выводы																														
Общая чистая коррекция	%	-	3,00%	3,00%	-10,00%	-10,00%																											
Скорректированная цена (без учета поправки на величину площади	руб./кв.м	-	56 348	47 781	54 484	50 871																											

г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58											
Элементы сравнения Ед. изм. Оцениваемый объект Объект-аналог 1 Объект-аналог 2 Объект-аналог 3 Объект-аналог											
земельного участка)											
Общая валовая коррекция	%	-	33,00%	33,00%	20,00%	5,00%					
Коэффициенты весомости	-	-	0,2054	0,2054	0,2558	0,3140					
Коэффициент вариации				7%							
Средневзвешенная величина справедливой стоимости	руб./кв.м			51 298							
Справедливая стоимость (с НДС)	руб.			856 677							

Источник: расчет Оценщика ООО "ЦНЭС"

Примечание

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки Справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

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

8.4.1.3 Обоснование вносимых корректировок

КАЧЕСТВО ПРАВ

Обременения

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

Качество прав

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

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

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

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

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

УСЛОВИЯ РЫНКА

Изменения цен во времени

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

Отличие цены предложения от цены сделки

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

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг». Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения. К сожалению, применение данного метода крайне ограничено: профессиональные участники рынка неохотно предоставляют необходимую информацию, поэтому чаще всего применяется метод экспертных оценок специалистов рынка. Оценщик проанализировал различные источники, указывающие на величину скидки на торг для объектов, аналогичных рассматриваемому.

Величина дисконта (в среднем) вводилась согласно данным с рис. ниже, для земельных участков и коммерческой недвижимости.





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

Арендные	ставки объе	ВКТОВ	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14.3%	13,6%	15,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А. В)	14,0%	13,1%	14,9%
3. Высококлассная торговая недвижимость	13,9%	13,0%	14,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	15,9%	17,9%

Реальные скидки при продаже квартир могут составлять от 15% до 30% (как в столичных регионах, так и в прочих) в силу того, что на вторичном рынке цены фактических сделок не всегда прозрачны, а также в связи со значительным количеством предложений и снижением покупательской способности. Особенно данное обстоятельство выражено в сегменте массового жилья "советской" постройки ("хрущевках") как морально устаревшего.

Данная тенденция рассматривается как общая для РФ начиная с 2014-2015 года. Выдержки из обзорных статей по наиболее развитым рынкам, а также аналитические материалы приведены ниже.

В докризисный период средний размер изменения цен объявлений (торга) в столичных регионах не превышал 2,5-3%. Этот показатель начал заметно расти уже в 2014 году (статистика за этот год сложнее для интерпретации, так как в условиях нестабильности курса рубля, геополитической неопределенности изменения цен часто носили эмоциональный и нелогичный характер). В 2015 году средний размер торга составил 4.4% в Москве, 5.0% в МО, 5.4% в Санкт-Петербурге. К сентябрю 2017 он вырос на несколько процентных пунктов (до 9.2% в Москве, 7,8% в МО, 7.6% в Санкт-Петербурге). Т.е. стоимость средней квартиры в базах объявлений на 8-9% выше, чем та сумма, за которую ее согласен уступить продавец. Сама технология продажи в таких условиях претерпевает изменения, приобретая черты аукциона на понижение, в котором заявленная цена становится лишь приглашением к началу диалога.

Практически в каждом пятом лоте продавцы снижают цены в процессе продажи на 15% или более, что делает цену первой публикации объявления все менее надежным инструментом для анализа рынка. Вместе с тем, именно эти данные используются в моделях массовой оценки, в частности, для кадастровой оценки и налогообложения. Это приводит к завышению налогооблагаемой базы по многим квартирам. Кроме того, при проведении оценки цены квартир (как самостоятельно, так и с помощью онлайн сервисов) необходимо учитывать изменившийся характер "цены в базе объявлений", которая сейчас все сильнее отрывается от реальных цен сделок.

https://www.cian.ru/stati-torg-na-vtorichnom-rynke-stanovitsja-vazhnee-zajavlennyh-tsen-274127/

> На данный момент в Москве получить скидку можно при покупке практически любой квартиры как на первичном, так и на вторичном рынке, утверждают риелторы, опрошенные редакцией «РБК-Недвижимости».

Только 20% квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Москвы, реализуются по ценам, близким к рыночным, остальные 80% невозможно продать без существенного дисконта, убежден Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка риелторского агентства «Инком-Недвижимость». По его словам, причиной этого являются сильно завышенные докризисные цены, переоценка квартир в среднем составляет 20–30% от их рыночной стоимости.

https://realty.rbc.ru/news/5996e72a9a7947904e364d54

https://www.oan.ru/novosti-ukazannye-v-objavlenjah-tseny-na-zhile-otlichajutsja-ot-realnyh-231604/

покупатель, выбирающий жилье по объявлениям, не заметит этого — цены остались прежними. В действительности же сделки проходят со скидками 10.25%. Продавцы стремятся удержать цены, но затем кто-то соглашается продать объект дешевле и происходит сделка, объясняет эксперт. Весной, чтобы продать квартиру, нужно было сделать скидку 10%. Но со временем скидки становились больше. На рынке элитного жилья ситуация еще хуже — коттедж на Рублевке, который раньше оценивался в 75 млн. рублей, сейчас не хотят покупать за 45 млн. рублей.

Жилье в столице покупали люди со всей России. Но сейчас поток провинциалов заметно снизился. Чтобы региональный спрос вернулся, нужно снизить цены примерно 30 - 40%, считает эксперт.

https://www.cian.ru/novosti-ukazannye-v-objavlenijah-tseny-na-zhile-otlichajutsja-ot-realnyh-231604/

7.3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

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

		Tao	лица 215			
Класс объектов	Неактивный рынок					
	Среднее		гельный рвал			
Цены предло	жений кварти	р	75			
1. Старый фонд	11,4%	10,7%	12,1%			
2. Массовое жилье советской постройки	10,5%	9,8%	11,2%			
3. Массовое современное жилье	9,8%	9,1%	10,5%			
 Жилье повышенной комфортности 	11,3%	10,5%	12,1%			

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 216

Класс объектов	Неакт	гивный рь	ІНОК	
	Среднее	Расширенный интервал		
Цены предло	жений кварти	р		
1. Старый фонд	11,4%	7,1%	15.6%	
 Массовое жилье советской постройки 	10,5%	6,6%	14,4%	
3. Массовое современное жилье	9,8%	5,8%	13,7%	
 Жилье повышенной комфортности 	11,3%	6,7%	15,8%	



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

Таким образом, учитывая изложенное, а также с учетом имеющихся сведений о несостоявшихся аукционах по продаже паев фонда (см. в Приложении 4), Оценщик сделал вывод о необходимости учета реальных величин дисконта в данном сегменте рынка и счел допустимым и целесообразным принять скидку на уторгование при оценке квартир в размере максимального значения интервала значений.

ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

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

		городах г ч по офера							
Ne.	Напменование	Права	Торговое н	Гостиницы	Офисио-	Жилые	Произв	Отдых	Охранные
п/п	пависнование	права	сервисное	TOCIDADADA	админ.	дома	складск.	(рекреац.)	30HH***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатерин6ург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	808,0	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

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

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

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или

объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

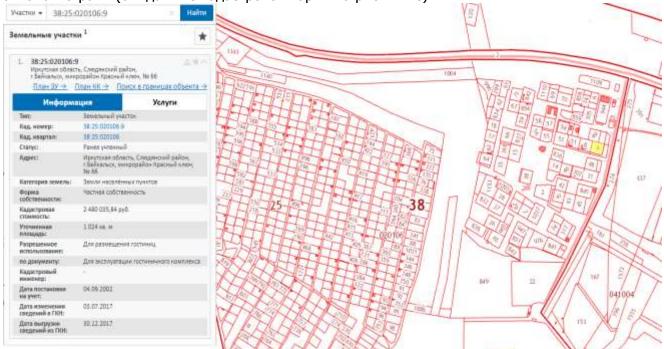
В качестве аналогов для расчета справедливой стоимости рассматриваемых объектов Оценщиком были отобраны аналоги, максимально близко к ним расположенные, в связи с чем не требуется корректировка.

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

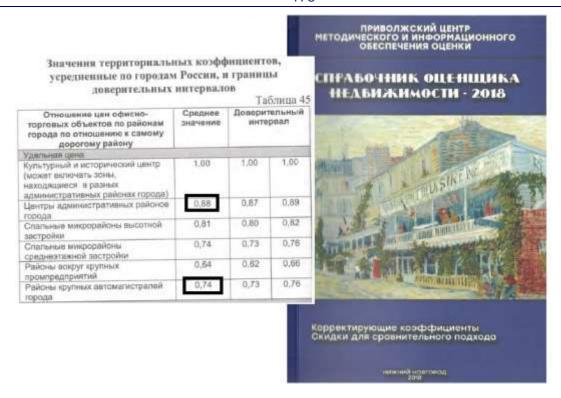
В то же время отметим, что аналог №1 при оценке стоимости земельного участка под гостиницей "Эдельвейс" расположен на 1-й лини застройки основной автодороги, в отличие от прочих сравниваемых объектов, - величина корректировки к цене его предложения равна: 1/1,26-1=-20,63% (на основании данных с рис.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



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



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



ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ Площадь объекта

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

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





Техническое состояние

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. За единицу сравнения принимается техническое состояние объекта оценки, согласно правилам оценки физического износа зданий — «Методика определения физического износа гражданских зданий» \mathbb{N}^{0} 404. Разница между техническим состоянием объектов определяется по критерию «неудовлетворительно - удовлетворительно - хорошо».

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

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



Матрицы коэффициентов

Таблица 135

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



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

Корректирующие коэффициенты Скидки для сравнительного подхода

> НИЖНИЙ НОВГОРОД 2018

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ



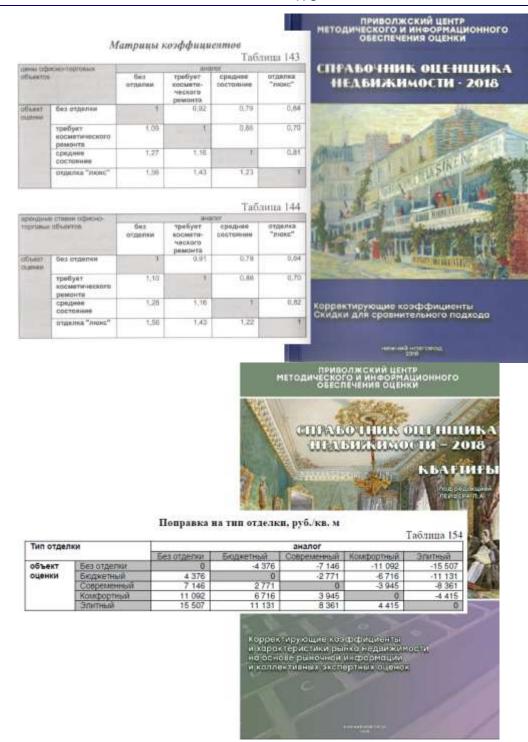
Матрица коэффициентов

Таблица 142

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

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

HYCKHUR HOSPOPOL



Примечание

Оцениваемые квартиры требуют косметического ремонта внутренних помещений. Тогда, например, поправка на качество отделки при оценке стоимости квартиры по ул. Трилиссера, 86, для Аналога 2 (отделка "евро", в рабочем состоянии) равна:-7145/64200=-11,13%, где 64200 - удельная цена предложения данного аналога, скорректированная с учетом условий рынка (руб./кв.м).

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

Тип объекта

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

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

Катитория. Каррестировни диженной станилисти коммерческое аданий и томощений (отубликовано 12.04.2019 г.)



«Хорроктировин на Обособленность объектов конкварчаской недриминасти на общее стемы (м), общее тим, общее площари пристроенного (отношения, когда имеется стема (м), общее не) с другими зданивая или помещениями, с реночной цене 1 из м. общей площады отдельно станцего здания при внастоянных условиях (местоположения двания, наяначения, конструкция, этакность, класс качества, технической состания, бщее площады).

Итоги расчитае Оптемет на основе выночной информации на основании рыночных данных за истемций крастал

Тип объекта	Отдельное списация здраже (ОСЗ) бил учета этомности иннетентация учества под здражене	Пристроенное здания по отношению к ОСЗ		Встроенное помецение в здачин по отношению в ОСЗ			
		минитериница	supposed supposed	сриднея: -	просник пранакца	supresser.	среднея
Торговым, офесным и другие общественные здания и помещения	1,00	0.92	1.02	0,97	0.90	1,00	0,95
Складогра и производственные адания и помещения	1,00	0.87	1.03	0,95	0.81	0.95	0,88

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

Материал стен

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

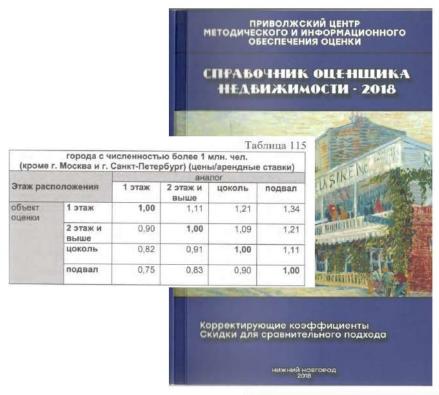


Этаж

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

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

Таким же образом - для прочих коммерческих объектов.





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

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

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

СЕРВИС И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

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

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

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

Кинегорінг. Корректировки явартир (опубликовано 12:04:2015 г.)

ů.

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

Проанализированы удельные рыночные цены тар предложений аналогичных по паражетрам квартир (кестоположение, транспортнах доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площады квартиры, количество комнат, качество и состояние отделии и инженерных комигуникаций, площады краи, санурел, поджиябалься), отличающихся наличием (отсутствием) бытовой техники и мебели. Наличие техники и мебели старше 5 лет не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости, поскольку такая мебель чаще всего достаточно изношена, морально устарела м/ или не удовлетвореет требованиям и вкусам потенциального покупателя (нового собственника).

Жилая неданживость с бытовой техникой и мебелью серийного (кассового) производства не стадые 5 лет находящейся в хорошем состоянии, продается с повышающим госому и иметичество (коссовой пределают продавать со выстаную современную техники и мебели совместно с недвиживостью её вынуждены продавать со энанительной социой, то есть, как типовую.

M	Объекты жилой недвижимости	Никияя граница	Беркняя граница	Среднее значение
1	Квартиры и комнаты в киногоквартирных жилых доках с мебетью и техникой в хорощем или новом состояния	1.03	1.05	1,04

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

ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1
Площадь зданий	кв.м.	857,7	300
Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта	кв.м.	1 024,0	2 000,0
 площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв.м общей площади зданий 	кв.м.	1,194 (1024/857,7)	6,667 (2000/300)
Корректировка	руб./кв.м	-	-3355 (=(1,194-6,667)*613)

Так же – для прочих Аналогов.

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

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

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

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

где:

К - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

М – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Ниже, в **табл. 40** произведено распределение полученной стоимости зданий в составе комплекса гостиницы пропорционального доле площади каждого из них в общей их площади.

Табл. 40

Nº п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52	451 108
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,2	591 645
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,1	4 772 197
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,4	1 625 722
-	-	Итого по зданиям	857,70	7 440 672

8.4.1.4 Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

Табл. 41

Nº п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь Объекта, кв.м	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52	451 108
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,2	591 645
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,1	4 772 197
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,4	1 625 722
-	-	Итого по зданиям	857,70	7 440 672
3	Земельный участок (кад. № 38:25:020106:0009, НДС не облагается)	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024	627 712
		Итого по гостинице		8 068 384

Табл. 42

Tauj	Габл. 42					
Nº п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе сравнительного подхода (НДС не облагается), руб.		
4	Квартира Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12		43,9	2 448 215		
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48	2 345 616		
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,4	1 285 948		
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,9	2 580 708		
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,3	1 102 242		
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2	31,4	1 655 879		
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37A, кв. 21	18,5	1 031 986		
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,9	2 008 879		
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,2	1 749 716		
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,3	1 783 772		
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,5	1 633 464		
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	34,2	1 452 611		
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47	2 357 238		
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,1	2 156 049		

№ 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.
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,6	5 346 833
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,6	1 299 704

Табл. 43

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,1	59 618 125

Табл. 44

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки Адрес объекта оценки Иркутская обл.,		Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,3	18 168 242

Табл. 45

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе сравнительного подхода (с НДС), руб.
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577	20 912 211

Табл. 46

по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	я площадь (кв.м.)	мость на основе ельного подхода (с НДС), руб.
Nº π/π (πο Дс			оещая п	Стоимо сравнител Н.
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	16,7	856 677

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. 47

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 (ОЕ), 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:

$$\Pi B \mathcal{I} = A \times S$$
,

где: A — Справедливая ставка арендной платы (годовая); S — площадь, сдаваемая в аренду.

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

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

Выбор объектов-аналогов и определение чистого операционного дохода

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

Табл. 48 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы за помещения магазина "Олимпиада"

Nº п/ п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	Характеристики	Источник информации
1	Иркутская обл., г. Ангарск, ул. К.Маркса	166,7	7 200	помещение свободного назначения (магазин), 1 эт.; состояние удовл. (рабочее, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://arendacre.mirkvartir.ru/224958 232/
2	Иркутская обл., г. Ангарск, 182 квартал, 12	800-1622	6 600	помещения свободного назначения (магазин), 3-4 эт.; состояние хор. (новое, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; без НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/ 205980782/
3	Иркутская обл., г. Ангарск, ул. К.Маркса, 76	2 700,0	6 000	помещения свободного назначения (магазин), 1-2 эт.; состояние хор. (новое, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://onrealt.ru/angarsk/arenda- torgovyh-ploshchadej/15913043
4	Иркутская обл., г. Ангарск, 92 квартал, 30	600,0	8 004	помещение свободного назначения (магазин), 2 эт.; состояние хор. (новое, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://irkutsk.move.ru/objects/sdaetsy a_psn_ploschadyu_600_kvm_irkutskay a_oblast_angarsk_angarsk_irkutskaya_ oblast_92-y_kvartal_30_6824644728/

Табл. 49* Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы за помещения по ул. Степана Разина,6

Nº ⊓/ ⊓	Местоположение	Площадь, кв.м.	Ставка арендной платы, руб./кв.м./год	Характеристики	Источник информации
1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Литвинова, 3	300,0	11 880	встроенное помещение свободного назначения (магазин), 1 эт.; состояние удовл. (рабочее, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; без НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/ 203189841/
2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул.Горького, 21	211,9	8 531	встроенное помещение свободного назначения (магазин), цокольный эт.; состояние удовл. (рабочее, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/ 211992315/
3	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Марата, 43	153,5	9 382	встроенное помещение свободного назначения (магазин), 1 эт.; состояние удовл. (рабочее, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/ 199861877/
4	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Урицкого, 11а	82,0	12 000	встроенное помещение свободного назначения (магазин), 2-й эт.; состояние удовл. (рабочее, с отделкой); прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; с НДС	https://www.avito.ru/irkutsk/kommerch eskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomesc henie_82_m_389569892

Табл. 50 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы за помещения ул. Горная, 24

Nº ⊓/ п	Местоположение	Площадь, кв.м. Ставка арендной платы, руб./кв.м./год		Характеристики	Источник информации
1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Кожова, 9Б	465,0	12 000	встроенное помещение - офис, 2 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	https://realty.yandex.ru/offer/5154799 672421634979/
2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Цесовская наб., 2	300,0	8 640	встроенное помещение - офис, 3 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/ 202330125/
3	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Чкалова, 15/2	500,0	11 400	встроенное помещение - офис, 4 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы), кроме коммунальных платежей; без НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/ 211831457/
4	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 5-й Армии, 2/1	515,0	10 800	встроенное помещение - офис, 5 эт.; состояние хор., с отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционные расходы); с НДС	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/ 197839596/

Табл. 51 Описание объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы за помещения ул. Александра Невского, 58

Nº п/ п	Местоположение Площадь, кв.м.		Ставка арендно руб./кв.м./		Источник информации
1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Александра Невского, 58	45,0	9 600	встроенное помещение - офис, 2 эт.; состояние хор., с отдел прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционн расходы), в т.ч. коммунальные платежи; без НДС	ntths://likilitsk.clan.rll/rent/commercial/
2	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Карла Либкнехта, 121	27,3	10 560	встроенное помещение - офис, выше 1-го этажа; состояние хи отделкой; прямая аренда, ставка включает эксплуатацик (операционные расходы), в т.ч. коммунальные платежи; без	o https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/
3	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Красноказачья	67,73	8 352	встроенное помещение - офис, 1 эт.; состояние хор., под отде прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционн расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •
4	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Советская, 27	95,3	8 928	встроенное помещение - офис, 2 эт.; состояние хор., с отдел прямая аренда, ставка включает эксплуатацию (операционн расходы), кроме коммунальных платежей; с НДС	. https://irklitsk.cian.ru/renr/commercial/

Скрин-шоты аналогов приведены в Приложении 3

Табл. 52-55 Расчет рыночной ставки арендной платы (с учетом округления)

			Магазин Олимпиада			
.	Элементы группы	.		Объекты	-аналоги	
Группы элементов сравнения	сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	1	2	3	4
Ставка годовой арендной платы за 1 кв.м	[руб.]	?	7 200	6 600	6 000	8 004
Качество прав	Регистрация договора аренды, наличие обременений	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы
Корректировка	[%]	-	0,00	0,0000	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	7 200	6 600	6 000	8 004
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС
	Корректировка, [%]	_	0	-20	-20	-20
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	7 200	5 500	5 000	6 670
-	Условия договора аренды	постоянная арендная плата, ставка рассчитывается с операционными расходами, в т.ч. эксплуатационными и КУ	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей
-	Корректировка на операционные расходы, [%]	-	5,25	5,25	5,25	5,25
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	7 578	5 789	5 263	7 020
Особые условия	Условия совершения сделки			публичная оферта		
Корректировка	[%]	-	0	0	0	0
	Изменение цен во времени (дата предложения)		предлага	аются в течение одного периода эк	спозиции	
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
	Корректировка, [%]	-	-14,3	-14,3	-14,3	-14,3
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	6 494	4 961	4 510	6 016
Местоположение	Типичное использование окружающей недвижимости			смешанное, жилое		

