

664081, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 239 В, оф. 308
т./ф.: (3952) 28-14-06, 28-14-07, 28-14-08
e-mail: office@sibval.ru, www.sibval.ru

СИБВЭЛ



Оценочный центр

ОТЧЕТ №46-15/5Е

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Заказчик: ЗАО УК «Инвестиционный стандарт», Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная
недвижимость»*

Оценщик: ООО ОЦ «СибВэл»

Дата оценки: 04.03.2016 г.

Дата отчета: 04.03.2016 г.

Всего экземпляров: 2

Иркутск, 2016



ООО Оценочный центр
«СибВэл»

664081, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 239 В, оф.308, e-mail: office@sibval.ru

«04» марта 2016 г.

Операционному директору
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт»,
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант –
региональная недвижимость»
г-же Алешиной Е.В.

Сопроводительное письмо

Уважаемая Елена Викторовна!

В соответствии с Вашим запросом специалистом ООО ОЦ «СибВэл» была произведена оценка рыночной стоимости недвижимости.

Оценка произведена по состоянию на 04 марта 2016 года для целей обязательной оценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость».

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, основаны на предоставленных Заказчиком документах, расчетах и иной информации, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256; Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255; Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 года № 254, Стандартами оценки РОО.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета. Обращаем Ваше внимание, что отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Полученные результаты носят рекомендательный характер.

Расчет стоимости был произведен только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости имущества в других целях (полностью или по отдельным объектам) не отражает точку зрения оценщика.

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки жилой недвижимости, по состоянию на 04 марта 2016 года, составляет:

37 374 000

(Тридцать семь миллионов триста семьдесят четыре тысячи) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки нежилой недвижимости, по состоянию на 04 марта 2016 года, составляет:

1 032 000

(Один миллион тридцать две тысячи) рублей с НДС

874 576

(Восемьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей без НДС.

Благодарим за возможность оказать Вам наши услуги. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по настоящему Отчету или мы можем далее быть Вам полезны, обращайтесь к нам по тел. 28-14-06, 28-14-07.

Генеральный директор
ООО ОЦ «СибВэл»



Т.И. Бабкина

Содержание

Сопроводительное письмо

I. Основные факты и выводы.....	4
II. Задание на оценку.....	4
III. Сведения о заказчике и об оценщике	6
IV. Принятые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
V. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
VI. Сертификация работы оценщика	8
VII. Основные определения и понятия	9
VIII. Описание объекта оценки.....	11
8.1. Описание правового статуса объекта оценки	11
8.2. Перечень документов, используемых при проведении оценки, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	11
8.3. Местоположение объекта оценки	12
8.5. Описание объектов оценки	31
IX. Анализ рынка.....	48
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	48
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты и анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости	51
9.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	55
X. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	57
XI. Процесс оценки	59
11.1. Затратный подход	59
11.2. Сравнительный подход	60
11.2.1. Определение рыночной стоимости объектов жилой недвижимости	61
11.2.2. Определение рыночной стоимости объекта нежилой недвижимости	100
11.3. Доходный подход	108
11.4.Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости	108
XII. Итоговое заключение.....	110
XIII. Литература.....	112
13.1. Нормативные документы	112
13.2. Стандарты.....	112
13.3. Специальная литература	112
13.4. Материалы сети Интернет	112

Приложение 1 - Документы Оценщика

Приложение 2 - Документы Заказчика

Приложение 3 – Ценовая информация



I. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор № 46 от 03.03.2015 г. Задание на оценку № 5 от 29.12.2015г.	
Местоположение объекта оценки:	Иркутская область, г. Иркутск.	
Оцениваемый объект:	Жилые помещения	
Полученные результаты, руб.	<i>Затратный подход</i>	-
	<i>Сравнительный подход</i>	37 374 000
	<i>Доходный подход</i>	-
Итоговая величина с учетом округления, руб.	37 374 000	
Оцениваемый объект:	Нежилое помещение	
Полученные результаты, руб.	<i>Затратный подход</i>	-
	<i>Сравнительный подход</i>	1 032 000
	<i>Доходный подход</i>	-
Итоговая величина с учетом округления, руб.	1 032 000	