			Магазин Олимпиада					
Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект		Объекть	ı-аналоги			
группы эленентов еравнения	[ед. изм.]	одениваеный объект	1	2	3	4		
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0		
	Транспортная доступность/ Адрес	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская обл., г. Ангарск, ул. К.Маркса	Иркутская обл., г. Ангарск, 182 квартал, 12	Иркутская обл., г. Ангарск, ул. К.Маркса, 76	Иркутская обл., г. Ангарск, 92 квартал, 30		
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,0		
	Тех. состояние/ Класс	удовл. (рабочее)	удовл. (рабочее)	хор. (новое)	хор. (новое)	хор. (новое)		
	Корректировка, [%]	-	0,00	-17,00	-17,00	-17,00		
	Тип объекта	сдаются блоки помещений различной площади (более 100 кв.м) под торговолю, включая вспомогательные помещения						
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Этаж	1-2, подвал	1	3-4	1-2	2		
Физические характеристики	Корректировка, [%]	-	-14,33	-9,88	-9,00	-5,04		
	Площадь [кв. м]	3 767,1	166,7	800-1622	2 700,0	600,0		
	Корректировка, [%]	(сегмент рынка "более 3 тыс. кв.м")	-31	-4	-4	-16		
	Наличие п/путей	да	да	да	да	да		
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00		
Экономические характеристики	Текущее использование			Соответствует НЭИ		i		
	Обеспеченность инженерными коммуникациями	отапл.	отапл.	отапл.	отапл.	отапл.		
Наличие инженерных сетей и	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0		
доп. оборудования	Наличие благоустройства	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)		
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00		

			Магазин Олимпиада						
Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект		Объекть	ı-аналоги 				
. pymisi siicii cas cpasiicii iii	[ед. изм.]	одениваемын совект	1	2	3	4			
	Наличие ГПМ и оборудования		ОҢ€	енивается без торгового оборудова	ния	,			
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00			
			выводы						
Общая чистая коррекция	[%]	-	-45,33	-30,88	-30,00	-38,04			
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	3 550	3 429	3 157	3 728			
Общая валовая коррекция	[%]	-	45,30	30,90	30,00	38,00			
Весовой коэффициент	[]	-	0,2286	0,2619	0,2640	0,2455			
Коэффициент вари	ации			6,9%					
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с учетом операц. расходов, округл.	[руб./кв.м/год]	3 458							

		Иркутска	я обл., г.Иркутск, ул. Степана Р	азина, д.6			
	Элементы группы		Объекты-аналоги				
Группы элементов сравнения	сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	1	2	3	4	
ставка годовой арендной платы за 1 кв.м	[руб.]	?	11 880	8 531	9 382	12 000	
Качество прав	Регистрация договора аренды, наличие обременений	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	
Корректировка	[%]	-	0,00	0,0000	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	11 880	8 531	9 382	12 000	
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	
	Корректировка, [%]	-	0	-20	-20	-20	
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	11 880	7 109	7 818	10 000	
-	Условия договора аренды	постоянная арендная плата, ставка рассчитывается с операционными расходами, в т.ч. эксплуатационными и КУ	постоянная арендная плата, "все включено"	постоянная арендная плата, "все включено"	постоянная арендная плата, "все включено"	постоянная арендная плата "все включено"	
-	Корректировка на операционные расходы, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	11 880	7 109	7 818	10 000	
Особые условия	Условия совершения сделки		k	публичная оферта			
Корректировка	[%]	-	0	0	0	0	
	Изменение цен во времени (дата предложения)		предлага	аются в течение одного периода эк	спозиции		
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	
	Корректировка, [%]	-	-14,3	-14,3	-14,3	-14,3	
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	10 181	6 093	6 700	8 570	
Местоположение	Типичное использование окружающей	смешанное, жилое					

Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6									
F	Элементы группы	0	Объекты-аналоги						
Группы элементов сравнения	сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	1	2	3	4			
	недвижимости								
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0			
	Транспортная доступность/ Адрес	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Литвинова, 3	Иркутская обл., г. Иркутск, ул.Горького, 21	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Марата, 43	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Урицкого, 11а			
	Корректировка, [%]	(центр)	0,00	0,00	0,00	0,0			
	Тех. состояние/ Класс	удовл. (рабочее)							
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00			
	Тип объекта	встроенное псн (торг.)							
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00			
	Этаж	1	1	цоколь	1	2			
Физические характеристики	Корректировка, [%]	-	0,00	25,00	0,00	17,00			
	Площадь [кв. м]	389,3	300,0	211,9	153,5	82,0			
	Корректировка, [%]	(сегмент рынка "250-500 кв.м")	0	0	-9	-19			
	Наличие п/путей	да	да	да	да	да			
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00			
Экономические характеристики	Текущее использование		l	Соответствует НЭИ		ı			
	Обеспеченность инженерными коммуникациями	да	да	да	да	да			
Наличие инженерных сетей и доп.	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0			
оборудования	Наличие благоустройства	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)							
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00			

		Иркутская	обл., г.Иркутск, ул. Степана Р	азина, д.6		
Fave-11 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2 - 2	Элементы группы	Оцениваемый объект		Объекты	-аналоги	
Группы элементов сравнения	сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	1	2	3	4
Наличие ГПМ и оценивается без торгового оборудования						
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00
		вывс	Э ДЫ			
Общая чистая коррекция	[%]	-	0,00	25,00	-9,00	-2,00
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	10 181	7 616	6 097	8 399
Общая валовая коррекция	[%]	-	0,00	25,00	9,00	36,00
Весовой коэффициент	[]	-	0,3333	0,2143	0,2905	0,1619
Коэффициент вариа	ации	·		21,05%	*	
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с учетом операц. расходов, округл.	[руб./кв.м/год]	8 156				

		Иркут	ская обл., г.Иркутск, ул. Горная	ı, д.24			
	Элементы группы		Объекты-аналоги				
Группы элементов сравнения	сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	1	2	3	4	
ставка годовой арендной платы за 1 кв.м	[руб.]	?	12 000	8 640	11 400	10 800	
Качество прав	Регистрация договора аренды, наличие обременений	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	
Корректировка	[%]	-	0,00	0,0000	0,00	0,00	
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	12 000	8 640	11 400	10 800	
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	
	Корректировка, [%]	-	-20	-20	0	0	
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	10 000	7 200	11 400	9 000	
-	Условия договора аренды	постоянная арендная плата, ставка рассчитывается с операционными расходами, в т.ч. эксплуатационными и КУ	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, "все включено"	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, НДС, "все включено"	
-	Корректировка на операционные расходы, [%]	-	5,67	0,00	5,67	0,00	
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	10 567	7 200	12 046	9 000	
Особые условия	Условия совершения сделки			публичная оферта	•	•	
Корректировка	[%]	-	0	0	0	0	
	Изменение цен во времени (дата предложения)		предлага	аются в течение одного периода эк	спозиции		
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	
	Корректировка, [%]	-	-14,3	-14,3	-14,3	-14,3	
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	9 056	6 170	10 324	7 713	
Местоположение	Типичное использование окружающей недвижимости	смешанное, жилое					

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

		Иркутска	ая обл., г.Иркутск, ул. Горная	ı, д.24			
F	Элементы группы	0	Объекты-аналоги				
Группы элементов сравнения	сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	1	2	3	4	
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00	
			выводы				
Общая чистая коррекция	[%]	-	-15,00	-23,00	-15,00	-6,00	
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	7 698	4 751	8 775	7 250	
Общая валовая коррекция	[%]	-	15,00	23,00	15,00	6,00	
Весовой коэффициент	[]	-	0,2486	0,2034	0,2486	0,2994	
Коэффициент вариа:	ции	24,00%					
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с учетом операц. расходов, округл.	[руб./кв.м/год]			7 232			

		Иркутская об	п., г.Иркутск, ул. Александра Н	евского, д.58				
	Элементы группы		Объекты-аналоги					
Группы элементов сравнения	сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	1	2	3	4		
Ставка годовой арендной платы за 1 кв.м	[руб.]	?	9 600	10 560	8 352	8 928		
Качество прав	Регистрация договора аренды, наличие обременений	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы зарегистрированы		прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы	прямая аренда, предполагается наличие стандартных сервитутов, прочие обременения не зарегистрированы		
Корректировка [%] -		-	0,00	0,000	0,00	0,00		
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	9 600	10 560	8 352	8 928		
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; без НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС	за счет собственных средств безналичный платеж; без рассрочки оплаты; с НДС		
э словия финансирования	Корректировка, [%]	-	0	0	-20	-20		
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	9 600	10 560	6 960	7 440		
-	Условия договора аренды	постоянная арендная плата, ставка рассчитывается с операционными расходами, в т.ч. эксплуатационными и КУ	постоянная арендная плата, "все включено", в т.ч. коммунальные платежи	постоянная арендная плата, "все включено", в т.ч. коммунальные платежи	постоянная арендная плата, "все включено", кроме коммунальных платежей	постоянная арендная плата, НДС, "все включено", кром коммунальных платежей		
-	Корректировка на операционные расходы, [%]	-	0,00	0,00	5,88	5,88		
Скорректированная стоимость	[руб.]	-	9 600	10 560	6 960	7 440		
Особые условия	Условия совершения сделки		публичная оферта					

		Иркутская об	л., г.Иркутск, ул. Александра Н	евского, д.58				
Francisco concursos concursos	Элементы группы	Ougurpaon ii o61 ev a		Объекты-аналоги				
Группы элементов сравнения	сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	1	2	3	4		
Корректировка [%]		-	0	0	0	0		
	Изменение цен во времени (дата предложения)		предлага	нотся в течение одного периода эк	спозиции			
	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0		
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование		
	Корректировка, [%]	-	-14,3	-14,3	-14,3	-14,3		
Скорректированная стоимость [руб./кв.м]		-	8 227	9 050	6 303	6 738		
	Типичное использование окружающей недвижимости		смешанное, жилое					
Местоположение	Корректировка, [%]	-	0	0	0	0		
	Транспортная доступность/ Адрес	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Александра Невского, 58	Иркутская обл., г. Иркутск, ул Карла Либкнехта, 121	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Красноказачья, 74	Иркутская обл., г. Иркутск, у Советская, 27		
	Корректировка, [%]	(Октябрьский округ)	0,00	0,00	0,00	0,0		
	Тех. состояние/ Класс	xop.	xop.	xop.	хор., под отделку	xop.		
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	16,00	0,00		
	Тип объекта	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)	встроенное (офис)		
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00		
Физические характеристики	Этаж	2	выше 1-го	выше 1-го	1	выше 1-го		
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	-15,00	0,00		
	Площадь [кв. м]	16,7	45,0	27,3	67,7	95,3		
	Корректировка, [%]	(сегмент рынка "до 50 кв.м")	0	0	5	5		
	Наличие п/путей	да	да	да	да	да		
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00		
Экономические характеристики	Текущее использование			Соответствует НЭИ				
Наличие инженерных сетей и доп.	Обеспеченность	да	да	да	да	да		

		Иркутская об	л., г.Иркутск, ул. Александра Н	евского, д.58				
	Элементы группы		Объекты-аналоги					
Группы элементов сравнения	сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	1	2	3	4		
оборудования	инженерными коммуникациями							
	Корректировка, [%]	_	0	0	0	0		
	Наличие благоустройства	имеется (охрана, замощения, освещение, парковка свободная)						
	Корректировка, [%]	_	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Наличие ГПМ и оборудования	оценивается без оборудования						
	Корректировка, [%]	-	0,00	0,00	0,00	0,00		
		.i	выводы		.i	.i		
Общая чистая коррекция	[%]	-	0,00	0,00	6,00	5,00		
Скорректированная стоимость	[руб./кв.м]	-	8 227	9 050	6 681	7 074		
Общая валовая коррекция	[%]	-	0,00	0,00	36,00	5,00		
Весовой коэффициент	[]	-	0,3333	0,3333	0,0407	0,2927		
Коэффициент вариа	ции			14%				
Средневзвешенная величина ставки арендной платы, с учетом операц. расходов, округл.	[руб./кв.м/год]	8 101						

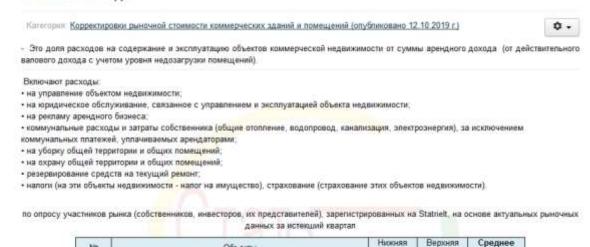
Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

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

Поясним вносимые поправки к ценам объектов-аналогов.

- Поправка на НДС (20%) вводится следующим образом: ставка арендной платы (АП) без НДС равна: АП (с НДС)/1,2.
- Поправка на эксплуатационные расходы вводится на основании данных с рис. ниже в размере 25% для торговых помещений и 27% для офисных.

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2019 года



Объекты граница граница Торговые помещения и здания 0.18 0,36 0.20 0.27 Офисные и другие общественные помещения и здания Складские помещения и здания 0.14 0.21 Производственные помещения и здания 0.09 0.35 0.21

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1983-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2019-goda

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

Источник: https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda/viewer.

Тогда, например, при оценке величины ставки АП за помещения магазина "Олимпиада" поправка ка цене предложения Аналога 1 (ставка включает операционные расходы, кроме коммунальных платежей) равна: 25%*0,7*0,3=5,25%

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

Эффективный валовой доход — это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

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



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

Доля арендопригодной площади принимается в среднерыночном размере: для торговых помещений - 0,9, для офисов - 0,84 (см. рис. ниже).

Коридорный коэффициент, Коэффициент арендопригодной площади на 01.10.2019 года

Для расчета рыночной стои<mark>мости зданий по уровню доходов от сдачи в аренду может быть полезен Коэффициент арендопригодной площади (К арендопригодн.). Это величина, обратная Коридорному коэффициенту:</mark>

К арендопригодн. = S арендопригодн./ S общ. = 1/ К корид.

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно. Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже.

по расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов по итогам 2018 года

		14 4() ()					
Назначение и классы качества		Коридорный коэф	фициент	Коэффициент арендопригодной площади			
Nº	доходных зданий и помещений	Нижняя и верхняя	Среднее	Нижняя и верхняя	Среднее		
		границы	значение	границы	значение		
1.	Здания, построенные до 1992 года						
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 - 0,96	0,90		
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84		
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 - 0,98	0,93		
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 - 0,98	0,91		

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigodnoj-ploshchadi-na-01-10-2019-goda

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

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

Величина операционных расходов приведена на стр. 195.

Табл. 56 - 59 Расчет ЧОД (с учетом округления)

Параметры	Ед. изм.	Значения
Магазин Олимпиа,	да	
Среднегодовая арендная ставка (с учетом операционных расходов, без НДС, округл.)	руб./кв.м	3 458,0
Площадь помещений общая	кв.м	3 767,1
Доля арендопригодных площаденй	-	0,90
Потенциальный валовой доход	руб.	11 723 969
Коэффициент недоиспользования (рыночный)	%	19,80%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	2 321 346
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	9 402 623
Операционные расходы (доля от ДВД: средне-рыночные)	-	0,25
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	7 051 967

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Сте	епана Разина, д.6	
Среднегодовая арендная ставка (с учетом операционных расходов, без НДС, округл.)	руб./кв.м	8 156,0
Площадь помещений общая	кв.м	389,3
Доля арендопригодных площаденй	-	0,90
Потенциальный валовой доход	руб.	2 857 618
Коэффициент недоиспользования (рыночный)	%	19,80%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	565 808
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	2 291 809
Операционные расходы (доля от ДВД: средне-рыночные)	-	0,25
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	1 718 857

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г.Иркутск, ул	. Горная, д.24	
Среднегодовая арендная ставка (с учетом операционных расходов, без НДС, округл.)	руб./кв.м	7 232,0
Площадь помещений общая	кв.м	577,0
Доля арендопригодных площаденй	-	0,84
Потенциальный валовой доход	руб.	3 505 206
Коэффициент недоиспользования (рыночный)	%	19,80%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	694 031
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	2 811 175
Операционные расходы (доля от ДВД: средне-рыночные)	-	0,27
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	2 052 158

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Алекса	ндра Невского, д.5	i 8
Среднегодовая арендная ставка (с учетом операционных расходов, без НДС, округл.)	руб./кв.м	8 101,0
Площадь помещений общая	кв.м	16,7
Доля арендопригодных площаденй	-	0,84
Потенциальный валовой доход	руб.	113 641
Коэффициент недоиспользования (рыночный)	%	19,80%
Коэффициент потери от неплатежей	%	0%
Потери от недоиспользования	руб.	22 501
Потери от неплатежей	руб.	0
Действительный (эффективный) валовой доход	руб.	91 140
Операционные расходы (доля от ДВД: средне-рыночные)	-	0,27
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	66 532

8.4.2.3 Определение общего коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет из себя равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$Ro = Yon + Yof,$$

где:

Yon -норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

Yof -норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В данном отчете Оценщики сочли возможным произвести расчет нормы дохода на капитал с использованием модели кумулятивного построения. Кумулятивный метод исходит из безрисковой ставки, к которой последовательно добавляются премии за риск, характерные для отрасли бизнеса, конкретной компании, премия за риски низкой ликвидности и премии за основной пакет рисков, характерных для проектов, связанных с недвижимостью.

Норма дохода на капитал

В контексте оценки Справедливой стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

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

где

r-ставка дисконтирования;

Yrf -безрисковая ставка;

Yr -премия за риск инвестирования в недвижимость;

YL -премия за риск ликвидности;

Yfm-премия за риск инвестиционного менеджмента.

Безрисковая ставка (risk free rate) - ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В качестве безрисковой ставки для рублевого денежного потока целесообразно принимать эффективную доходность к погашению облигаций федерального займа, выпуск ОФЗ-46020-АД, с датой погашения 06.02.2036 г., сложившуюся на дату оценки (Источник: https://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-46020-%C0%C4&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdate=27.12.2019&bdate

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции. В связи с этим, участвующий в расчете коэффициент капитализации, также должен строиться на реальной основе, а значит и безрисковая

=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=&espred=#rslt) - 6,724%.

ставка приниматься реальной.

Номинальная ставка процента - это текущая справедливая ставка, не учитывающая уровень инфляции.

Реальная ставка процента - это номинальная ставка за вычетом ожидаемых (предполагаемых) темпов инфляции.

Номинальная безрисковая ставка дохода связана с реальной безрисковой ставкой известным уравнением Ирвина Фишера:

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

где:

Yrfreal - реальная безрисковая ставка;

Yrfnom -номинальная безрисковая ставка;

I - общий уровень инфляция.

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

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

$$Yrfreal = (Yrfnom - I),$$

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

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

6,724%-4,42%= 2,304%

Премия за риск инвестирования в недвижимость отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относят систематические и несистематические риски, ко второму — статичные и динамичные систематические и несистематические риски.

Систематические риски, определяемые на рынке недвижимости такими факторами, как низкая ликвидность актива, нестабильность налогового законодательства, изменения в уровне конкуренции на рынке недвижимости и рынке капитала, длительность делового цикла на рынке недвижимости, демографическая тенденция в стране в целом и по регионам, тенденции занятости, инфляция и риск изменения процентных ставок на рынке капитала. Систематический риск не поддается диверсификации и отражает связь уровня риска инвестиций в недвижимость со среднерыночным уровнем риска.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты.

Статичный риск – это риск который можно рассчитать и переложить на страховые компании.

Динамичный риск может быть определен как «как прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция»

Премия за риск вложений (rp) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости.

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

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

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

Изменение федерального или местного законодательства

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

Увеличение числа конкурирующих объектов

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

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

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

Риск физического износа и устаревания

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

Риск неполучения арендных платежей

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

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

Неэффективный менеджмент

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

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

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

Риск изменения инфраструктуры

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

Налоговые риски

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

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

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

Табл. 60 Определение премии за риск инвестирования в недвижимость

Вид и наименование риска		0,56%	1,12%	1,76%	2,28%	2,80%	3,36%	3,92%	4,48%	5,04%	5,60%
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный								1		
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Статичный		1								
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный	1									
Риск физического износа и устаревания	Статичный	1									
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный		1								
Риск изменения инфраструктуры	Статичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Налоговые риски	Динамичный				1						
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Статичный	1									
Количество наблюдений		4	4	0	1	0	0	0	1	0	0
Взвешенный итог		2,2%	4,5%	0,0%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	4,5%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							13,48%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,35%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Преми ставки страны инвестирования. Источник: Валд.				ромышленно ра	звитых страна	іх, находятся в	интервале до	пяти шестых о	т номинальной	безрисковой	5,60%

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

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

Премия за риск ликвидности рассчитывается в предположении, что решение о продаже объекта оценки принимается собственником объекта оценки лично, в день даты проведения оценки.

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения:

$$Y_L = Y_{rf} \frac{L}{Q},$$

где:

YL -премия за риск ликвидности;

 Y_{rf} -безрисковая ставка;

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

Q -количество месяцев в году.

В рамках настоящего Отчета Оценщик принимает срок экспозиции равным 7 мес. (средний) для офисно-торговых помещений (см. рис. ниже), расположенных в областном центре (г.Иркутск).

Для Объекта в г.Ангарск срок экспозиции принимается равным 11 мес. (согласно примечаниям Статриелт к рисунку ниже).

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2019 года

Ne	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхнял граница**	Среднее значение мес
	Объекты производственного назначения		3000	U contra
1	Производственные здания и помещения	4	17	10
2	Складские здания и помещения отапливаемые	- 5	10	7
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	10	6
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	3	8	5
6	Холодильники - здания и помещения с теглоизопяцией и с холодильным оборудованием	4	9	6
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	15	11
8	Нефтебазы	12	30	20
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, кранения и первачнай переработии сельскохозяйственный продукции, для содержания сельскохоз, животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплины, силады "КПП— прочио расположенные на земяльных участизу сельскохозяйственного назначения	19	17	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	13	9
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	21	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	12	26	18
	Объекты общественного назначения	1772	0.0	
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	11	T
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	4	13	8
15	Пабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	15	10
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7
17	Общественного титания (зданяя и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	9	7
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	12	8
19	Придоражные гостиницы, мотели	4	8	6
20	Базы отдыха, санатории	5	12	8
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	10	8
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1796-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda

Безрисковая ставка составляет 2,304%. Премия за риск ликвидности равна:

- для г.Иркутск 2,304*7/12=1,344(%)
- для г.Ангарск 2,304*11/12=2,112(%).

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

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

- В соответствии с указанной целью, основными задачами инвестиционного менеджера являются:
- -увеличение Справедливой стоимости отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- -максимизация доходов собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;
 - -повышения качества и объемов предоставления услуг арендаторам, покупателям;
- -обеспечение эффективного взаимодействия с органами государственной и муниципальной власти;

⁻ нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей плошади. лучшего качества.

⁻ верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

-поддержка положительного имиджа в целевых социальных группах.

Чем специализированее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

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

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

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

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

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

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

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

Табл. 61 Расчет премии за специфический риск

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

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

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, из возможности привлечения к управлению объектом оценки как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, а также учитывая кризисные явления в экономике, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как средний (6%) для г. Иркутск и высокий - выше среднего (8,5%) для г. Ангарск.

Табл. 62 Расчет нормы дохода на капитал

	Значение		
Безрисковая ставка	2,304%		
Премия за риск инвестирования в недвижимость	1,350%		
Риск инвестиционного менеджмента	6% для г.Иркутск 8,5% для г. Ангарск		
Премия за риск ликвидности	для г.Иркутск - 1,344(%) для г.Ангарск - 2,112(%).		
Ставка дохода на капитал	10,998% для г.Иркутск 14,266% для г. Ангарск		

Норма возврата капитала

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

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

-прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);

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

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

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

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

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

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

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

Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

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

Табл. 63 Расчет нормы возврата капитала и общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

Показатели	Значение показателей				
Магазин Олимпиада					
Ставка дохода на инвестиции	14,266%				
Срок возмещения на инвестиции , равный оставшемуся сроку жизни, лет	110				
Норма возврата (равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям - ставке дисконта), %	0,0000%				
Коэффициент капитализации	14,266%				
Ул. Степана Р	Разина, б				
Ставка дохода на инвестиции	10,998%				
Срок возмещения на инвестиции , равный оставшемуся сроку жизни, лет	102				
Норма возврата (равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям - ставке дисконта), %	0,0003%				
Коэффициент капитализации	10,9983%				
Ул. Горна	ля, 24				
Ставка дохода на инвестиции	10,998%				
Срок возмещения на инвестиции , равный оставшемуся сроку жизни, лет	140				
Норма возврата (равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям - ставке дисконта), %	0,0000%				
Коэффициент капитализации	10,998%				
Ул. Александра I	Невского, 58				
Ставка дохода на инвестиции	10,998%				
Срок возмещения на инвестиции , равный оставшемуся сроку жизни, лет	142				
Норма возврата (равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям - ставке дисконта), %	0,0000%				
Коэффициент капитализации	10,998%				

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

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



8.4.2.4 Расчет справедливой стоимости

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

Параметры	Ед. изм.	Значения			
Магазин Олимпиада					
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	7 051 967			
Коэффициент капитализации	%	14,2660			
Справедливая стоимость (без НДС)	руб.	49 431 985			
Справедливая стоимость, с НДС	руб.	59 318 382			

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г.Ирн	Разина, д.6	
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	1 718 857
Коэффициент капитализации	%	10,9983
Справедливая стоимость (без НДС)	руб.	15 628 388
Справедливая стоимость, с НДС	руб.	18 754 066

Параметры	Ед. изм.	Значения
Иркутская обл., г	Горная, д.24	
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	2 052 158
Коэффициент капитализации	%	10,9980
Справедливая стоимость (без НДС)	руб.	18 659 374
Справедливая стоимость, с НДС	руб.	22 391 249

Параметры	Ед. изм.	Значения		
Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58				
Чистый операционный доход (ЧОД, без НДС)	руб.	66 532		
Коэффициент капитализации	%	10,9980		
Справедливая стоимость (без НДС)	руб.	604 946		
Справедливая стоимость, с НДС	руб.	725 935		

8.4.2.5 Заключение о справедливой стоимости на основе доходного подхода

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

Табл. 68

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Стоимость на основе доходного подхода (с НДС), руб.
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,1	59 318 382
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,3	18 754 066
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577	22 391 249
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	16,7	725 935

Источник: расчеты Оценщика

9 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- 1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- 2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- 3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- 4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

С учетом сложившейся ситуации на рынке, результат, полученный на основе затратного подхода, по мнению Оценщика, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход следует принимать во внимание, но присваивать ему минимальную весомость.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий».. Метод Анализа Иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

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

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

• нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

- «А» критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя);
- «Б» критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование;
 - «В» критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка;
- «Г» критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).



Схема анализа иерархий (три подхода)

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

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

Табл. 69 Шкала отношений важности критериев оценки

Важность	Определение	Комментарий		
1	Равная важность	Равная важность		
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим		
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим		
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим		
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим		
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями	Применяются в компромиссном случае		
Обратные величины приведённых выше чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел (например 3), то при сравнении второго вида деятельности с первым получим обратную величину (т.е. 1/3)	Если над диагональю стоит целое число, то под диагональю его обратное значение.		

Сравнение ведем по принципу «фактор строки к фактору столбца».

Если при парном сравнении фактора Сі с фактором Сј по шкале относительной важности факторов получено a(i,j) = b, то при сравнении фактора Сј с фактором Сі получаем a(j,i) = 1/b.

Матрицы парных сравнений представляют собой обратно симметричные матрицы, на главной диагонали которых находятся единицы.

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимущества каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня.

Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью 3×3 , т. к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

Относительная величина каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть C1...CN - множество из N элементов дерева иерархии. a1...aN — оценки элементов иерархии по шкале относительной важности.

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

Табл. 70 Матрица парных сравнений

	C1	Ci			CN	
C1	1	***	WN/WI		W1/WN	

Cj	WJ/W1	***	WJ/WI		WJ/WN	
		•••		•••		
CN	WN/W1	•••	WN/WI	•••	1	

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

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

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

kj- коэффициент весомости Сj 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:

$$k_{j\mu} = \frac{k_j}{\sum_{i}^{N} k_j}.$$

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

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

	C1	C2		CN	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C1	1	W1/W2		W1/WN	K1 =((1*(W1/ W2)**(W1N /W1N))1/N	K1H= K1 $\sum_{i} K_{i}$
C2	W2/W1					
•••	•••		1			
CN	WN/W 1	WN/W 2		1	KN=((WN/W1)*(WN/W2)*1) 1/N	$KNH = KN / \sum_i K_i$
	Сумма				$\sum_i K_i$	1.0
	Отношение согласования ОС					

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

Табл. 72 Оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

	A	Б	В	Γ	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
A	1	WA/ WБ	WA/ WB	WA/ WΓ	KA=((1*(WA/ WБ)*(WA/ WB)*(WA/ WF))1/4	kAH
Б	WБ/ WA	1	W6/ WB	WБ/ WГ	КБ=((WБ/ WA)*(1)*(WБ/ WB)*(WБ/ WГ))1/4	kБН
В	WB/ WA	WB/ WБ	1	WB∕ WΓ	KB=((WB/ WA)*(WB/ WБ)*(1)*(WB/ WΓ))1/4	КВН
Г	WΓ/ WA	WГ/ WБ	WГ/ WB	1	KΓ=((WΓ/ WA)*(WΓ/ WБ)*(WΓ/ WB)*(1))1/4	kГН
	4	Сумма				1.0
			Отн	ошение	согласования ОС = ОС1	

Табл. 73 Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов Какой из критериев важнее?

	Эл	емент м	атрицы		Koodeduuusur Rosewestu	Нормированный коэффициент весомости			
	Α	Б	В	Γ	Коэффициент весомости	пормированный коэффициент весомости			
Α	A 1 7 3 2		2,546	0,503					
Б	Б 1/7 1 1/3 1/3		1/3	0,355	0,070				
В	1/3	3	1	1/2	0,841	0,166			
Γ	1/2	3	2	1	1,316	0,260			
	Сумма		5,058	1,00					
	Lmax==4.03 ИС= 0,01			0,01	OC =1.03%				

Табл. 3

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

Табл. 74-77 Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов Согласование по критерию «А» (намерение инвестора и продавца)

Какая из альтернатив наиболее вероятна? Нормированный коэффициент Д Коэффициент весомости K3A=((1)*(W3A/ WCA)*(W3A/ Д 1 W3A/ WCA W3A/ WДA k3AH WДA))1/3 KCA=((WCA/ W3A)*(1)* WCA/ С WCA/ W3A 1 WCA/ WДA kCAH WДA)1/3 КДА=((WДА/ WЗА)* WДА/ 3 WДA/ W3A WДA/ WCA kДАН WДA)*(1))1/3 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	3	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости						
Д	1	W36/ WC6	W3Б/ WДБ	КЗБ=((1)*(WЗБ/ WCБ)*(WЗБ/ WДБ))1/3	kЗБН						
С	WC6/ W36	1	WCБ/ WДБ	КСБ=((WСБ/ WЗБ)*(1)* WСБ/ WДБ)1/3	kСБН						
3	WДБ/ W3Б	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	3	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	W3B/ WCB	W3B/ WДВ	K3B=((1)*(W3B/ WCB)*(W3B/ WДB))1/3	k3BH
С	WCB/ W3B	1	WCB/ WДB	КСВ=((WCB/ W3B)*(1)* WCB/ WДВ)1/3	kCBH
3	WДВ/ W3B	WДB/ WCB	1	КДВ=((WДВ/ WЗВ)* WДВ/ WДВ)*(1))1/3	kДВН
		Сумма		1.0	
		0	тношение согласован	ия OC = OC2	

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	Д	С	3	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
Д	1	W3F/ WCF	wзг/ wдг	K3Г=((1)*(W3Г/ WCГ)*(W3Г/ WДГ))1/3	kЗГН
С	WCF/ W3F	1	WCГ/ WДГ	КСГ=((WCГ/ W3Г)*(1)* WCГ/ WДГ)1/3	kСГН
3	wдг/ wзг	WДГ/ WCГ	1	КДГ=((WДГ/ W3Г)* WДГ/ WДГ)*(1))1/3	кдгн
		Сумма		1.0	

Применяемые сокращения:

С - сравнительный подход;

Д – доходный подход;

3 - 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.

$$MC = (Lmax - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

Lmax- оценка максимума или главного значения матрицы.

При оценивании величины порога несогласованности суждений для матриц размером от 1 до 15 методом имитационного моделирования получены оценки случайного индекса (СИ). СИ является индексом согласованности для сгенерированной случайным образом (по шкале от 1 до 9) положительной обратно симметричной матрицы.

Автором МАИ рекомендуются следующие средние (модельные) СИ для матриц размером от 1 до 15:

Табл. 78

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Случайный															
индекс (СИ)	0	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение ИС к среднему значению СИ для матрицы суждений того же порядка Саати называет отношением согласованности (ОС):

$$OC = \frac{HC}{CH}$$
 при N=const.

Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе суждения Оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы. Если ОС выходит за эти пределы, то эксперту следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные.

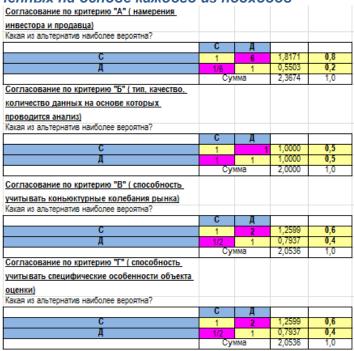
Обобщенные веса (или приоритетность объекта при их выборе) определяются суммой произведений локальных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

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

Табл. 79

	A	5	В	Γ	06-6
	kAH	kБH	kBH	kΓH	Обобщенный коэффициент весомости
Д	k3AH	k3БН	k3BH	k3ГН	k3 = kah*k3ah +k6h * k36h+ kBh * k3Bh + k6h * k36h
С	kCAH	kСБН	kCBH	kСГН	kC = kAH*kCAH + kBH * kCBH + kFH * kCFH
3	kДАН	kДБН	kДВН	kДГН	kД = kАН*kДАН +kБН * kДБН+ kВН * kДВН + kГН * kДГН
		Сун	мма		1,00

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



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

Табл. 84 Итоговое значение весов каждого подхода

	Α	Б	В	Γ	Bec
	0,3001	0,0879	0,0466	0,5654	метода
C	0,8	0,5	0,6	0,6	0,65
Д	0,2	0,5	0,4	0,4	0,35
		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:

$$C=(CC\times kc) + (ДC\times kд)$$

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

ДС - стоимость объекта оценки, полученная методом доходного подхода;

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

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

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

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	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	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	451 108	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	451 108
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	591 645	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	591 645
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1102	550,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	4 772 197	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	4 772 197
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 625 722	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	_	1 625 722
-	-	Итого по зданиям	-	857,70	-	-	7 440 672	-	-	-	7 440 672
3	Земельный участок (кад. № 38:25:020106:0009, НДС не облагается)	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	627 712	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	627 712
		Итого по гостинице			-	-	8 068 384	-	-	-	8 068 384
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 448 215	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 448 215

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта 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.
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 345 616	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 345 616
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	38:36:000030:20082	19,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 285 948	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 285 948
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 580 708	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 580 708
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	38:36:000024:5803	19,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 102 242	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 102 242
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28А, кв. 2	38:36:000020:14741	31,4	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 655 879	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 655 879
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	38:36:000030:8899	18,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 031 986	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 031 986
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,9	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 008 879	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 008 879

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта 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.
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	38:36:000033:21717	32,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 749 716	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 749 716
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	38:36:000022:23584	34,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 783 772	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 783 772
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,5	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 633 464	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 633 464
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	38:36:000008:3021	34,2	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 452 611	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 452 611
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 357 238	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 357 238
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313- а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 156 049	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	2 156 049
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,6	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	5 346 833	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	5 346 833

№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта 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.
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,6	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 299 704	1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	1 299 704
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,1	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	59 618 125	0,65	59 318 382	0,35	59 513 000
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,3	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	18 168 242	0,65	18 754 066	0,35	18 373 000
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	20 912 211	0,65	22 391 249	0,35	21 430 000
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,7	- (не применялся, обоснованный отказ)	-	856 677	0,65	725 935	0,35	811 000
-	-	ВСЕГО	-	-	-	-	-	-	-	-	140 434 244

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

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

Табл. 86 Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки

I aoj	1. 86 итоговая	я величина справед.	пивои стоимос	сти ооъекто	ов оценки	1	
№ п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь Объекта, кв.м	Справедлива я стоимость (с учетом НДС), руб. (округл.)	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб. (округло.)	
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:973	52	451 108	375 923,33	
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:966	68,2	591 645	493 037,50	
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1102	550,1	4 772 197	3 976 830,83	
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:1101	187,4	1 625 722	1 354 768,33	
		Итого по зданиям		857,70	7 440 672	6 200 559,99	
3	Земельный участок (кад. № 38:25:020106:0009, НДС не облагается)	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	38:25:020106:9	1024	62	7 712	
i		Итого по гостини	ye		8 068 384	6 828 271,99	
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	38:36:000022:25784	43,9	2 4	48 215	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	38:36:000031:12888	48	2 3	2 345 616	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	38:36:000030:20082	19,4	1 28	35 948	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	38:36:000033:25528	47,9	2 58	30 708	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	38:36:000024:5803	19,3	1 10	02 242	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28A, кв. 2	38:36:000020:14741	31,4	1 6	55 879	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	38:36:000030:8899	18,5	1 0:	31 986	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	38:36:000033:15511	34,9	2 00	08 879	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	38:36:000033:21717	32,2	1 7	19 716	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	38:36:000022:23584	34,3	1 78	33 772	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	38:36:000022:20375	31,5	1 63	33 464	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Василия Ледовского, д.7, кв. 51	38:36:000008:3021	34,2	1 4	52 611	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	38:36:000023:8162	47	2 3!	57 238	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	38:36:000029:4495	44,1	2 1	56 049	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	38:36:000022:35221	85,6	5 34	5 346 833	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	38:36:000003:7120	30,6	1 29	99 704	

Nº п/п (по Приложению 1 к Договору)	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь Объекта, кв.м	Справедлива я стоимость (с учетом НДС), руб. (округл.)	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб. (округло.)
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	38:26:040803:4021	3767,1	59 513 000	49 594 166,67
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	38:36:000034:19657	389,3	18 373 000	15 310 833,33
22	Нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	38:36:000021:5710	577	21 430 000	17 858 333,33
23	Нежилое помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Александра Невского, д.58	38:36:000021:23826	16,7	811 000	675 833,33
-	-	ВСЕГО	-	-	140 434 244	122 506 298,65

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

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

Оценщик:

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

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Нормативные документы

- 1. Гражданский кодекс РФ. Ч. І ІІ // Федеральный закон № 15 ФЗ от 26.01.1996 г.
- 2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- 3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- 4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- 5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- 6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден <u>приказом</u> Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- 7. Международные стандарты оценки МСО 2017 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- 8. Стандарт 001 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие положения (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- 9. Стандарт 002 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- 10. Стандарт 003 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Цель оценки и виды стоимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- 11. Стандарт 004 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Требования к отчету об оценке (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.);
- 12. Стандарт 006 Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков» Оценка недвижимости (утв. Решением Совета Ассоциации, Протокол от 06.10.2015 г.).

2.Справочная литература

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

3. Методическая литература

- 1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. СПб.: ПИТЕР, 2001. 336 с.
- 2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- 3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой М.: Финансы и статистика, 2006.
- 4. Оценка Справедливой стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- 5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. 442 с.

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, N^{ole} 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N^{ole} 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.

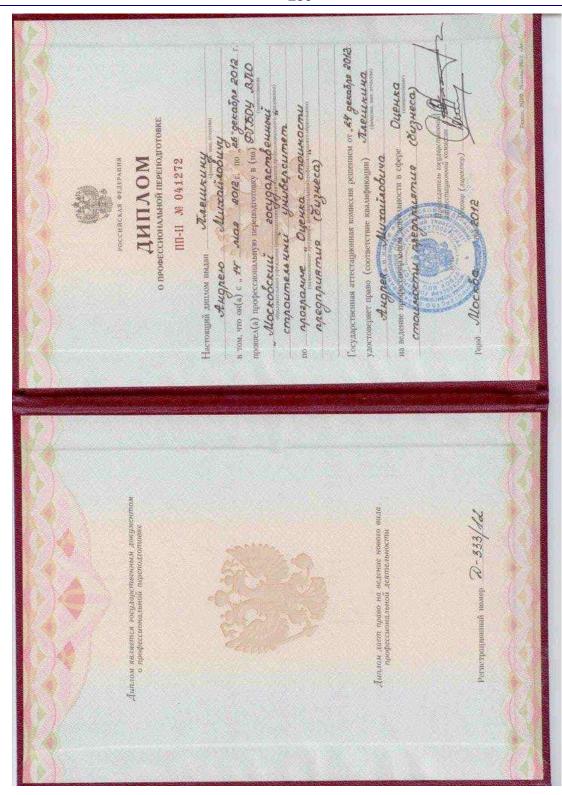
Справедливая стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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,	подтверждающи	е правомочность	проведения	оценки





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г.

№ 00486 номер спидетельства

Плешкин Андрей Михайлович

ИНН 770700313066

Россия. 125047, г. Москва, ул. Фалеева, д. 6, кв. 106 Паспорт 45 06 954095, выдан Паспортным столом № 1 ОВД Тверского района города Москвы.

26.01.2004г., коа подразделения 772-114

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

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

В случае прекращения членства данное Свидстельство подлежил г. Красингар, ул. Рашпилсоская, 68.

to but to my mapery

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование ор

о том, что Плешкин Андрей Михайлович

является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО «28» октября 2014 года за регистрационным номером № 00484.

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

Дата составления выписки «02» марта 2016 г.

Руководитель регионального отделения ОРО по г. Москва и Московской области

KI	валификационный аттестат
в обл	асти оценочной деятельности
No 003994	-1 <u>28</u> февраля 20 18 г.
	стоящий квалификационный аттестат в области оценочной ьности по направлению оценочной деятельности
	«Оценка недвижимости»
выдан	Плешкину Андрею Михайловичу
	новании решения федерального бюджетного учреждения деральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»
	от * 28 " февраля 20 18 г. N ₉ 51
Директор	Думись А.С. Бункин
Квал	мфикационный аттестат выдается на три года и действует февраля 20 21 г.

ПОЛИС (ДОГОВОР) №9991R/776/90646/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Москва



19 декабря 2018 г.

Настоящий Полис эвилючается на основании письменного Звявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценцика при осущаствлении 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 а соответствии с «Правилами страхования профессиональной стветственности оценщиков» утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взвимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждвет, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную смлу имеют положения настоящего Договора. СТРАХОВЩИК АО «Альфа АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593. СТРАХОВАТЕЛЬ Оценщик Плешкин Андрей Михайлович Адрес регистрации или ИНН: 770700313086
Настоящий Договор вступает в силу с 00 чвсов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 СРОК ДЕЙСТВИЯ **ДОГОВОРА** декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора Правилами страхования. Страховая сумма составляет: 30 001 000.00 руб. (Тридцать миллионов одна тысяча рублей 00 колеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ. Лимит ответственности по возмещению <u>судебных и иных расходов</u> Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой ФРАНШИЗА Франшиза не установлена (отсутствует) Страховая премия по настоящему Договору составляет 10 500.00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. колеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечи расчетный счет Страховщика в срок до 31 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дия, 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 В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщих 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 указа ороссийских рублях.
Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вспедствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям). Б) риском возникающим непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искамы). ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ претвизиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору. Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится СТРАХОВОЙ РИСК страхование Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: A) 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 оценциков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: действие / бездействие оценцика, повлекцие причинение вреда, произошли в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.; имовтся наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценцика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлени пострадавшей стороной в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный аступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценых, 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,

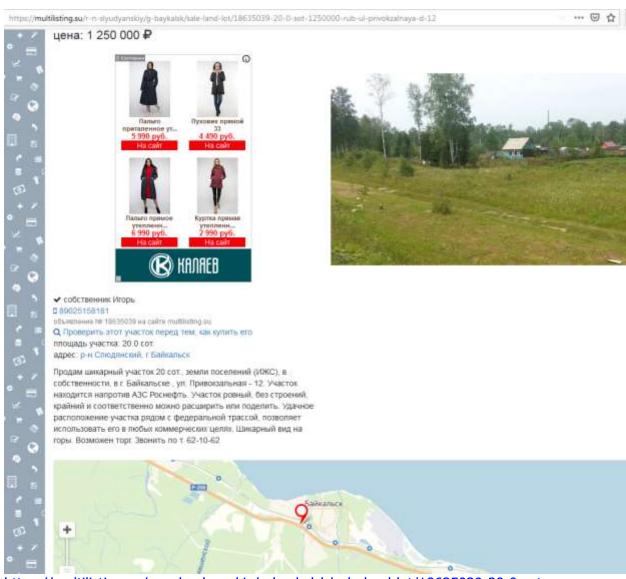
связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что

	такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены о целью отклонить требования (иски, претензии) с возмещении вредв или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
СКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	равночном или Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски с возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщих освобождвется 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 выяскению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаем (если денное 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, независямо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя за всем страховым случаям, произошедшими в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Францизан настоящего Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытим расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ИТООННАЕВЯ 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 трехуыченный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru w/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 течени 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховцика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течени 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ	Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования. Российская Федерация
RNHABOXAGT	
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 рассмицаются в порядке, установленной законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЁ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Об 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; - Кожемяхин Александрович, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 55-73, эл. почта: КослетуакіпАА@alfastrah.ru; - Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: «Inaliva@mait.ru Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Юрий Вербич, тел. 8 (495)640-65-05 эл. почта: «e@ciep.ru Любые изменения и дополнения и настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
приложения:	 Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» о 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрвхование»
Плешкин Андрей Михай	в лице Руководителя Управления коммерческого страхования Корпоративного блока МРС Шувалова Антона Сергеевича, действующего на основании доверенности №11869/18 рт. 27" октября 2018 г.