II. Задание на оценку

Объект оценки:

№	Наименование объекта недвижимости
1	Однокомнатная квартира на втором этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А. кв.21; общая площадь 18,50 кв.м., жилая площадь 13,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000030:8899
2	Однокомнатная квартира на третьем этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Университетский, д.45. кв.15; общая площадь 19,40 кв.м., жилая площадь 11,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000030:20082
3	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 19,3 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257 Б, кв.16, кадастровый (или условный) : 36:38:000024:5803
4	Однокомнатная квартира на третьем этаже 4-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, Ленинский район, пер. Западный, д.19, кв.9; общая площадь 30,60 кв.м., жилая площадь 18,50 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000003:7120
5	Однокомнатная квартира на четвертом этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, Ленинский район, ул. Ледовского, д.7, кв.51; общая площадь 34,20 кв.м., жилая площадь 17,80 кв.м., кадастровый (или условный) : 38:36:000008:3021
6	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 32,2 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв.39, кадастровый (или условный) : 38:36:000033:21717
7	Однокомнатная квартира на втором этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилисера, д.109, кв.48; общая площадь 31,50 кв.м., жилая площадь 19,40 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:20375
8	Однокомнатная квартира на пятом этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89. кв.34; общая площадь 34,90 кв.м., жилая площадь 16,30 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000033:15511
9	Двухкомнатная квартира на втором этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21А. кв.131; общая площадь 48,00 кв.м., жилая площадь 27,50 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000031:12888
10	Двухкомнатная квартира на четвертом этаже 4-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Лермонтова, д.313А. кв.80; общая площадь 44,10 кв.м., жилая площадь 28,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000029:4495
11	Двухкомнатная квартира на пятом этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв.75; общая площадь 47,00 кв.м., жилая площадь 29,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000023:8162
12	Двухкомнатная квартира на седьмом этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А. кв.156; общая площадь 47,90 кв.м., жилая площадь 28,00 кв.м., кадастровый (или условный) : 38:36:000033:25528
13	Двухкомнатная квартира на четвертом этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилисера, д.86, кв.12; общая площадь 43,90 кв.м., жилая площадь

Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

№	Наименование объекта недвижимости
	30,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:25784
14	Трехкомнатная квартира на 3 этаже 6-ти этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский р-н, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9; общая площадь 85,6 кв.м., жилая площадь 49,8 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:35221
15	Однокомнатная квартира на первом этаже пятиэтажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв.43: общая площадь 34,3 кв.м., жилая площадь 17,5 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:23584
16	Однокомнатная квартира на первом этаже пятиэтажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28а, кв.2: общая площадь 31,4 кв.м., жилая площадь 14,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000020:14741
17	Нежилое помещение на втором этаже пятнадцатизэтажного монолитно-кирпичного дома, номер на поэтажном плане 15, находящееся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Александра Невского, д. 58, общая площадь 16,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000021:23826

Вид стоимости: рыночная.

Имущественные права на объект оценки: право собственности.

Ограничения (обременения) прав: доверительное управление.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для целей обязательной оценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»

Дата оценки: 04 марта 2016 года.

Срок проведения оценки: с 29 февраля по 04 марта 2016 года.

Дата составления отчета: 04 марта 2016 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- результаты оценки действительны в месте оценки и на дату оценки;
- результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (см. раздел III Принятые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки).