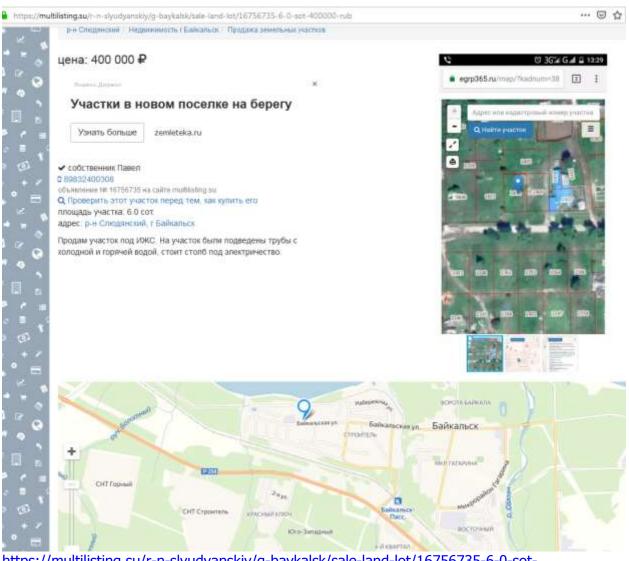


	КЕНИЕ №3				
К	опии информац	ионно-аналиті	ического матер	иала	
	-				

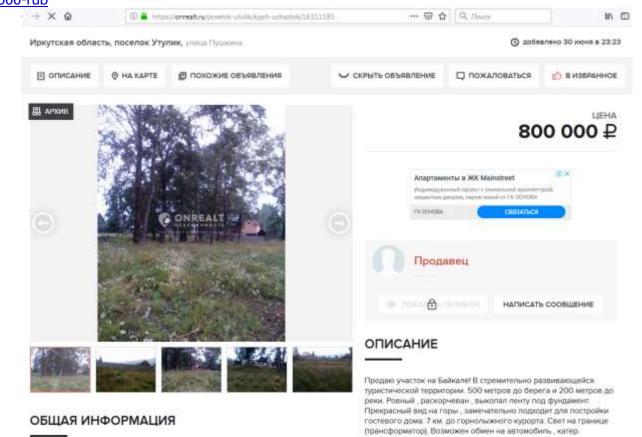
Объекты-аналоги для сравнительного подхода



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

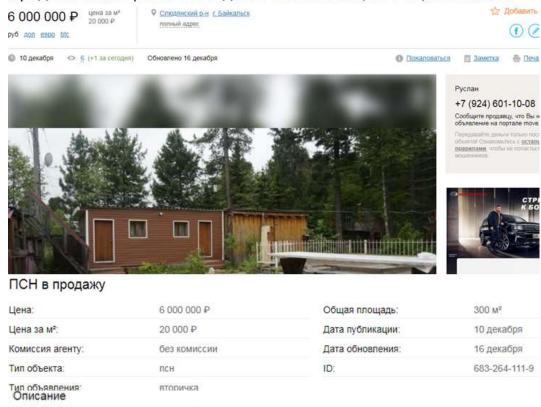


 $\underline{\text{https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale-land-lot/16756735-6-0-sot-400000-rub}$



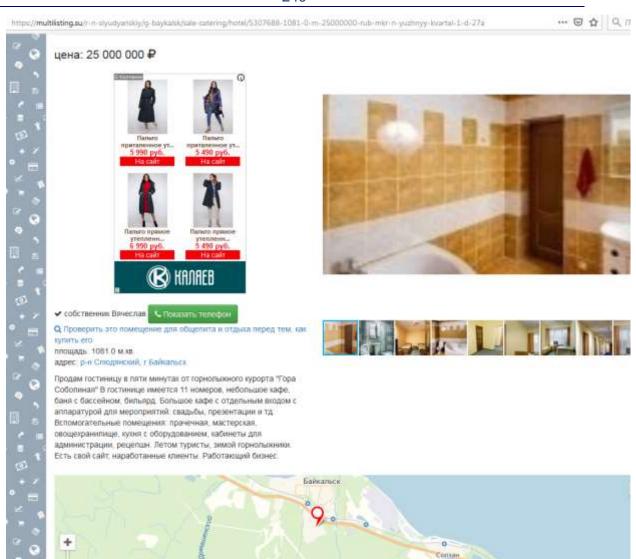
https://onrealt.ru/poselok-utulik/kypit-uchastok/16311185

Продаем помещение свободного назначения, 300 м², Байкальск

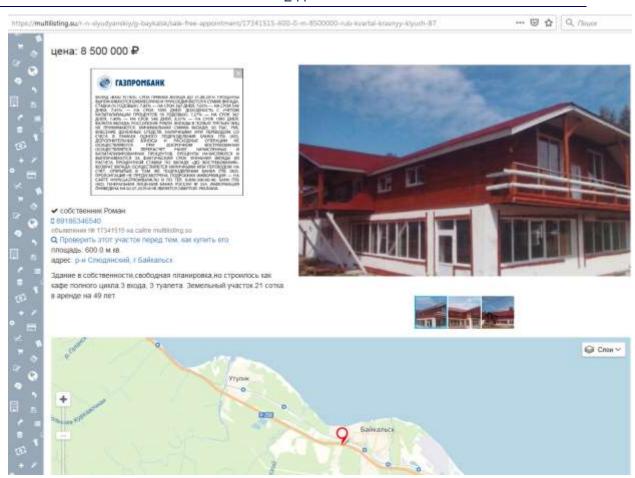


Продается готовый туристический бизнес на Байкале в посёлке Мурино. На земельном участке в 20 соток 10 новых домиков площадью 30 кв.м. Год постройки 2016-2017г. Брус, утеплитель, сайдинг, внутренняя отделка. Есть холодная вода, горячее водоснабжение осуществляется электробойлерами. Вода из скважины, канализация и выгребная яма. На участке есть место для отдыха, баня, душ, гараж, беседка. 3 минуты до Байкала. Лучшее место для отдыха. Один собственник.

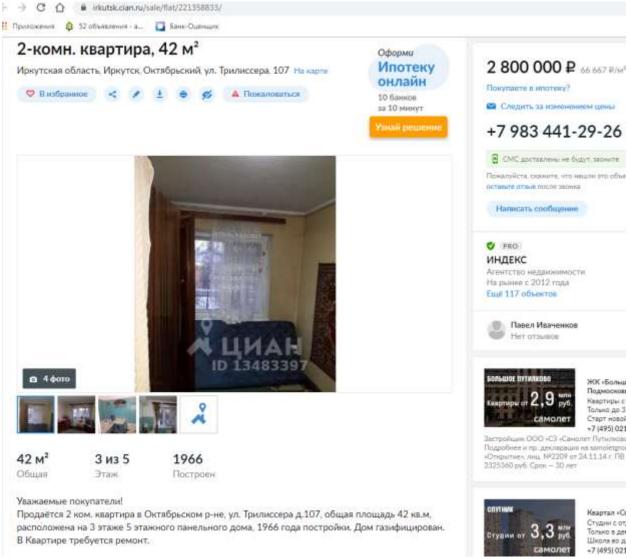
https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_300_kvm_irkutskaya_oblas t_baykalsk_murino_baykalskaya_35a_6832641119/



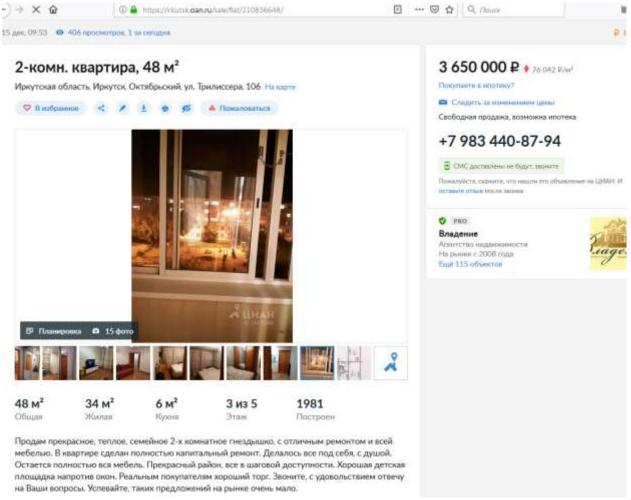
 $\frac{https://multilisting.su/r-n-slyudyanskiy/g-baykalsk/sale-catering/hotel/5307688-1081-0-m-25000000-rub-mkr-n-yuzhnyy-kvartal-1-d-27a}{m-25000000-rub-mkr-n-yuzhnyy-kvartal-1-d-27a}$



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



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/221358833/



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

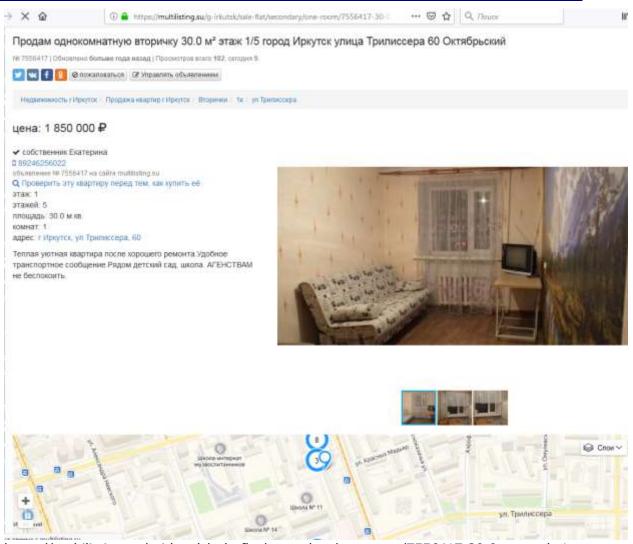


Очень удачная планировка: комнаты и кухня абсолютно раздельные. Основная площадь отдана на

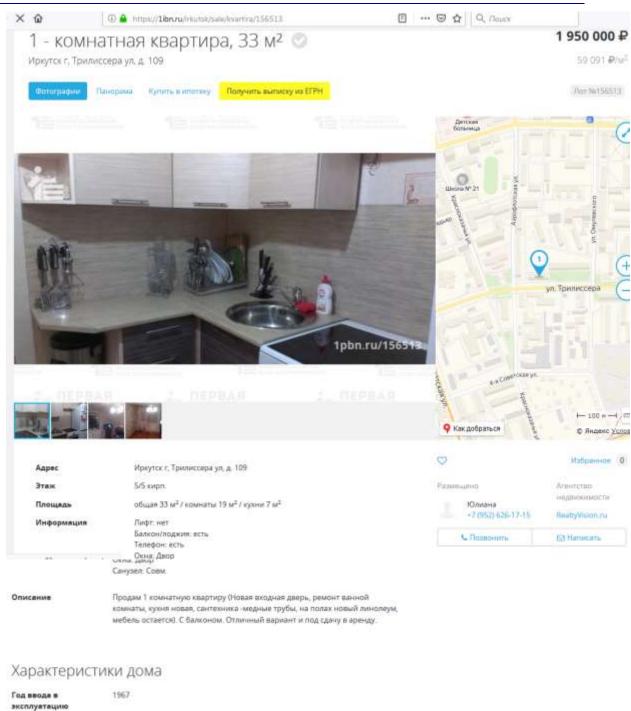
_{в аві.П.,} а в отличном состоянии: в комнатах натяжные потолки, дорогой ламинат, дизайнерские

жилые помещения: комнаты 18 и 14 кв.м. Окна выходят во двор.

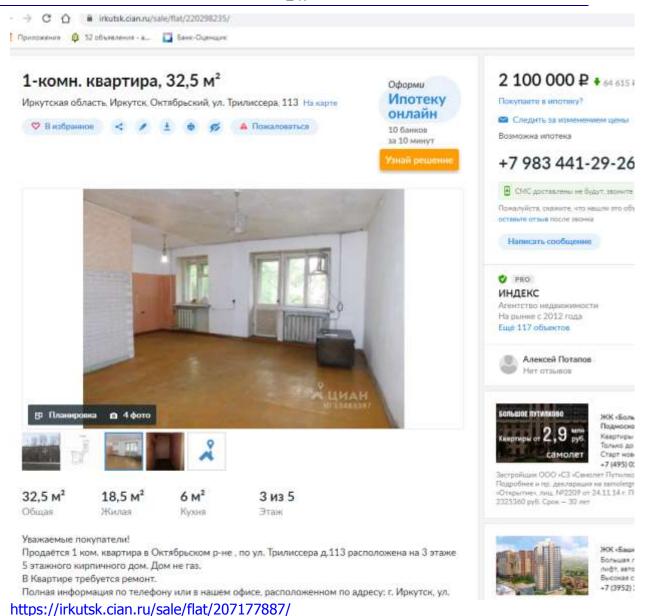
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/198469871/



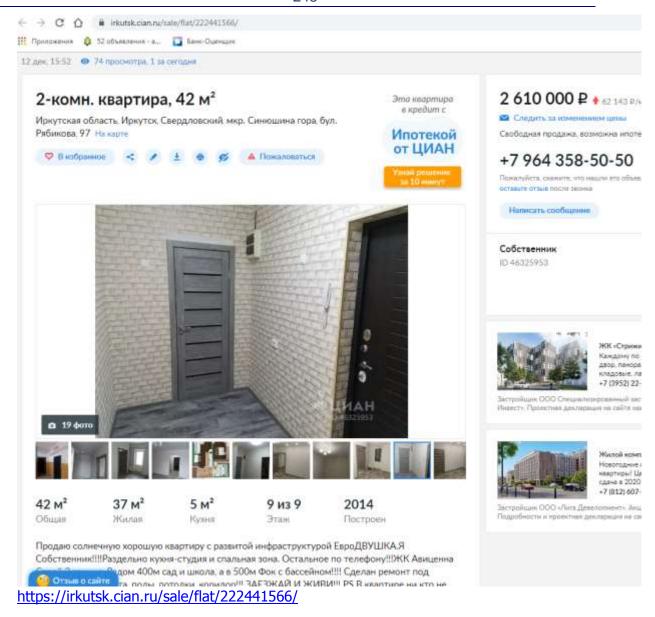
https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/one-room/7556417-30-0-m-etazh-1-5-1850000-rub-ul-trilissera-oktyabrskiy

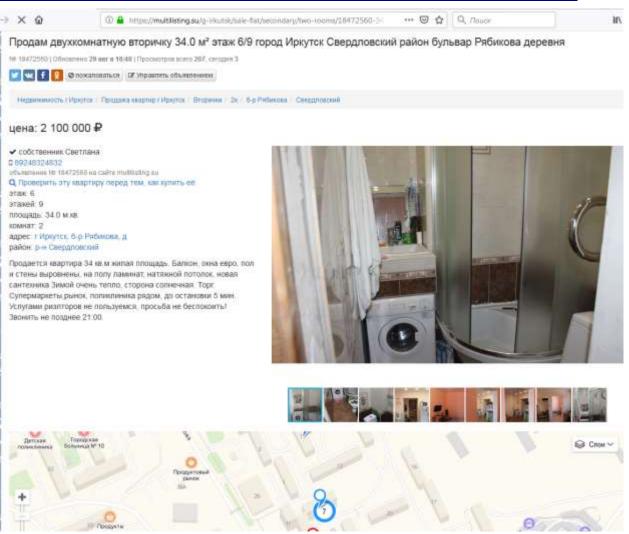


https://libn.ru/irkutsk/sale/kvartira/156513

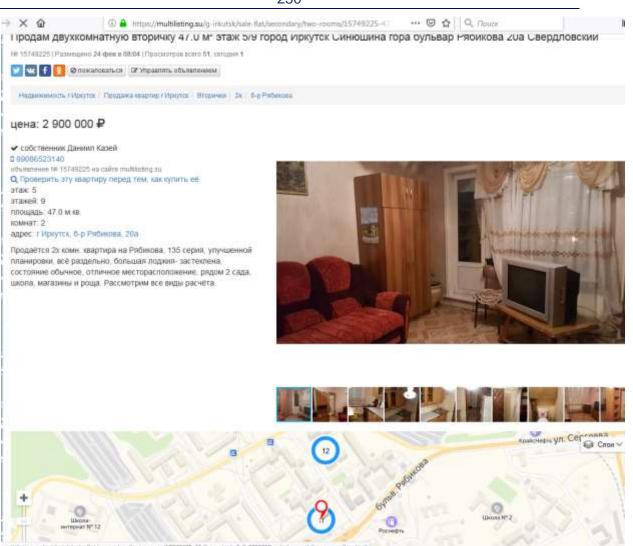


11(Lps.//11kutsk.clai1.1u/sale/11at/20/17/00//

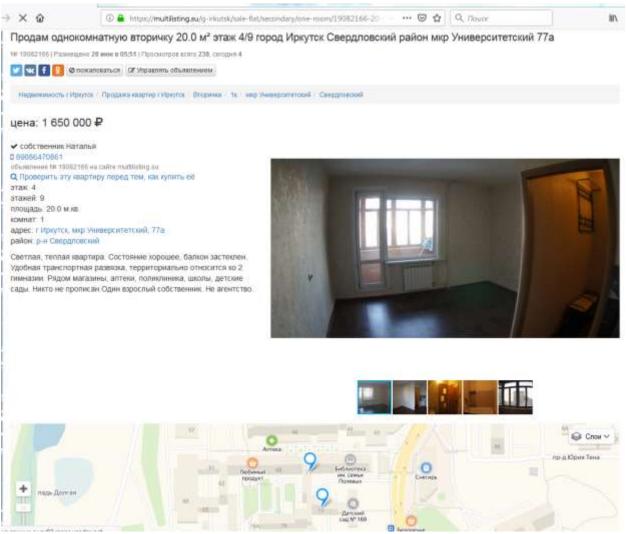




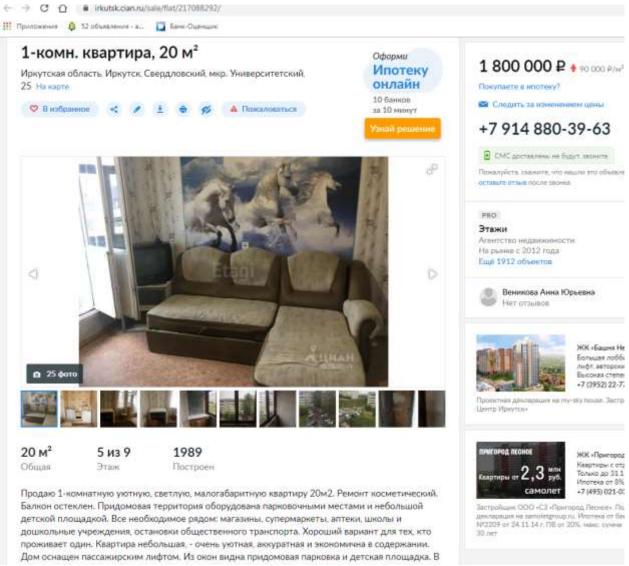
https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/18472560-34-0-m-etazh-6-9-2100000-rub-b-r-ryabikova



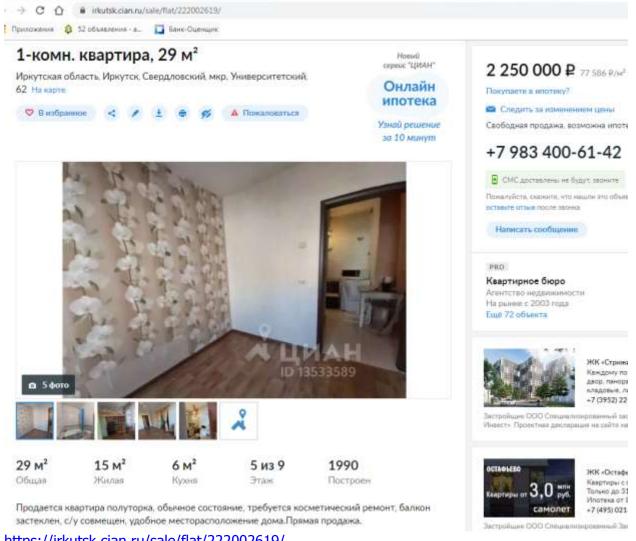
https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/15749225-47-0-m-etazh-5-9-2900000-rub-b-r-ryabikova-sverdlovskiy



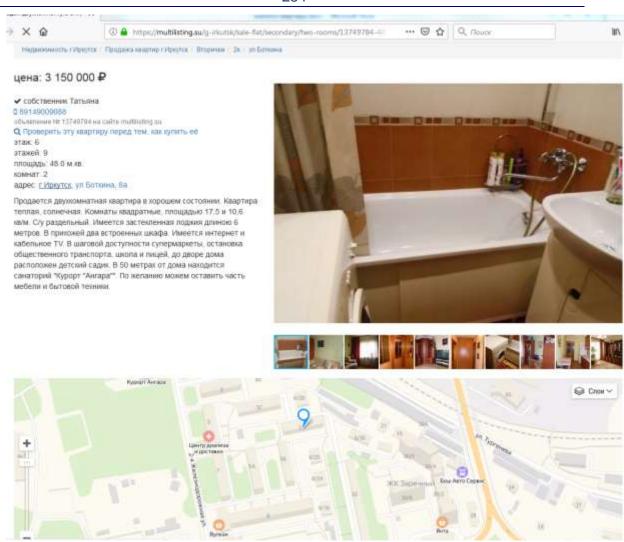
https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/one-room/19082166-20-0-m-etazh-4-9-1650000-rub-mkr-universitetskiy



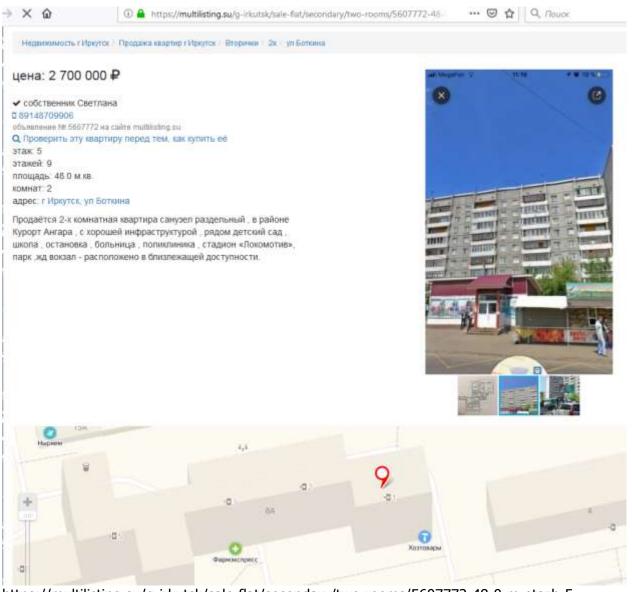
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/217088292/



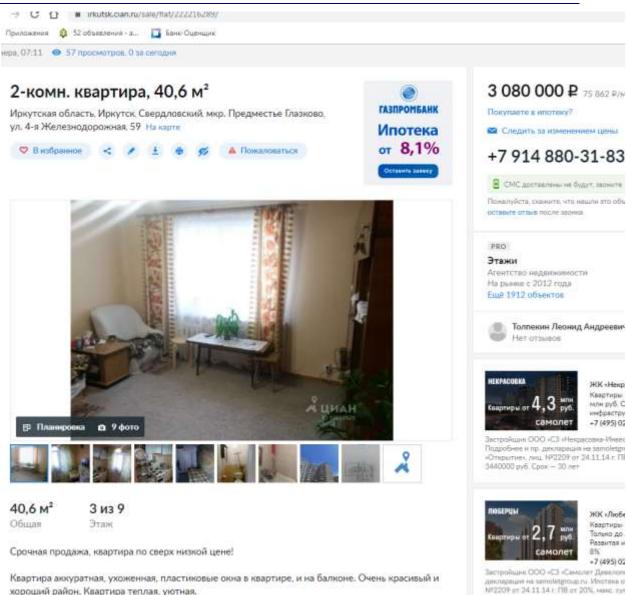
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/222002619/



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



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



хороший район. Квартира теплая, уютная.

Балконы остеклены и утеплены.

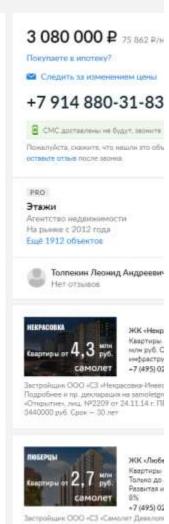
Балкон довольно просторный

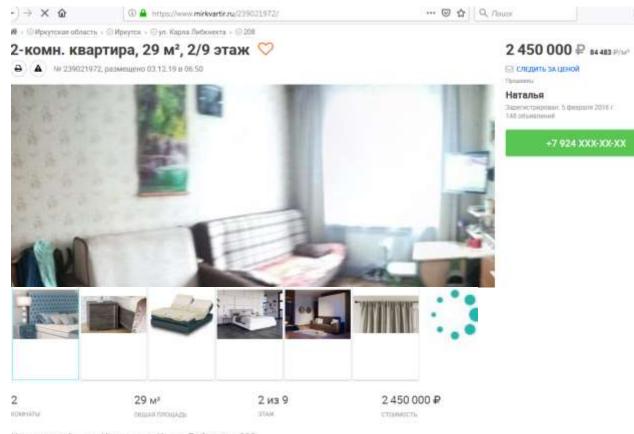
Из окон видна придомовая парковка и детская площадка. Возле дома всегда есть свободные парковочные места, вы можете смело приглашать гостей!

Всегда чисто, моют этажи каждую неделю. Отличная транспортная развязка. Соседи хорошие.

Квартира на среднем этаже это самый комфортный вариант, лишенный недостатков крайних этажей, таких как шум от хлопающей двери в подъезде, звука автомобильных моторов и сигнализаций, протекание крыши и прочих.. Номер в базе: 3668402

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/222216289/

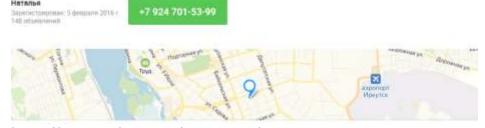




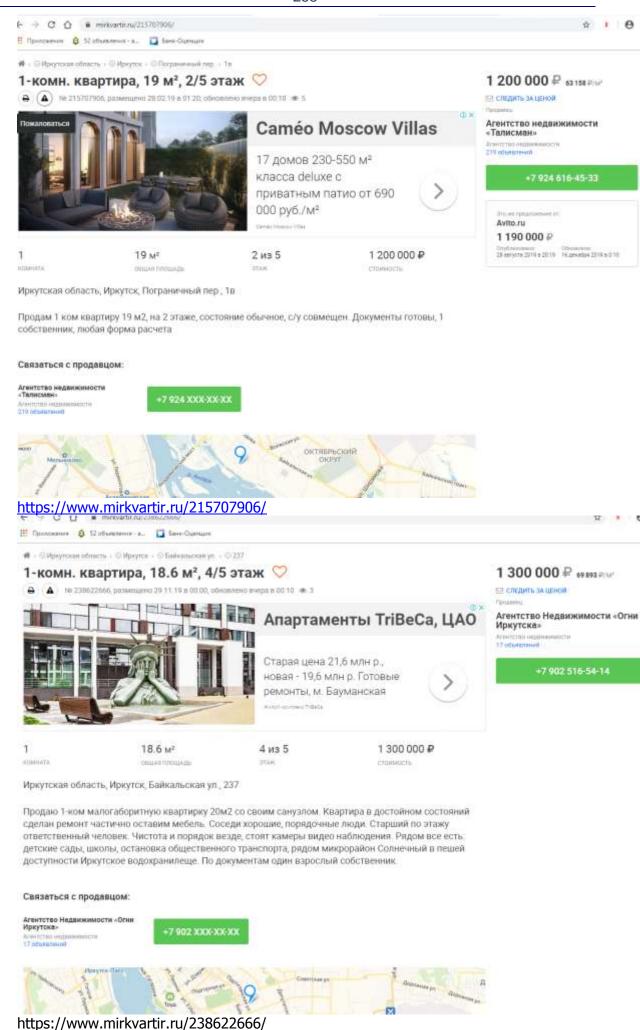
Иркутская область, Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 208

Продам 2-комнатную квартиру по адресу К. Либкнехта, 208; 2/9 панельного дома, 29 кв.м., балкон, хорошее состояние, цена 2450 т.р.

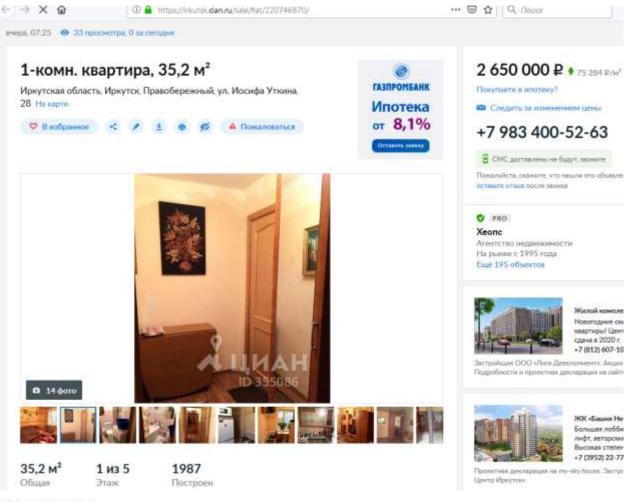
Связаться с продавцом:



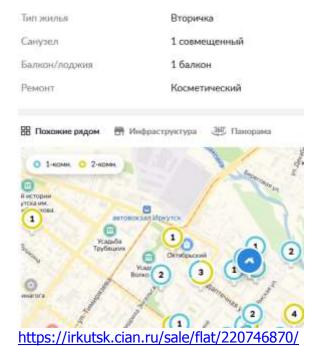
https://www.mirkvartir.ru/239021972/

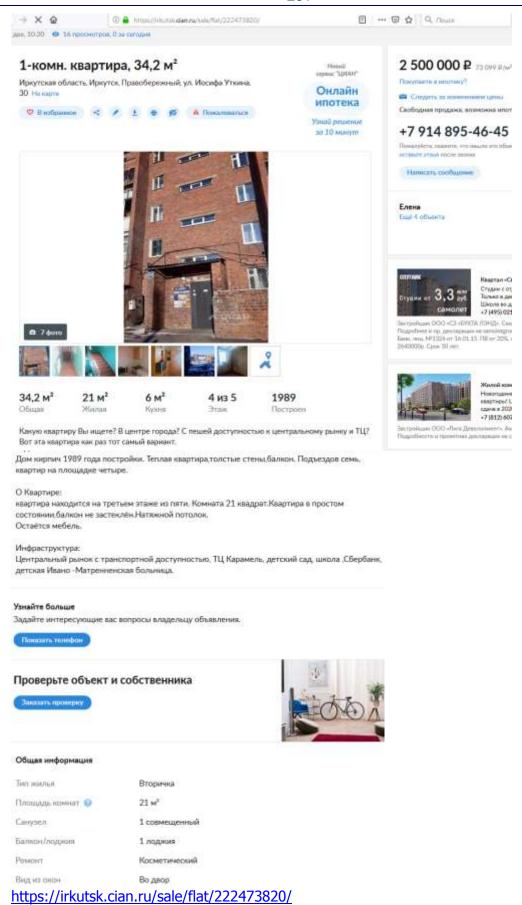


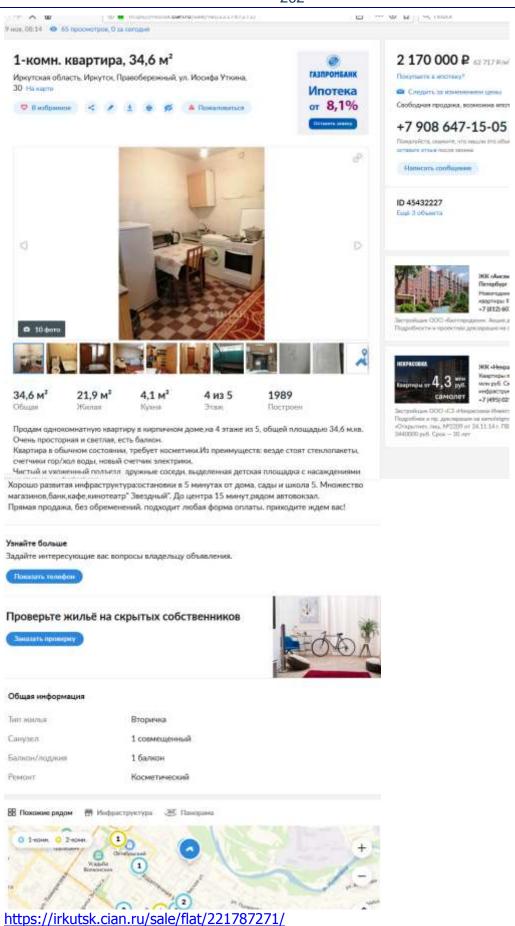
	_	\sim
٠,	h	u
_	.)	.~



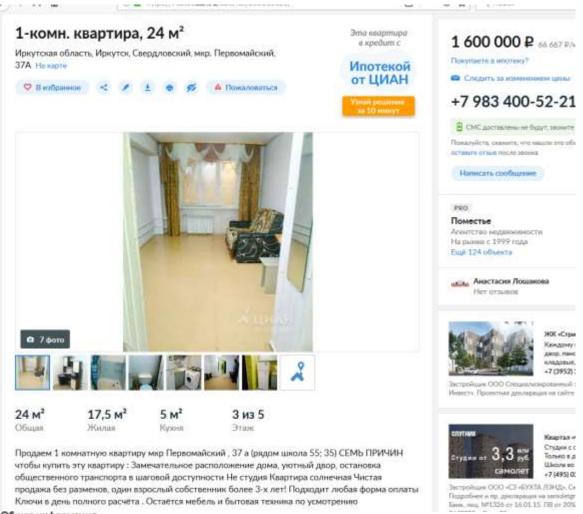
Общая информация

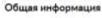






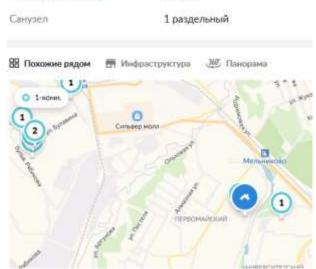
1-май 1-к





Площадь комнат 🔞

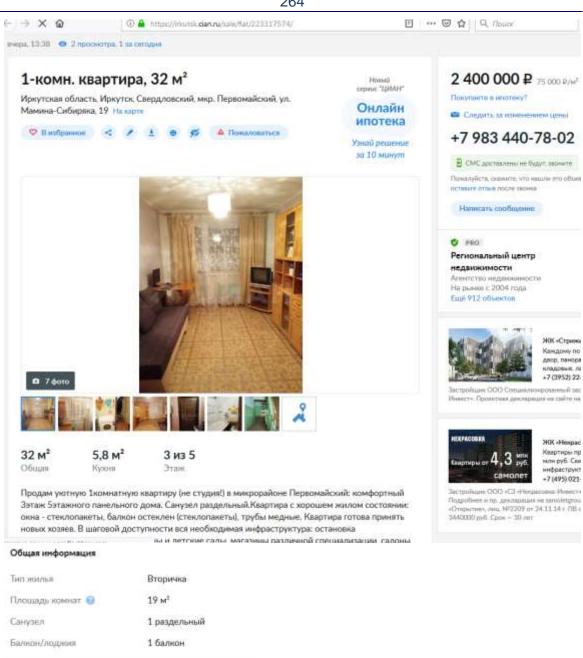
Тип жилья

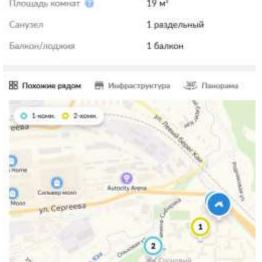


Вторичка

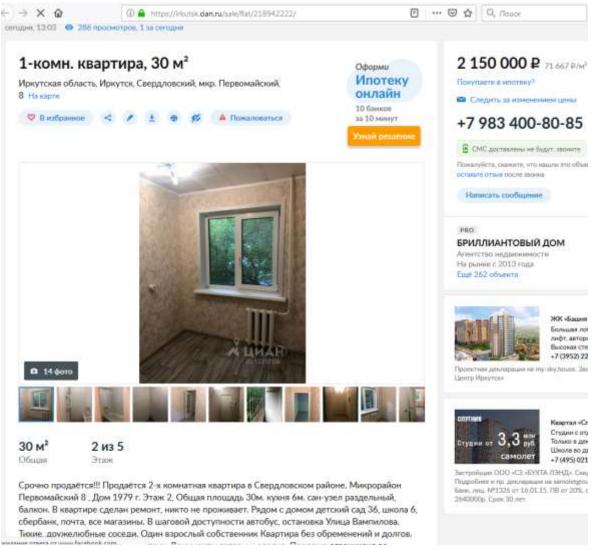
17.5 m²

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





https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/223317574/

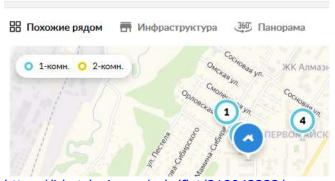


Общая информация

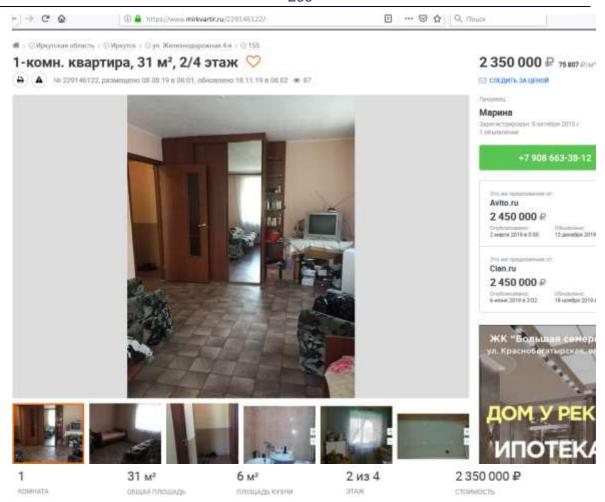
 Тип жилья
 Вторичка

 Санузел
 1 раздельный

 Балкон/лоджия
 1 балкон



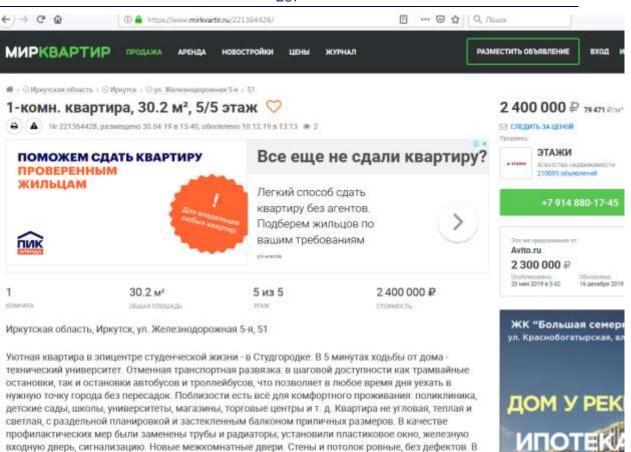
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/218942222/



Иркутская область, Иркутск, ул. Железнодорожная 4-я, 155

Очень теплая квартира. Делали ремонт для себя. Полностью заменена проводка на медную, стены выровнены и налкеины метровые обои под покраску, окрашегы в светло персиковый цвет (можно перекрашивать до 5 раз). Пол не скрипит, постелена ДВП + хороший линолеум. В ванне меняли трубы, кафель на стенах и на полу. Окна - пластик. Остается 2 всроенных шкафа-купе в подарок! Окна во двор на детскую площадку. Тихий зелёный двор, нет проблем с парковкой. До остановки "Политех" 5 минут пешком. Рядом любой вид транспорта в любую точку города + трамвай. Рядом сады, школы, учебные заведения.

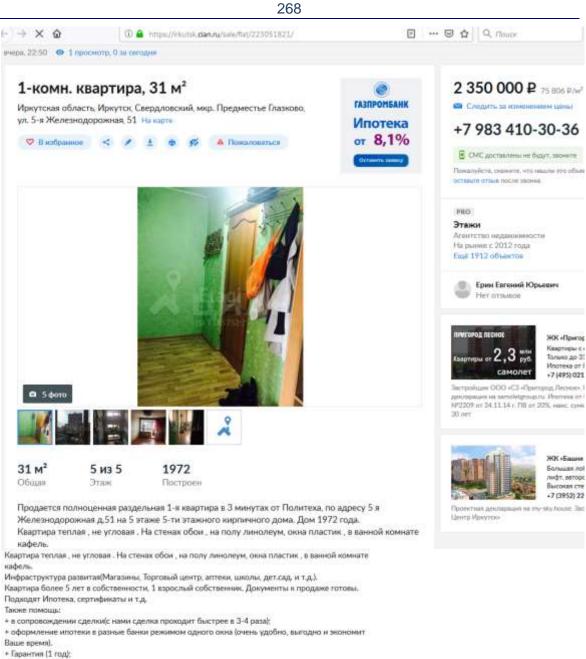
https://www.mirkvartir.ru/229146122/



общем, квартира полностью готова к новым хозяевам как по состоянию, так и по документам. Номер в

https://www.mirkvartir.ru/221364428/

базе: 2634077



Ваше время).

- + Дополнительные бонусы(синдки, призы).. Номер в базе: 3735798

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телерон

Проверьте жильё на скрытых собственников

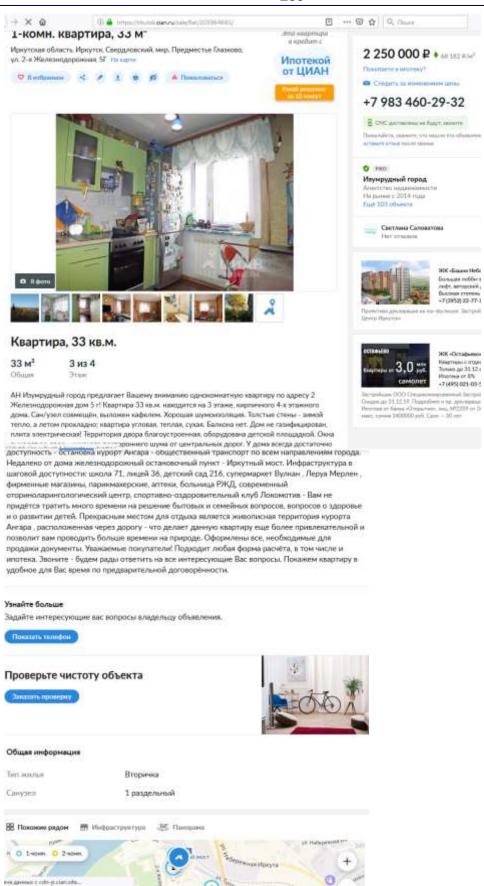




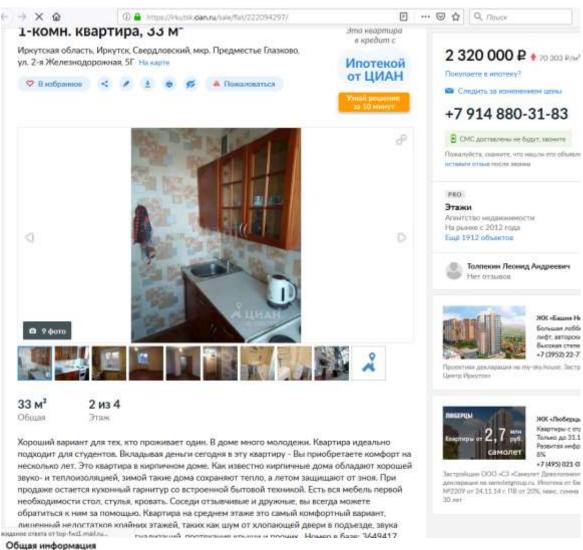
Общая информация

Тист иодлья Вторичка Санузел 1 совмещенный Балжон/лодрюня 1 балкон Косметический

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/223051821/



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/205964693/

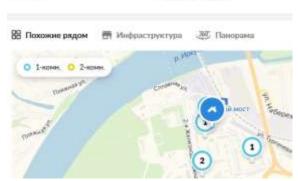


Типт эксилья

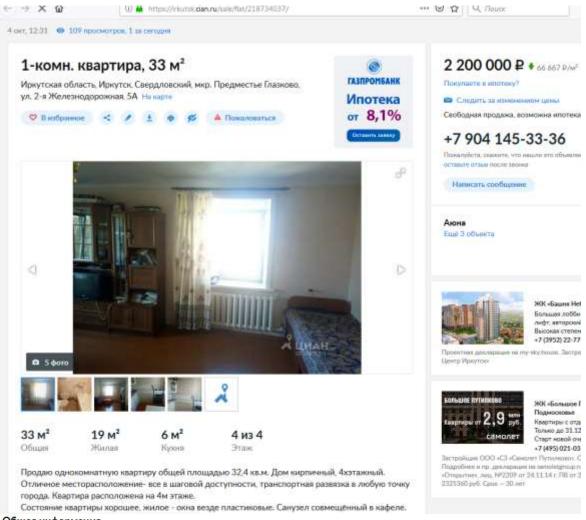
Вторичка

Санузел 1 совмещенный

Ремонт Косметический



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/222094297/



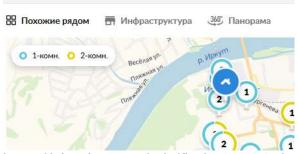
Общая информация

 Тип жилья
 Вторичка

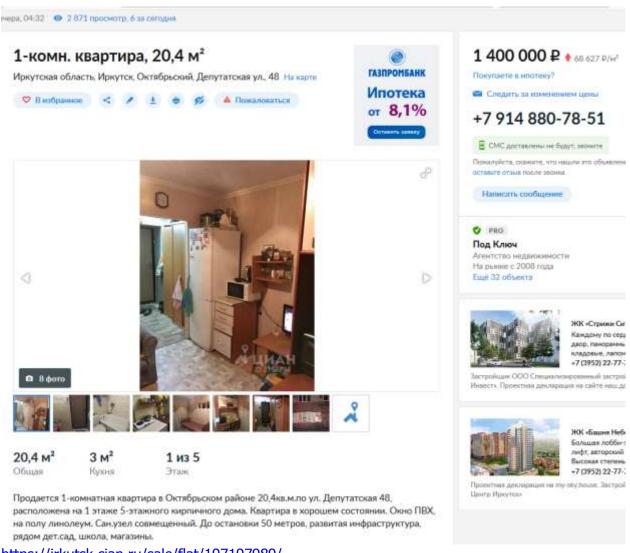
 Санузел
 1 совмещенный

 Ремонт
 Косметический

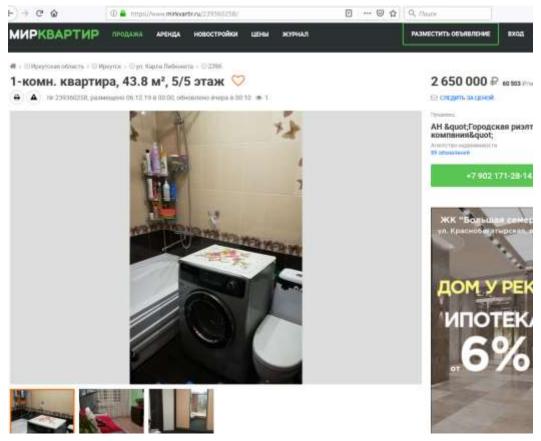
 Вид из окон
 Во двор



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/218734037/



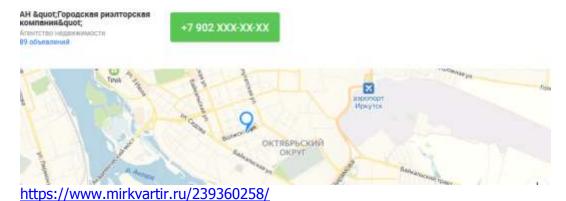
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/197197989/