III. Сведения о заказчике и об оценщике

ЗАКАЗЧИК	Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
	Полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
	ОГРН, дата присвоения	1077760004090, 11.09.2007г.
	Место нахождения	111123, г. Москва, Электродный проезд, д. 6, стр. 1, офис № 24
ОЦЕНЩИК и компания, с которой заключен трудовой договор	<p>Соколова Елена Сергеевна, оценщик, Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 20.03.2008г. за регистрационным № 01499. <i>Дипломы о высшем образовании:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Иркутский Государственный Технический Университет ДВС 1805079 от 27.06.2002г., по специальности “Городское строительство и хозяйство”, квалификация “Инженер-строитель”. ➤ Иркутский Государственный Технический Университет ВСБ 0021039 от 31.12.2003г. по специальности “Экспертиза и управление недвижимостью”, квалификация “Инженер-специалист по недвижимости. <p><i>Дипломы о профессиональной переподготовке:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Центр Профессионального образования Байкальского Государственного Университета Экономики и Права ПП №699797 от 01.11.2005г., “Оценка стоимости недвижимости”. ➤ Центр Профессионального образования Байкальского Государственного Университета Экономики и Права ПП №884516 от 15.02.2008г., “Оценка стоимости предприятия (бизнеса)”. <p><i>Свидетельство о повышении квалификации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Центр профессионального образования «Байкальского государственного университета экономики и права» период обучения с 01.09.2012 г. по 25.12.2012 г., программа «Оценочная деятельность», 104 часа. <p>Полис страхования ответственности оценщика № 922/979787300 от 01.10.2015 г. АО Страховая компания СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» со сроком на 1 год с 10.10.2015г. по 09.10.2016г. Общая страховая сумма: 5 000 000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 9 лет. Место нахождения оценщика: г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 239В, офис 308.</p> <p>Бабкина Татьяна Ивановна, оценщик Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 28.02.2008г. за регистрационным № 00438. Член Российского Общества Оценщиков, Сертификат №01М- 03531 от 23.01.2004 г. <i>Дипломы о высшем образовании:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Иркутский институт народного хозяйства РВ №451688 от 30.07.1988, по специальности «Экономика и планирование материально-технического снабжения», квалификация «Экономист». <p><i>Дипломы о профессиональной переподготовке:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Учебно-методический центр Иркутской государственной экономической академии ПП №193852 от 03.04.2002г., по программе: «Оценка бизнеса (предприятия)». <p><i>Свидетельство о повышении квалификации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Центр профессионального образования «Байкальского государственного университета экономики и права» период обучения с 01.09.2012 г. по 25.12.2012 г., программа «Оценочная деятельность», 104 часа. <p>Полис страхования ответственности оценщика № 922/979783708 от 01.10.2015 г. АО Страховая компания СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» со сроком на 1 год с 10.10.2015г. по 09.10.2016г. Общая страховая сумма: 5 000 000 рублей. Стаж работы в области оценки – 13 лет. Место нахождения оценщика: г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 239В, офис 308.</p>	
	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочный центр «СибВэл»
	ОГРН	1023801005722 от 06.08.2002г.
	Страховой полис	Полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №ОК10-150010194/S4-430-01К/1 от 10.03.2015г. ОАО Страховая компания «Альянс» со сроком на один год с 17.03.2015г. по 16.03.2016г. Общая страховая сумма: 100 000 000 рублей.
	Место нахождения	664081, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, д.239В

IV. Принятые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:

- предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;

- предполагается, что данные о площадях, размерах и технических характеристиках объектов, представленных оценщику, являются достоверными;

- оценщик не несет ответственности за оценку состояния объектов и за дефекты, которые можно обнаружить каким-либо иным путем, помимо обычного визуального осмотра или изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающие влияние на объект оценки;

- мнение оценщика действительно только на дату проведения оценки. Дата проведения оценки определена по состоянию на **04 марта 2016 года**. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта;

- настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщика;

- заключение о рыночной стоимости действительно для каждого объекта только в комплексе. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не обязательно отражают экономические отношения на рынке;

- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки;

- оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком;

- согласно договору об оценке от оценщика не требуется проведения дополнительных работ, если только не будут заключены иные договоры;

- публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена;

- расчет стоимости производится только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости в других целях (полностью или по отдельным объектам) не отражает точку зрения Оценщика.

V. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297	Статья 15 Федерального закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298	
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611	
СТО СДС СРО НКССО 1.1-2007	Основополагающий (базовый) стандарт	УТВЕРЖДЕНО Советом (Правлением) НП «СРО НКССО» Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года	
СТО СДС СРО НКССО 3.1-2008	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки	УТВЕРЖДЕНО Советом (Правлением) НП «СРО НКССО» Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года Изменения - Протокол № 118 от «04» декабря 2008 года Изменения - Протокол № 121 от «19» декабря 2008 года	
СТО СДС СРО НКССО 3.2-2008	Цель оценки и виды стоимости	УТВЕРЖДЕНО Советом (Правлением) НП «СРО НКССО»	
СТО СДС СРО НКССО 3.3-2008	Требования к отчету об оценке	Протокол № 105 от «25» сентября 2008 года	

VI. Сертификация работы оценщика

Я, оценщик, выполнявший данную работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

– утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;

– анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнением и заключением (копия профессионального сертификата оценщика прилагается);

– у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также у меня отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору об оценке) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

– оплата моих услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

– анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки №1-3, 7.



VII. Основные определения и понятия

Определения и понятия в соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости».

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный 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 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.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость - это 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.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

VIII. Описание объекта оценки

8.1. Описание правового статуса объекта оценки

Собственник объектов оценки:

Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость».

Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление
Учитывая цель настоящей оценки, а также предполагаемое использование результатов, существующие ограничения (обременения) права в расчете рыночной стоимости объектов оценки не учитывались.

8.2. Перечень документов, используемых при проведении оценки, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

При проведении оценки объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные ниже:

- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №610940 от 04.12.2014г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 21 в доме № 37А, м-н Первомайский, дата обследования объекта учета 16.07.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №610535 от 05.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 15 в доме № 45, м-н Университетский, дата обследования объекта учета 16.07.2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №608270 от 03.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 16 в доме № 257 Б по ул. Байкальская (Иркутск, Октябрьский район) от 13.05.2004 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №599959 от 27.11.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 9 в доме № 19 по пер. Западный (область Иркутская, город Иркутск, район Ленинский), дата обследования объекта учета: 16.07.2008г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38 АЕ №610613 от 03.12.2014г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 51 в доме № 7 по ул. Ледовского (область Иркутская, город Иркутск, район Ленинский), дата обследования объекта учета: 16.08.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №610939 от 04.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 34 в доме № 89, ул. Колхозная, дата обследования объекта учета 14.02.2007 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №609584 от 04.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 48 в доме № 109 по ул. Трилиссера (Иркутск, Октябрьский район) от 16.07.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №609763 от 04.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 131 в доме № 21-а, бул. Рябикова, дата обследования объекта учета 16.07.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №611317 от 04.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 80 в доме № 313А, ул. Лермонтова, дата обследования объекта учета 16.07.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №609778 от 05.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 75 в доме № 228 по ул. Байкальская (Иркутск, Октябрьский район) от 16.07.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №609250 от 04.12.2014 г.;

- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 156 в доме № 8А, ул. Боткина, дата обследования объекта учета 12.05.2005 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №609219 от 03.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 12 в доме № 86 по ул. Трилиссера (Иркутск, Октябрьский район) от 16.07.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №610807 от 04.12.2014г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 9 в доме № 29/7 по ул. Ядринцева (область Иркутская, город Иркутск, район Октябрьский), дата обследования объекта учета: 15.09.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №610612 от 04.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 39 в доме № 5Г по ул. 2 Железнодорожная (Иркутск, Свердловский район) от 16.07.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №609860 от 09.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 43 в доме № 86 по ул. Депутатская (Иркутская область, Иркутск, Октябрьский район) от 26.09.2006 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №609859 от 09.12.2014 г.;
- Технический паспорт жилого помещения (квартиры) № 2 в доме № 28а по ул. Иосифа Уткина (Иркутская область, Иркутск, Куйбышевский район) от 16.07.2008 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ №609874 от 09.12.2014 г.;
- Технический паспорт нежилого помещения №15 на ПП 2 этажа в доме № 58 по ул. Александра Невского (Иркутск) от 19.06.2013 г.