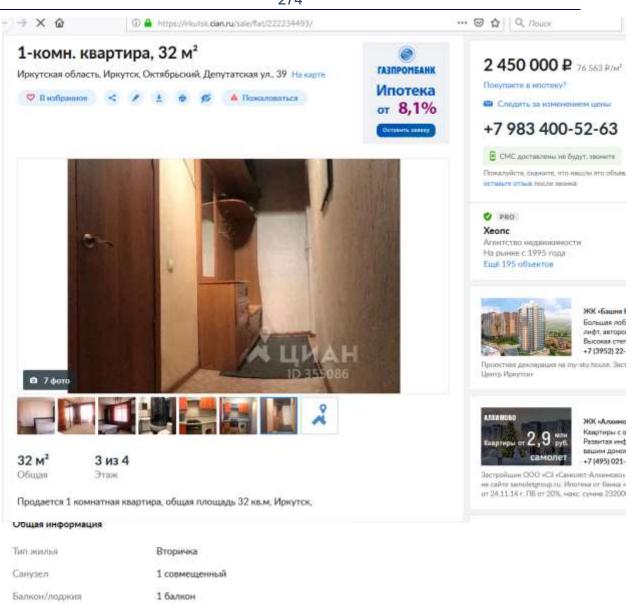
Иркутская область, Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 2396

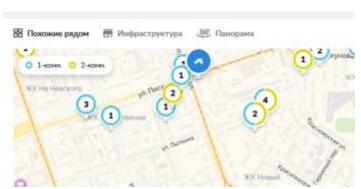
СРОЧНО! ЦЕНА АКТУАЛЬНА В ТЕЧЕНИЕ НЕДЕЛИ. Продаем квартиру евро-двушку на 5 этаже кирпичного дома, в квартире ремонт, большая кухня, большой балкон -застеклен, состояние квартиры отличное! Остается кухонный гарнитур, диван на кухне, шкаф. Рядом остановки, магазины, школы, садик Все документы готовы к продаже, подходит любой вид расчета. Звоните! Покажу с удовольствием! Поможем в оформлении ипотеки! Дополнительная скидка на ипотечную ставку при оформлении заявки через наше агентство! Мы являемся официальными партнёрами ПАО Сбербанк, ПАО ВТБ, Российский капитал, Открытие, Россельхозбанк, Союз, Газпромбанк, Абсолют Банк и т.д. лсв

Связаться с продавцом:



ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

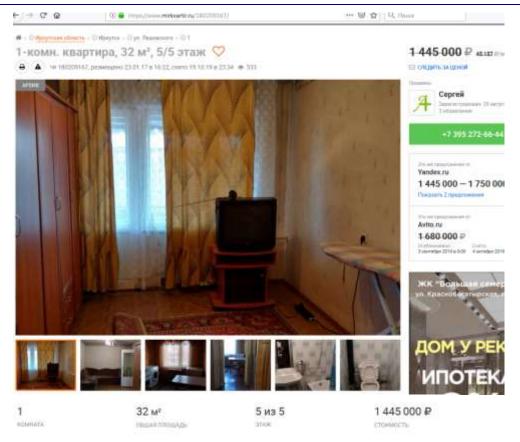




Косметический

https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/222234493/

Ремонт



Иркутская область, Иркутск, ул. Ледовского, 1

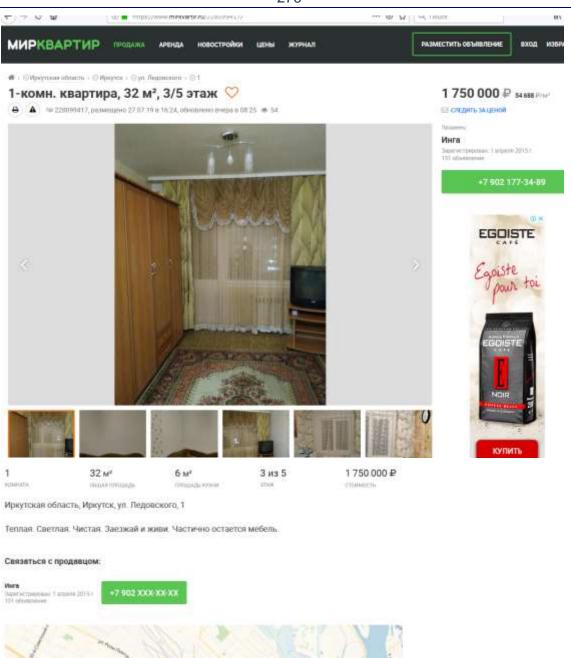
Ново-Ленино, ул. Ледовского, д. 1. Рядом с домом детский сад, школа, банк, больница, торговый ц Однокомнатная квартира площадью 32 кв.м. + балкон. Обычное состояние, деревянные окна. Чис ухоженная! Хорошие соседи.

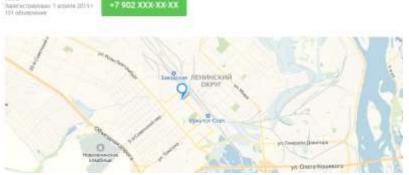
Рассмотрим любой вид расчета.

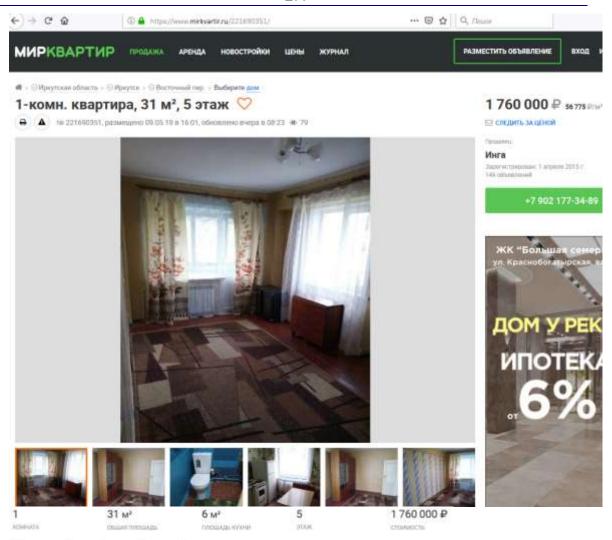




https://www.mirkvartir.ru/180209167/



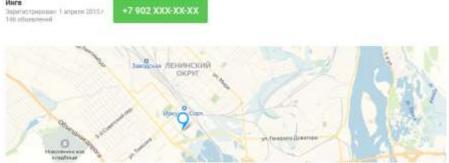




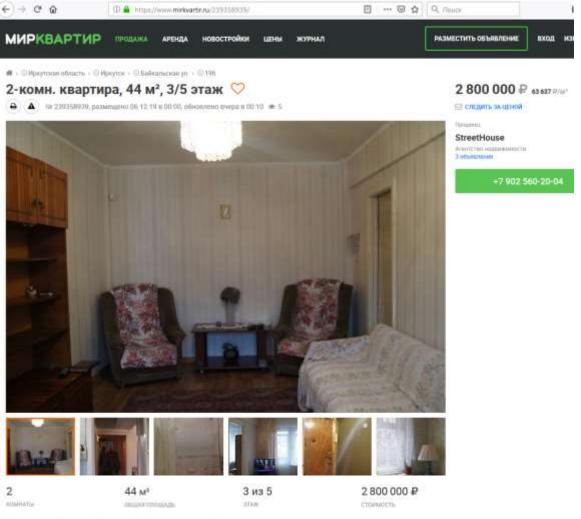
Иркутская область, Иркутск, Восточный пер.

Продается теплая, светлая, чистая квартира,новые окна и сантехника. Звоните, покажем в удобное вр для Bac!

Связаться с продавцом:



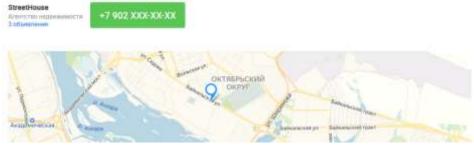
https://www.mirkvartir.ru/221690351/

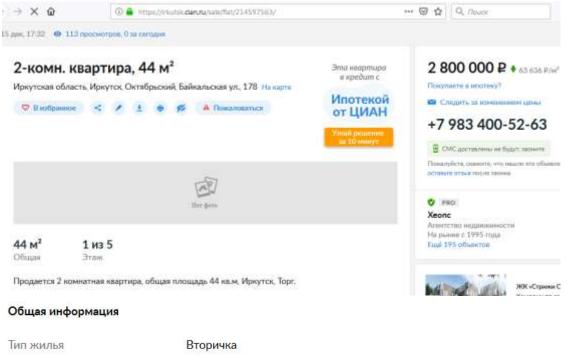


Иркутская область, Иркутск, Байкальская ул., 196

НИМАНИЕ!!! 2x к/ квартира, 44,6 м², 3/5 эт В Октябрьском районе г. Иркутска, рядом набережная Ангары!!! Коридор = 3,1 кв. Кухня = 6 кв. 2 жилых комнаты = 9,5/17/+ 4 кв. гардеробная или отдельный кабинет. С/узел совместный = 3,6 кв. Балкон застеклен, окна выходят во двор. Состояние: Простое, но все чисто. Линолеум новый, сан. техника новая, в ванной кафель, установлены счетчики, окна деревянные, дом газифицированный. Расположение: Школа №39, д\сады №20 и 116, супермаркет, рядом остановка, поликлиника. Пришло время действовать 3ВОНИТЕ!!!



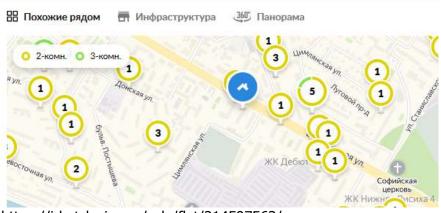




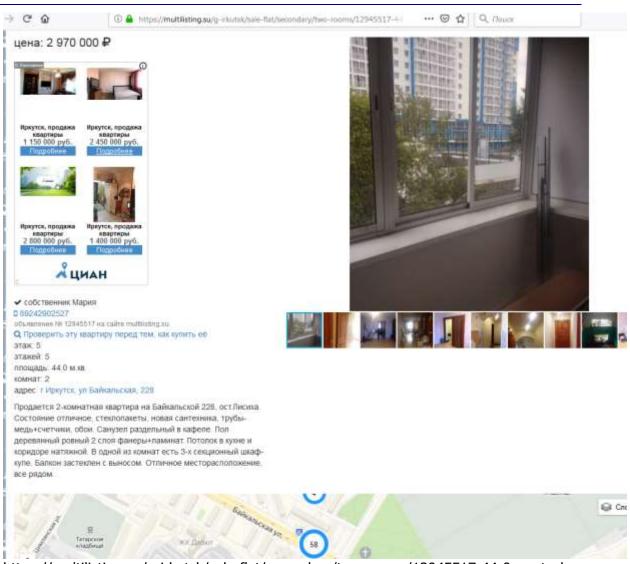
Планировка Изолированная

Санузел 1 совмещенный

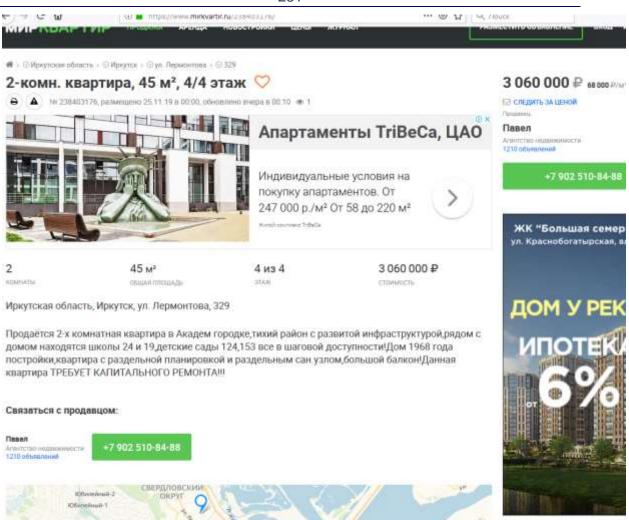
Ремонт Косметический



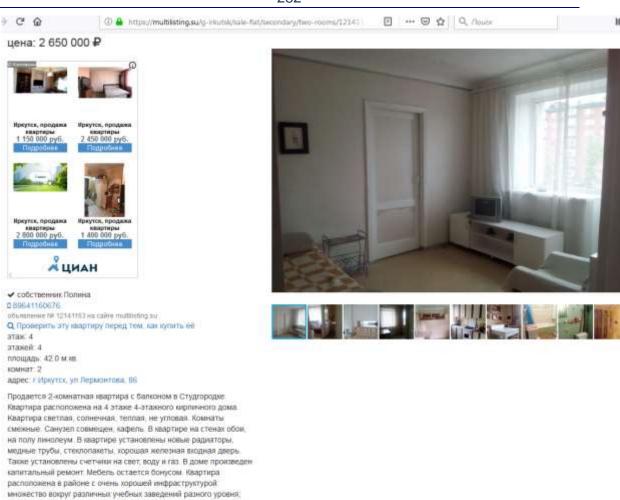
https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/214597563/



https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/12945517-44-0-m-etazh-5-5-2970000-rub-ul-baykalskaya-oktyabrskiy



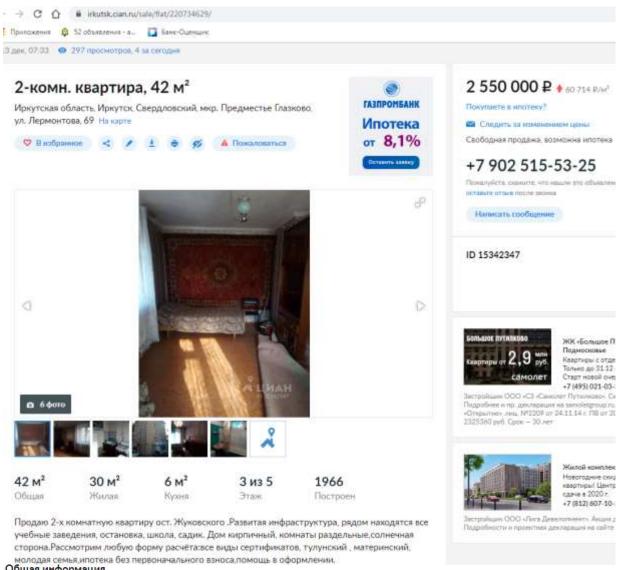
https://www.mirkvartir.ru/238403176/



https://multilisting.su/g-irkutsk/sale-flat/secondary/two-rooms/12141163-42-0-m-etazh-4-4-2650000-rub-ul-lermontova-sverdlovskiy

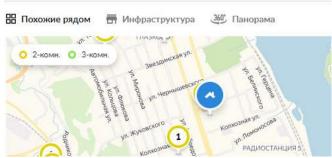
зорощая развязка общественного транспорта, наличие большого количества различных магазинов. Недалеко расположен жд.вокзал -

5 минут на автобусе. До центра города - 20 минут

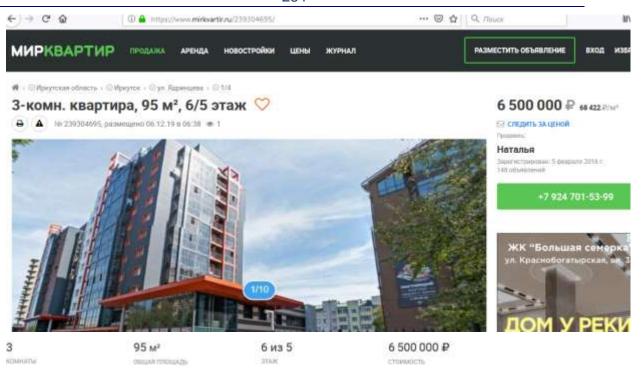


Общая информация

Тип жилья Вторичка Санузел 1 совмещенный Косметический Ремонт Вид из окон Во двор



https://irkutsk.cian.ru/sale/flat/220734629/



Иркутская область, Иркутск, ул. Ядринцева, 1/4

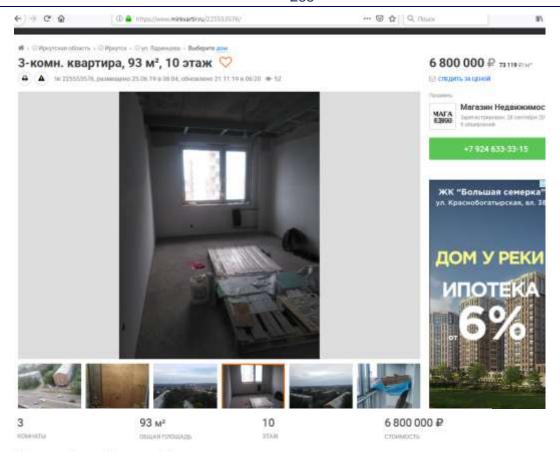
Связаться с продавцом:

Продам 3-комнатную квартиру по адресу Ядринцева, 1/6, ЖК Новый век, 6/14 монолитно-кирпичного дома, 95 кв.м., балкон, отделка от застройщика, цена 6500 т.р.





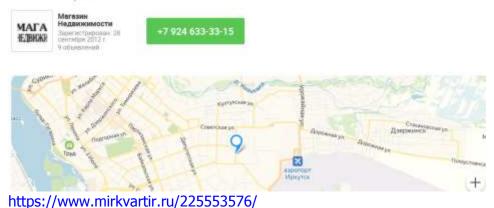
https://www.mirkvartir.ru/239304695/

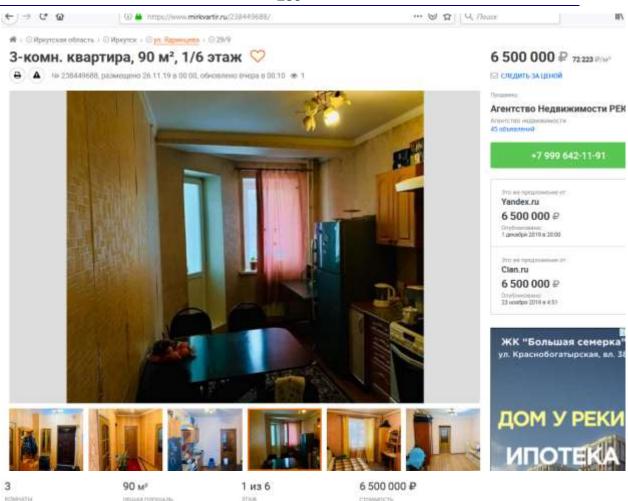


Иркутская область, Иркутск, ул. Ядринцева

Продам 3-комн. квартиру площадью 93 м2 в Элитном ЖК "Новый Век" (г Иркутск ул Ядринцева 1/6). Просторная квартира Бизнес-класса, получистовая отделка, в собственности. Отличный район с развитой инфраструктурой, в шаговой доступности. Школа №23, несколько детских садов (44,40,127), магазины, бизнес-центры, остановки общественного транспорта (ИВАТУ, школа№23, Омулевского). До центра города 10 минут. Любая форма оплаты, помощь в оформлении ипотеки, заявка во все банки за один визит.

Связаться с продавцом:

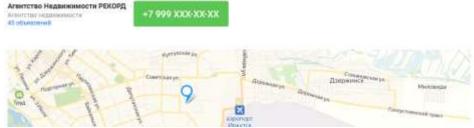




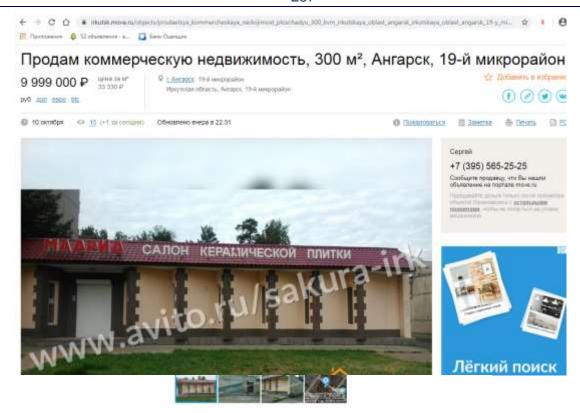
Иркутская область, Иркутск, ул. Ядринцева, 29/9

Продается отличная 3-х комнатная квартира 90 кв м (плюс застекленная лоджия) в Октябрьском районе на 1 зтаже 6-и зтажного кирпичного дома. В квартире сделан ремонт, просторная гостиная, прихожая, совмещенный санузел и 3 просторных комнаты. На полу положен ламинат, стеклопакеты. Очень развитая инфраструктура, все в шаговой доступности. Подходит любой вид расчета, ипотека, материнский капитал, сертификаты, без обременений. Показ в любое время. Район улиц. Пискунова, Советская, Депутатская, Красноярская, Трилиссера, Ширямова.

Связаться с продавцом:



https://www.mirkvartir.ru/238449688/



Коммерческая недвижимость в продажу

Цена	9 999 000 P	Общая площадь:	300 M ⁴
Цена за w ^a :	33 330 P	Дата публикации:	10 октября
Комиссия агенту:	Вез комиссим	Дата обновления	вчера в 22:31
Тип объекта	коммерческая недановниость	ID:	683-001-584-2
Тип объявления	нторичен		

Описание

Общая площидь: 300 Торгован/Производственная площадь. Бытовые/Адменистратівеные площади: 200 кв.м. подвая Площадь участка: Использование: Торговля. Свободное назиличение Состояние: хороше

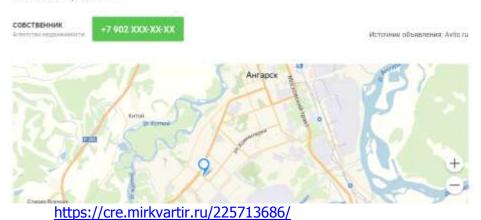
https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_300_kvm_irkutskaya_oblast_angarsk_irkutskaya_oblast_angarsk_19y_mikrorayon_6830015842/

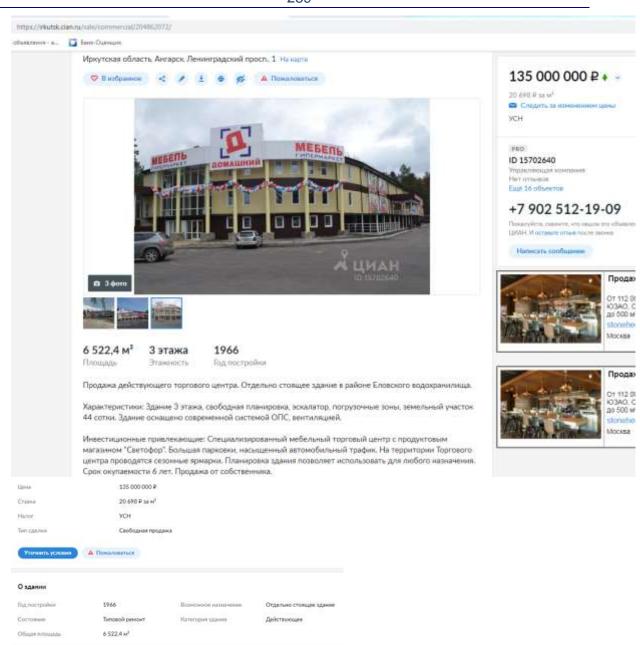


Предлагаем Вам помещение на 4 этаже действующего Торгового центра Rauma plus, г. Ангарск Иркутской области, ул. Социалистическая 12 общая площадь 823,7 кв м., кондиционирование, вентилиция, система помаротушения, система дымоудаления, ОПС, лифт, с/узел., высота потолюв: 4,25 м В составе помещения предусмотрены служебные помещения, склад. Основные данные ТК «Раума Плос» «Площадь общая 3451,32 м 2, торговая 2789,09 м 2 «Этажность: 4, год постройки: 2007 «Инженерное обеспечение: современная ОПС, система кондиционирования и вентилиции, лифт, полы — керамогранит, потолки — армстронг. «Размещение арендаторов: 1 этаж — продуктовый супермаркет, прикассовая зона бутиков; 2 этаж — специализированный «детский» этаж «ЧудоПарк» - пул арендаторов исключительно с детскими товарами, 3,4 этажи — Стортоварю, Цоколь — кафе. «Высокая трансротная и пешеходная доступность, в зоне первичного озвата большое количество выхотных новостроек. Средняя проходимость: 85 000 чел / мес. «Объект в собственности юр. Пица. Прямая продажа.

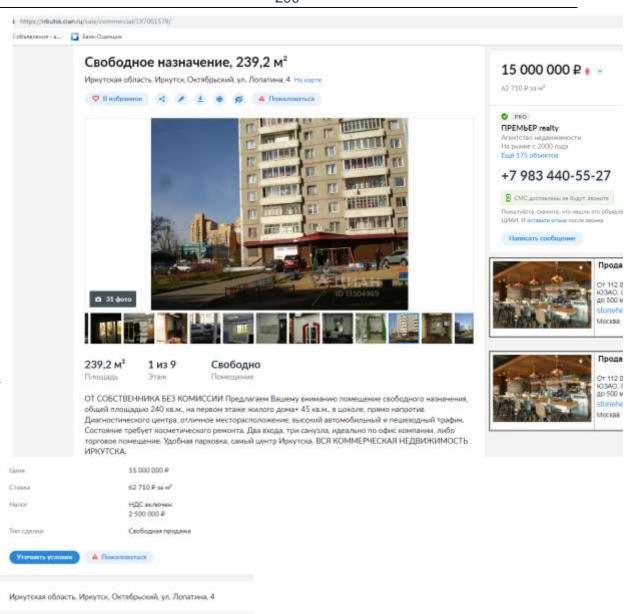
Связаться с продавцом:

https://cre.mirkvartir.nu/225713686/





https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/204862072/

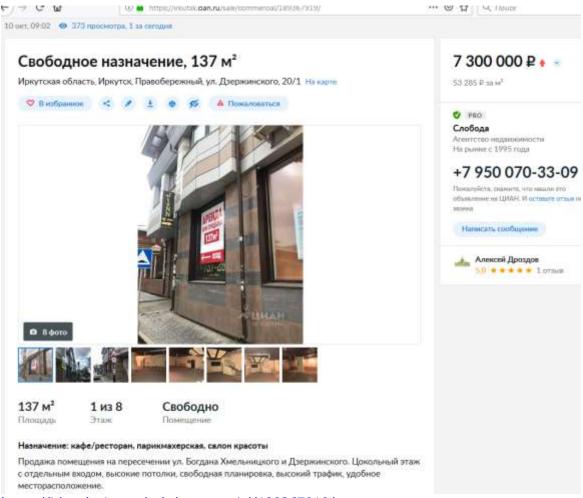


https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/197001578/

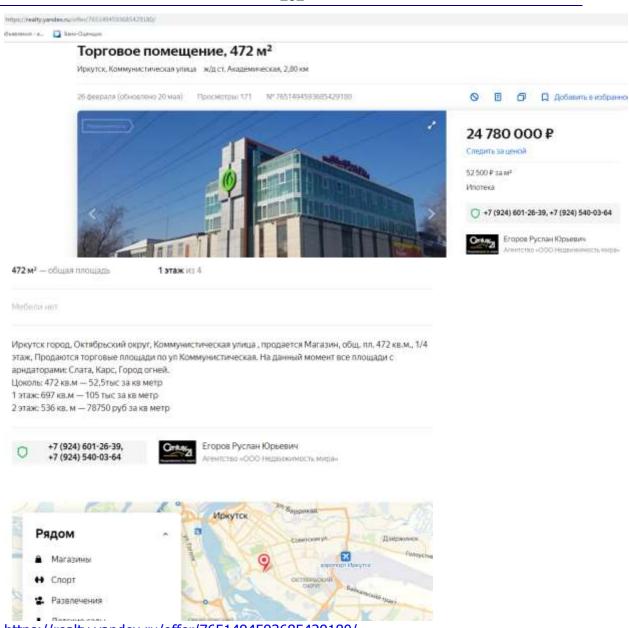
BB Flows

(1

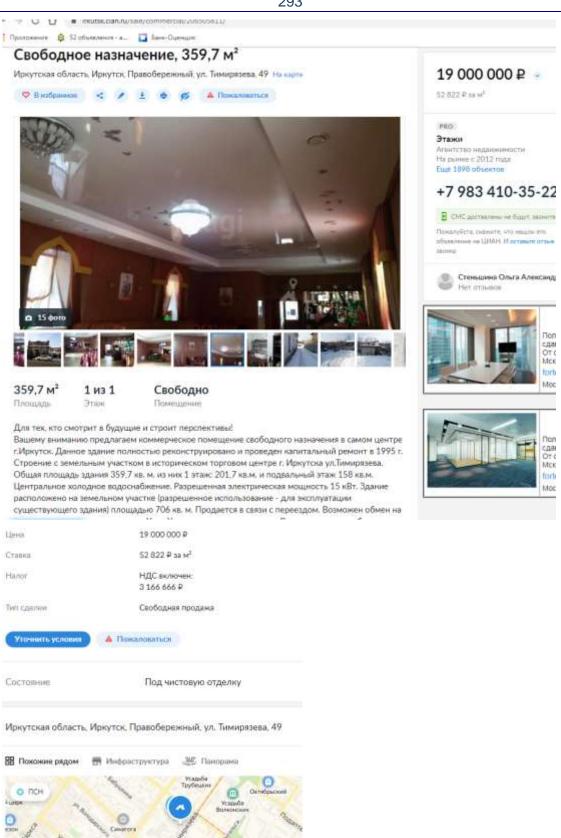
Q Harasety



https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/189367919/

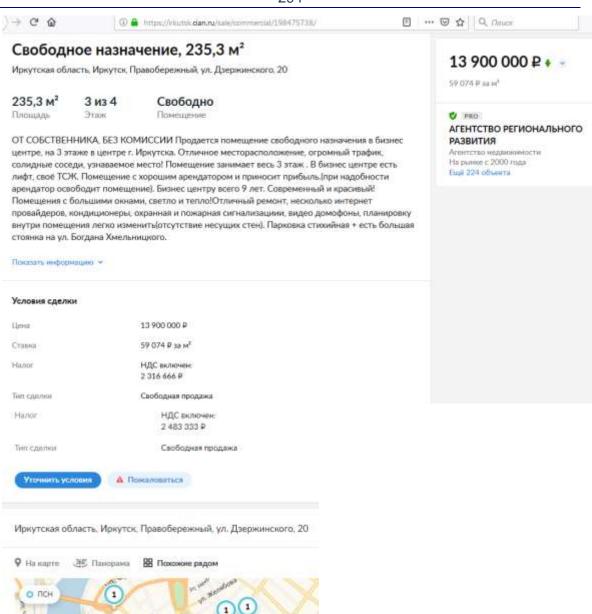


https://realty.yandex.ru/offer/7651494593685429180/



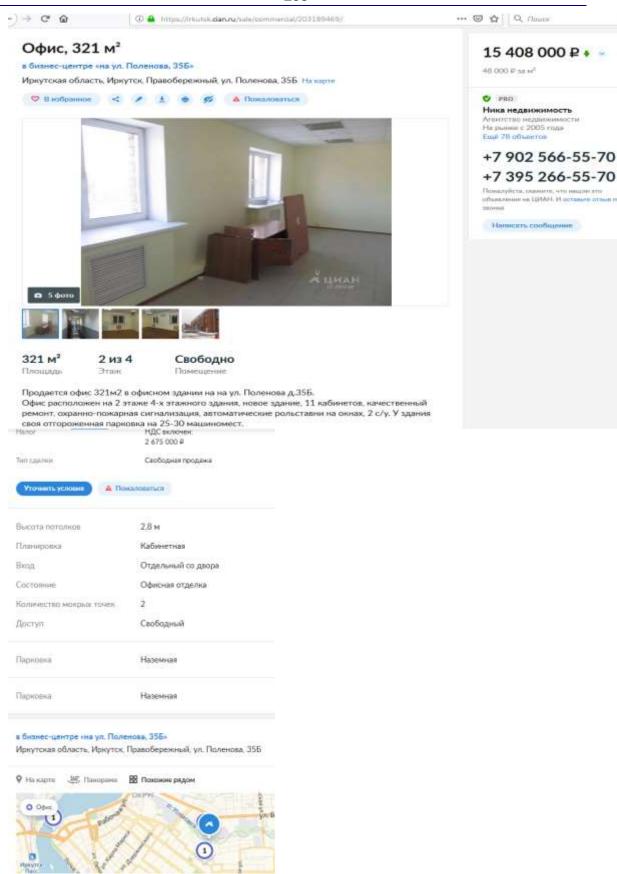
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/206505811/

(1)

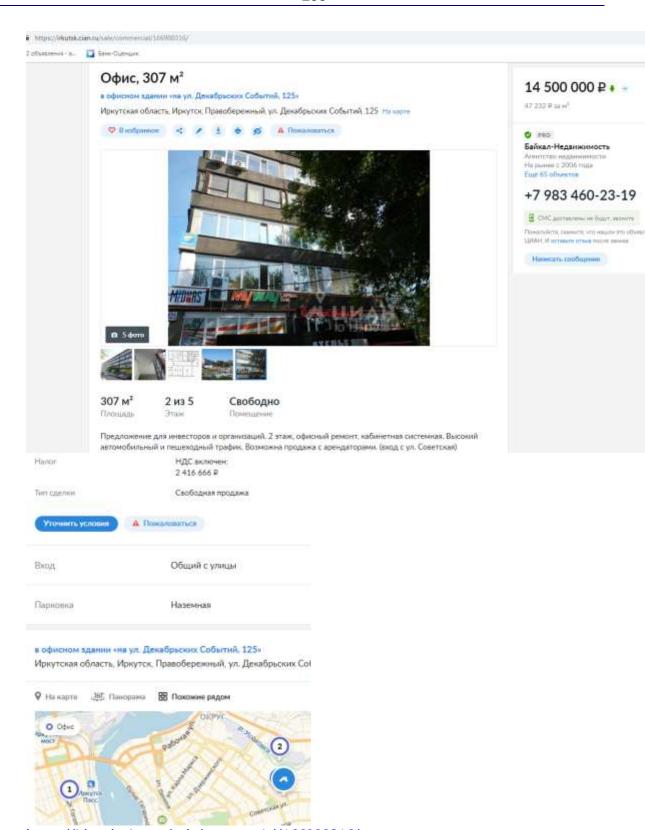


https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/198475738/

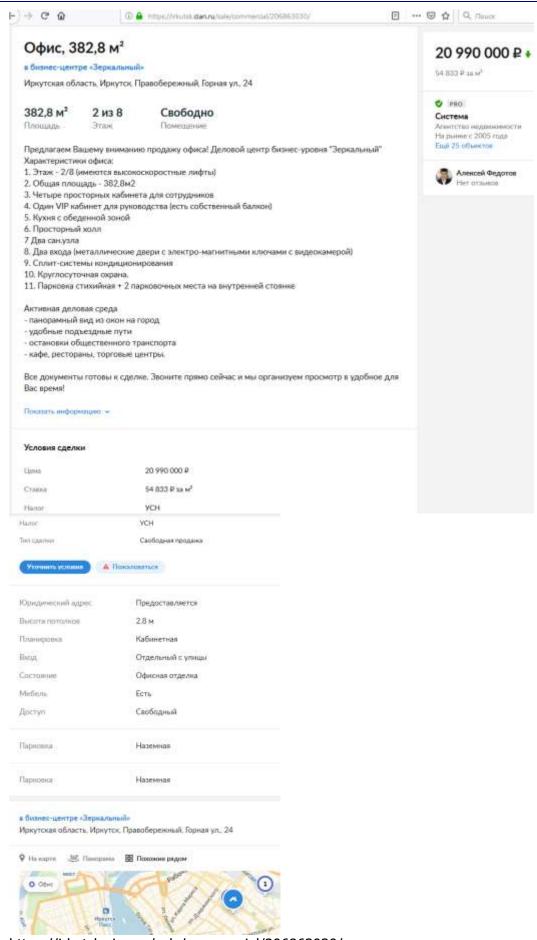
1



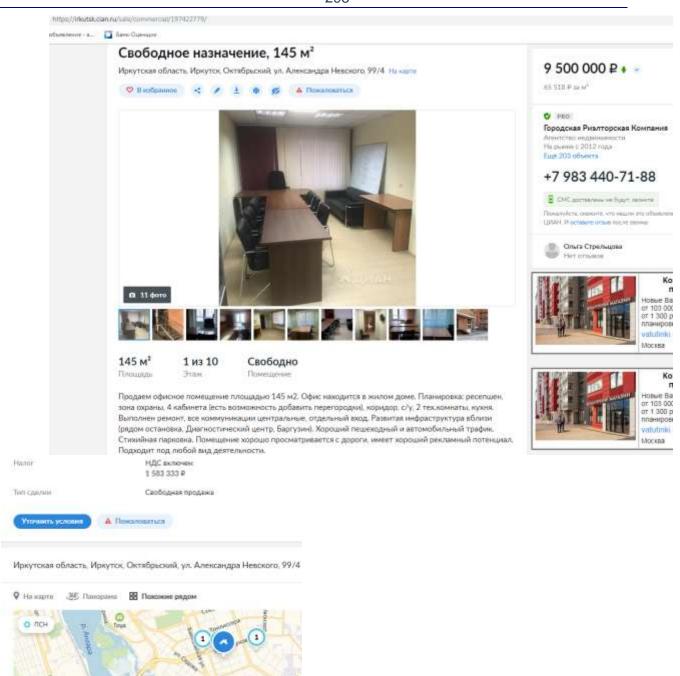
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/203189469/



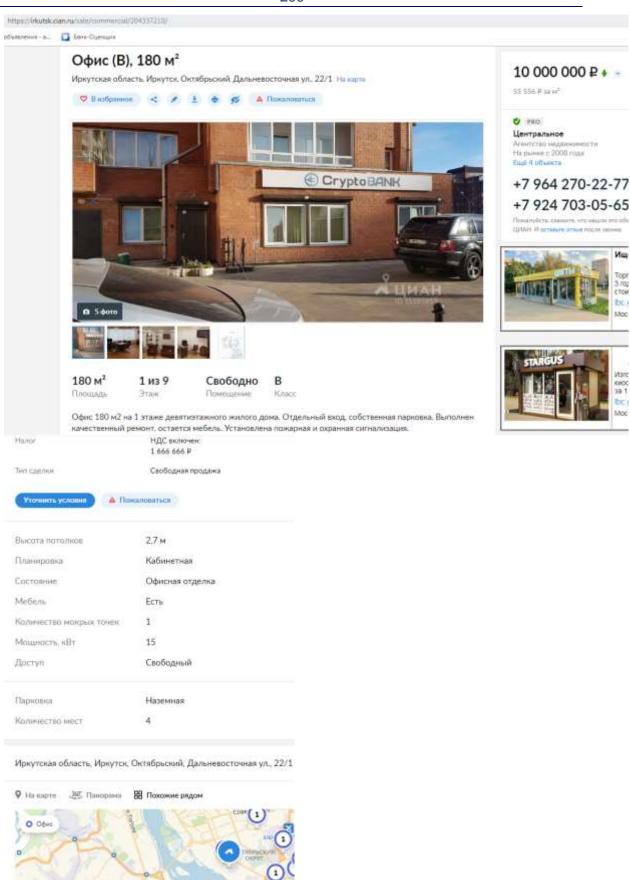
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/166900316/



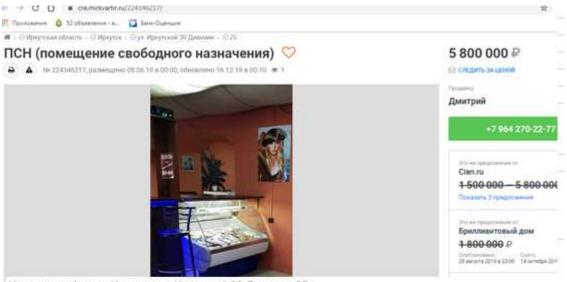
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/206863030/



https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/197422779/



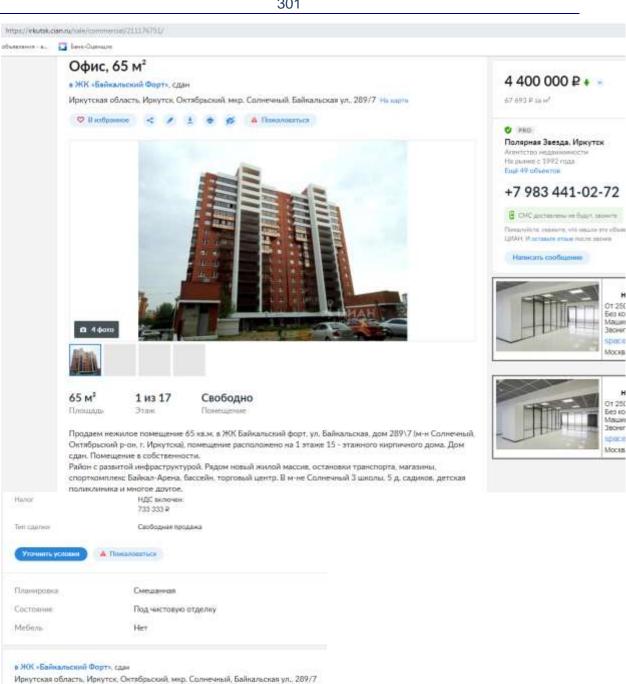
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/204337210/



Иркутская область, Иркутск, ул. Иркутской 30 Дивизии, 25

Продаем нежилое помещение свободного назначения с отдельным входом. Общая площадь 80 кв. + теплый тамбур. Первый этаж 11 этажного кирпичного дома. Оборудовано под Кафе-Бар! Первая линия от дороги, есть парковка. Рядом остановки общественнного транспорта, большой жилой массив. Качественный ремонт. Имеется сигнализация, интернет, Wi-Fi, кабельное ТВ, кондиционер, вытяжки. - Ночная подсветка наружных рекламных конструкций. Более 3 лет в собственности. Продается в связи с

https://cre.mirkvartir.ru/224346217/



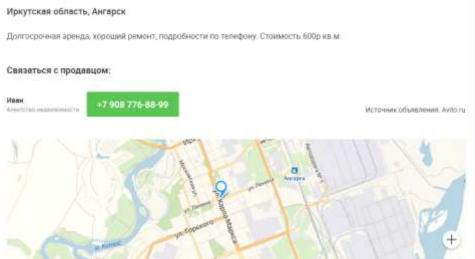
https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/211176751/

Разадте за Панорама ВВ Покомне рядом

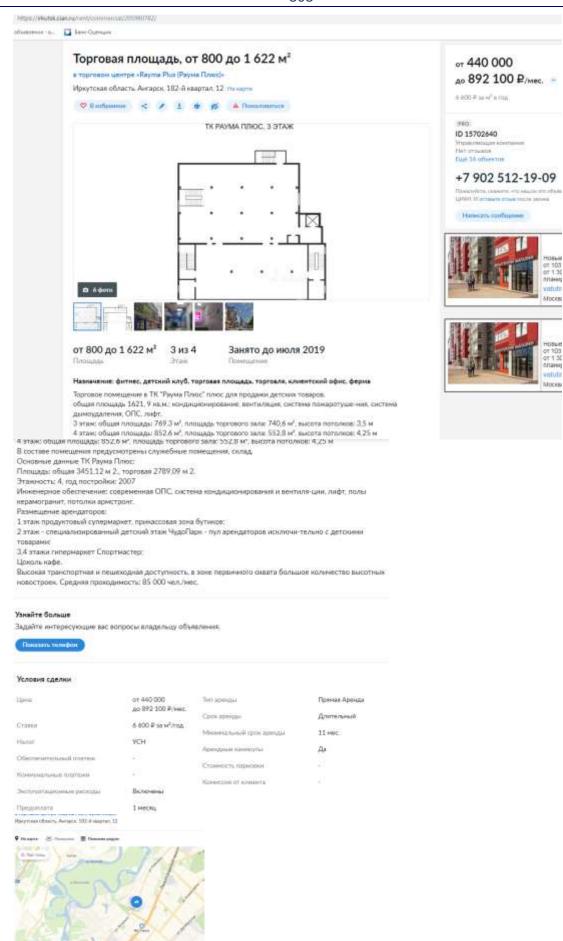
J. TE

Объекты-аналоги для доходного подхода

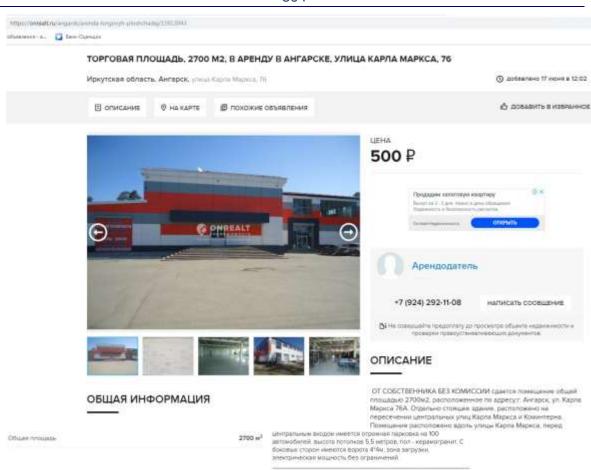




https://arendacre.mirkvartir.ru/224958232/



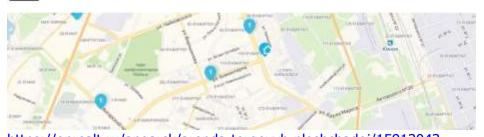
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/205980782/



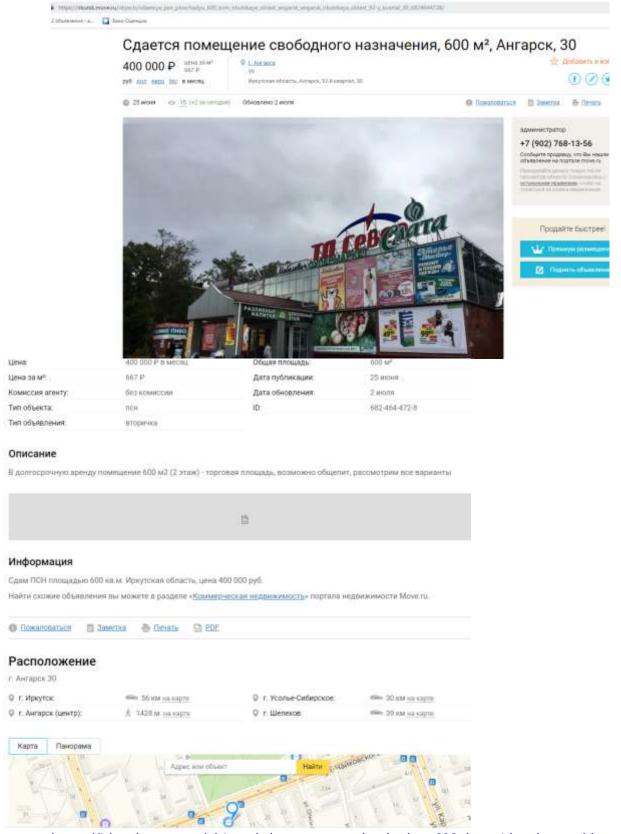
Помещение с «росивым фосадом, хорошо вудно с дороги, мескост уробные подъезатие пути для загрузки разтрузки побого товаро. Помещение срветь обърка плоцидры или местично. Возвором енерга республикати плоцидей и 1 этоме — 500м.2, 600м.2, 600w.2, 600w.2, 600w.2, 600w.2, 600w.2, 600w.2, 6

Аржида и продажа складов, цеков, оджов, маталаннов и промавшленных учестков. Большая база объектов без комносия. Пактиве база объектов на нацием сайте сведение о Яндексе, ороси (RODIA) но о оперативный подбор объектов коммернеской недакомности в аренду. большае бозо объектов коммернеской недакомности. Наци о незналивации: — вренду сигласов на исков без того и предаком от продажа от прозамительного и учестков на продажа от продажа от продажа от промавшленных одажна и учестков на продажа от продажа от

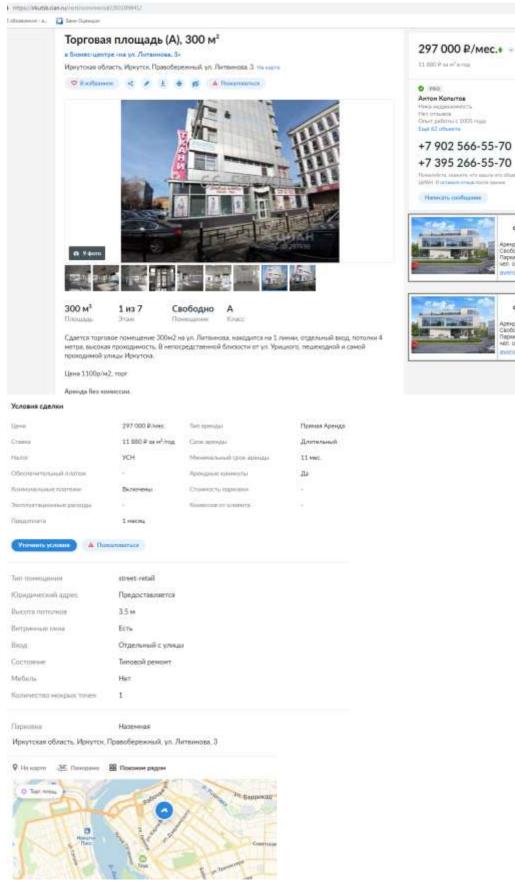
ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



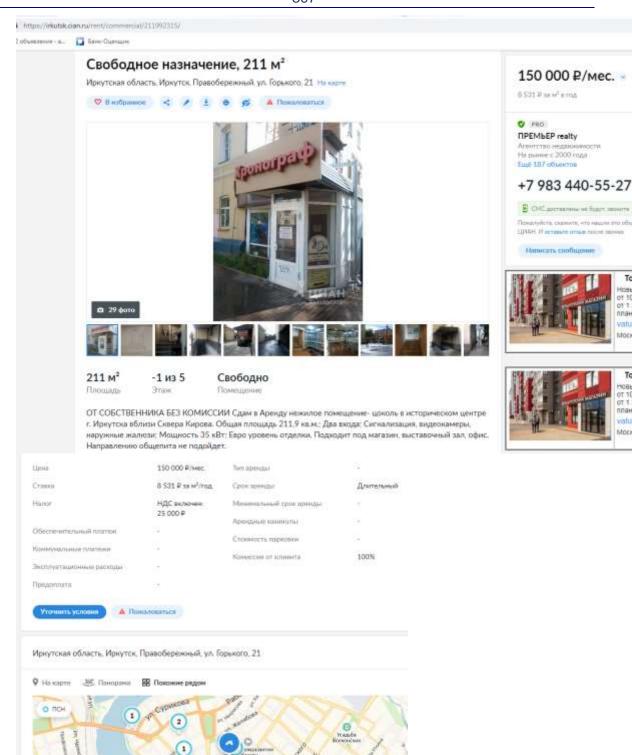
https://onrealt.ru/angarsk/arenda-torgovyh-ploshchadej/15913043



https://irkutsk.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_600_kvm_irkutskaya_oblast_angarsk_angarsk_irkutskaya_oblast_92-y_kvartal_30_6824644728/



https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/203189841/



vatute Москва

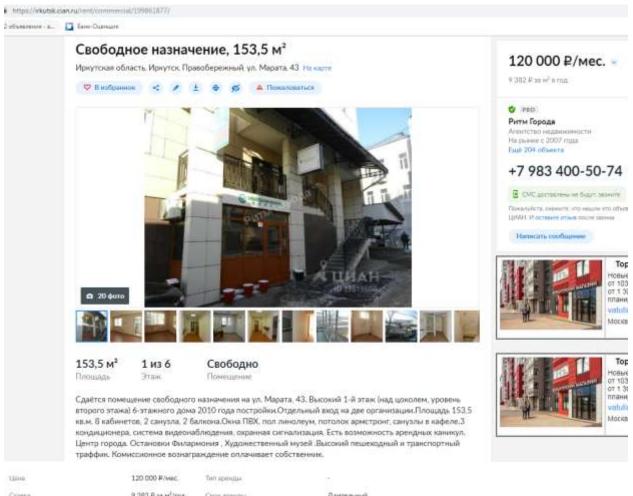
Тор

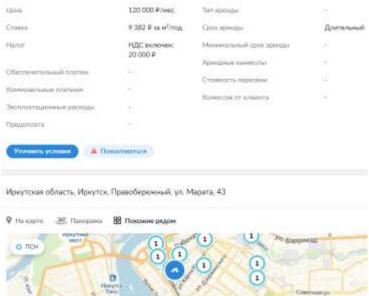
новые от 103 от 130 планир

cofutin

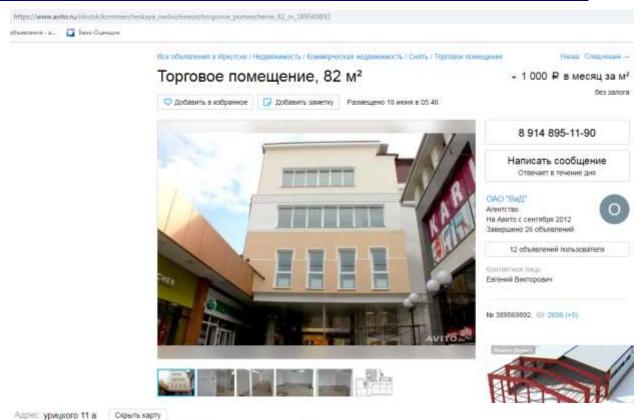
Mociesa

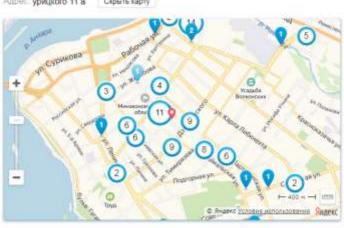
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/211992315/





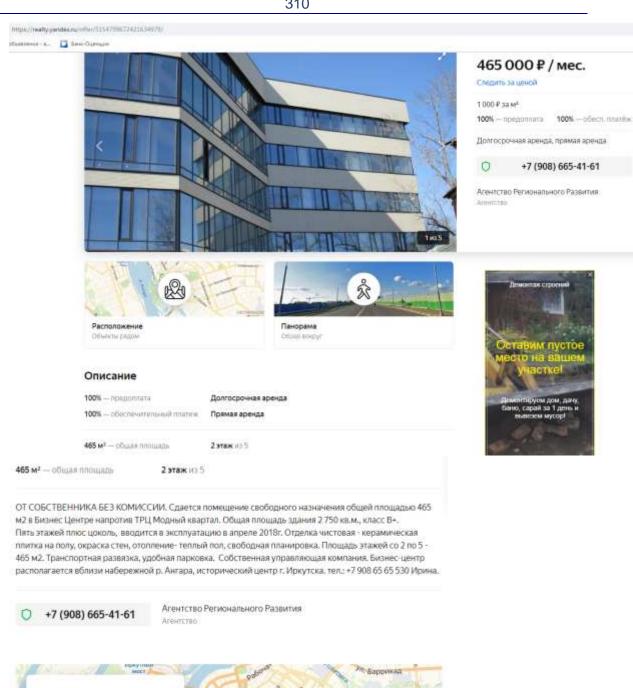
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/199861877/





Сдается торговое помещение на 2 этаже ТЦ Премьер Центр, выгодное расположение. Этаж поэиционируется на продажах тканей, текстили и аксессуаров для шитья. Площадь находится в самом центре на входе. В цену включены есе платежи. Для продавцов тканей, текстиля и всего, что связано со швейным ассортиментом возможны серьезные льготные условия.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya nedvizhimost/torgovoe pomeschenie 82 m 389569892



Рядом Магазины ← Cnopt Развлечения Детские сады

https://realty.yandex.ru/offer/5154799672421634979/

216 000 ₽/мес. -

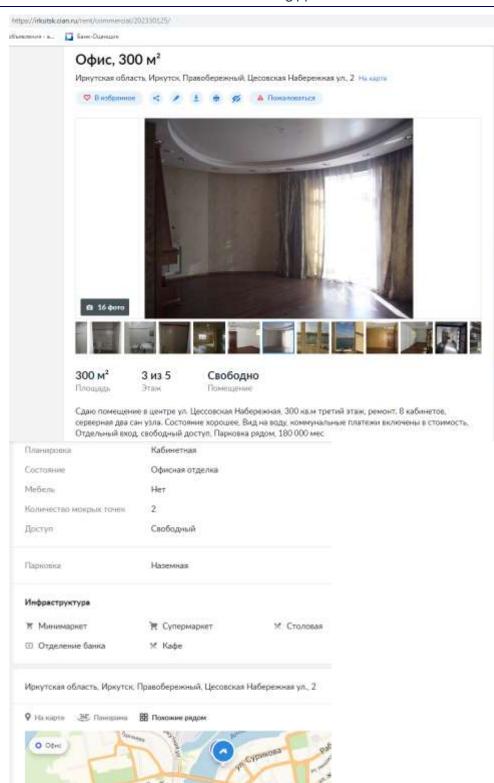
+7 950 133-86-62

Mockey

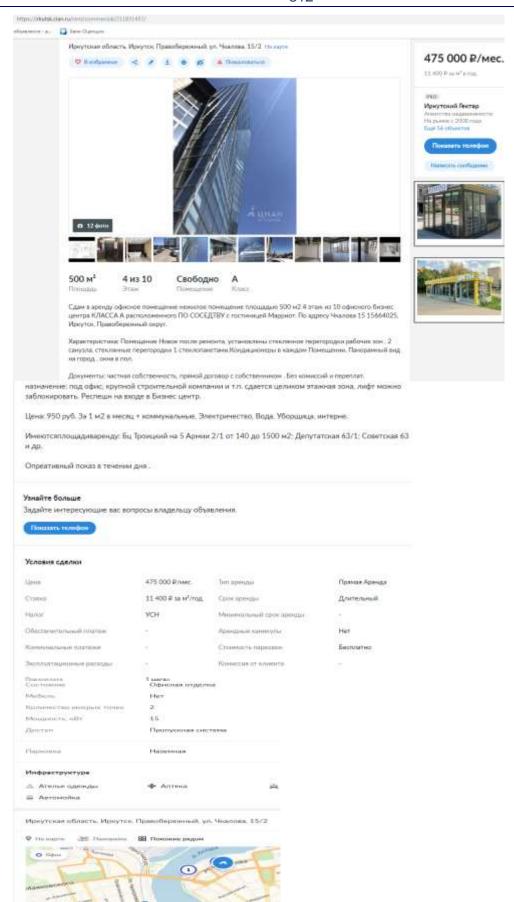
MockBS

В 540 Раз м² в год

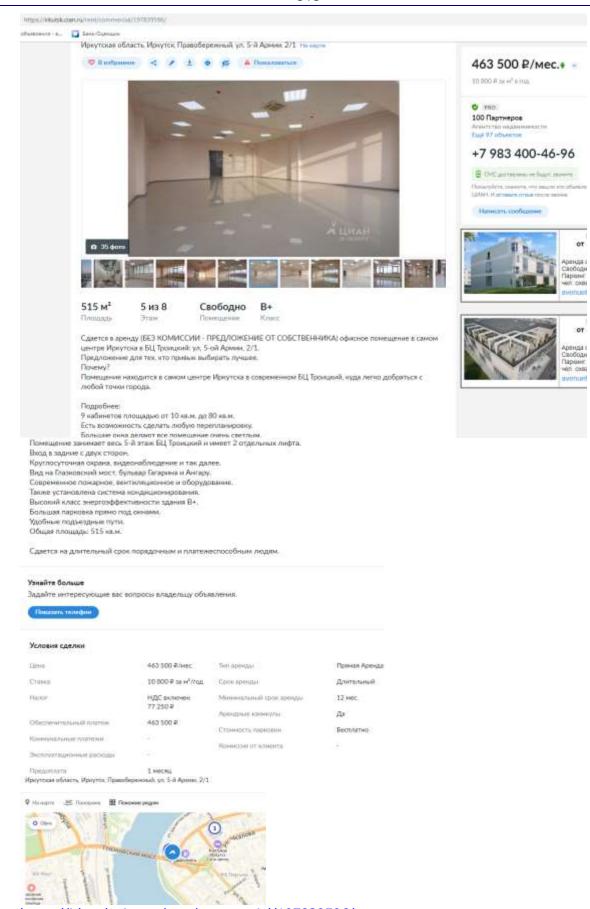
ID 16142613



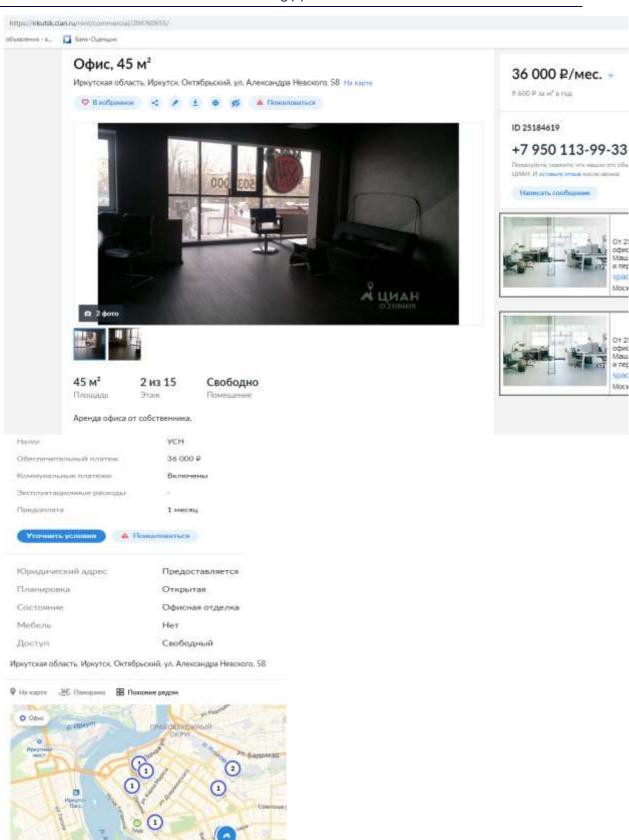
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/202330125/



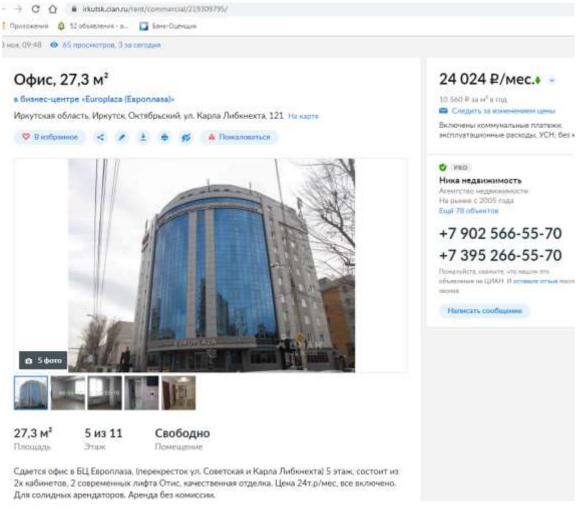
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/211831457/



https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/197839596/



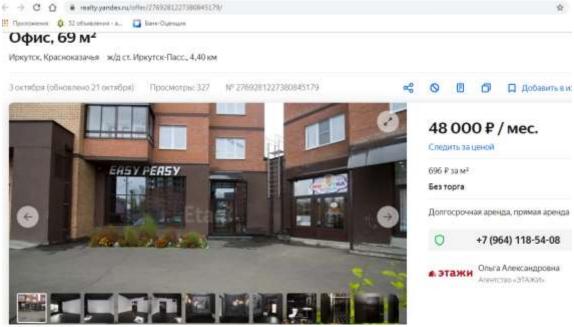
https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/204760655/



Условия сделки

Lipso	24 024 P/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	10 560 Р за м ² /год	Срок времды	Длительный
Hanor	YCH	Минимальный срок аренды	11 Mec.
Обеспечительный платиж	23	Арендные каникулы	8
Коммунальные платежн	Включены	Стоиность парновии	9
Эксплуатационные расходы	Включены	Конческия от кличента	8
Преворити	1 section		

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/219309795/



Описание

	Прямая аренда
1 этаж из 16	0,7 сотки — участок
Охраняемой паркован нет	Мебелинет
Сигнализации нет	Лифта нет
	Охраняемой парковки нет Ситнапилации нет

Сдаю нежилое помещение в ЖК "Новый" на Депутатской.

Первый этаж, витражные окна, отдельная входная группа.

Общая площадь 67.73 кв.м. Разделено на две зоны площадью 15 и 34 кв.м. плюс подсобное помещение и санузел;

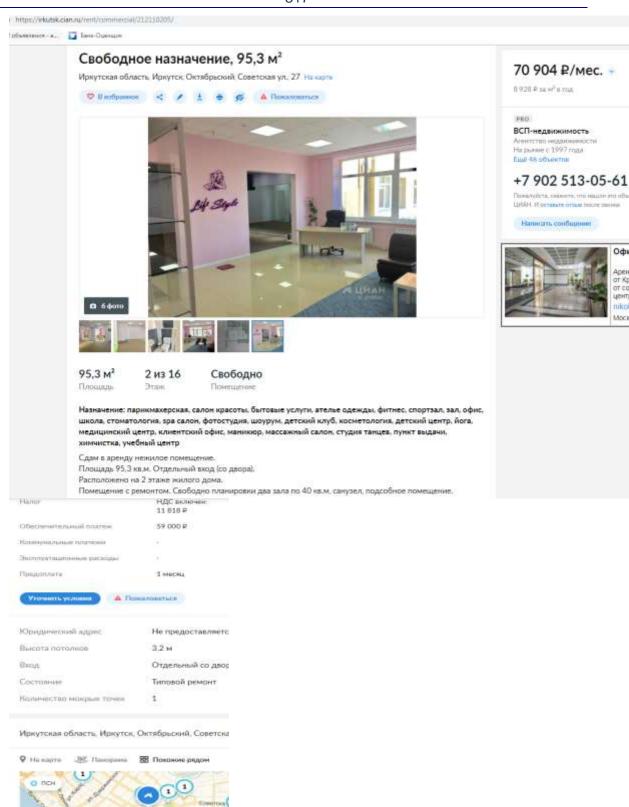
Ремонт собственник сделает самостоятельно, с учетом пожеланий будущих арендаторов, Подробности оговариваются индивидуально;

Удачное расположение помещения: отлично просматривается со въездов в жилой комплекс, рядом есть парковка, въезд в подземную стоянку, прогулочная зона и зона отдыха;

Только надежным и платежеспособным предпринимателям, возможна долгосрочная аренда с регистрацией в росреестре;

Доп. описание: черновая отделка Номер в базе: 2091774. Район: Октябрьский

https://realty.yandex.ru/offer/2769281227380845179/



Офи

https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/212110205/

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью 2/2

лечатью 3/7 лист(ов) Ленеральный директор

Куликов А.В.