8.3. Местоположение объекта оценки

Город Иркутск

Иркутск один из крупных городов на Востоке России (Иркутская область). Он основан в 1661 году и расположен в долине реки Ангары, в месте впадения двух ее притоков - Иркуты и Ушаковки, в 55 км от уникального природного комплекса, объекта Всемирного Наследия - озера Байкал.

Иркутск (52 градусов 17 минут северной широты, 104 градуса 16 минут восточной долготы) расположен примерно на широте таких городов, как Оренбург, Саратов, Воронеж, Варшава, Берлин.

Площадь Иркутска в составе городской черты — 27998 га.

Иркутск сегодня — это крупный административный, торговый, культурный и научный центр Восточной Сибири, в котором проживают более 578,1 тысяч жителей.

Иркутск обладает высоким научно-техническим и производственным потенциалом, развитой инфраструктурой и является культурным, историческим и научным центром Прибайкалья. Здесь сосредоточен основной научный потенциал Иркутской области: девять академических институтов входят в состав Иркутского научного центра СО РАН, пять институтов представляют Восточно-Сибирский научный центр СО РАН.

Иркутский научный комплекс считается одним из самых крупных на востоке Российской Федерации. Интеллектуальный потенциал Иркутска позволяет говорить о его инвестиционной привлекательности, с точки зрения наличия квалифицированных специалистов, как для различных видов экономической деятельности, так и в сферах городской инфраструктуры.

В городе Иркутске насчитывается 22 высших учебных заведений, в том числе 15 государственных.

В высших учебных заведениях Иркутска работают несколько сот докторов наук и более двух тысяч кандидатов наук, осуществляющих подготовку студентов по 150-ти направлениям и 260-ти специальностям.

В муниципальной системе образования города Иркутска функционируют 255 учреждений, в которых обучаются и воспитываются 82,7 тыс. детей и подростков. В 75 дневных общеобразовательных школах и школах-интернатах, 4-х вечерних (сменных) школах и Центрах образования, 8-ми специальных (коррекционных) школах получают основное и среднее образование 61,4 тыс. учащихся; 56 учреждений дополнительного образования обеспечивают внешкольной занятостью 25,9 тыс. несовершеннолетних детей. 112 учреждений дошкольного образования Иркутска посещают 21,3 тыс. детей.

В Иркутске работает 64 крупных и средних предприятий различных видов экономической деятельности. Численность занятых в сфере производства составляет более 28 тыс. чел. Объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг за 9 месяцев 2006 г. составил – около 19 млрд. руб. (в фактических отпускных ценах).

Иркутск по праву считается ведущим финансовым центром области. В городе действуют свыше 30 банков, в том числе 9 региональных и 25 филиалов иногородних российских банков.

Малый бизнес - неотъемлемая часть экономики города. Задача администрации города Иркутска - создать необходимые условия для развития малого предпринимательства.

Наибольшая доля в структуре малых предприятий города Иркутска приходится на предприятия торговли (свыше 53%) — данная тенденция наблюдается на протяжении последнего ряда лет и обусловлена достаточно высокой оборачиваемостью капитала, стабильным спросом на реализуемую продукцию.

От общего числа малых предприятий около 15% занимают организации, осуществляющие операции с недвижимым имуществом. Численность занятых в этой сфере — 11% от общей численности занятых на малых предприятиях города. Оборот этих организаций составляет около 2,5% в общем обороте малых предприятий Иркутска.

Существенна доля строительных предприятий – более 11% от общего числа предприятий. Численность занятых в этой сфере занимает почти 15% от общей численности занятых на малых предприятиях города. Оборот строительных предприятий — почти 3,5% в общем обороте малых предприятий Иркутска.

Иркутск - крупный транспортный узел Восточной Сибири. В нем расположен центр управления Восточно-Сибирской железной дорогой, международный аэропорт, Восточно-Сибирское речное пароходство, речной порт, крупные предприятия автомобильного и электрического транспорта.

Наличие развитого в Иркутске транспорта: авиационного, автомобильного, железнодорожного и речного, - делают Байкал доступным в любой точке.

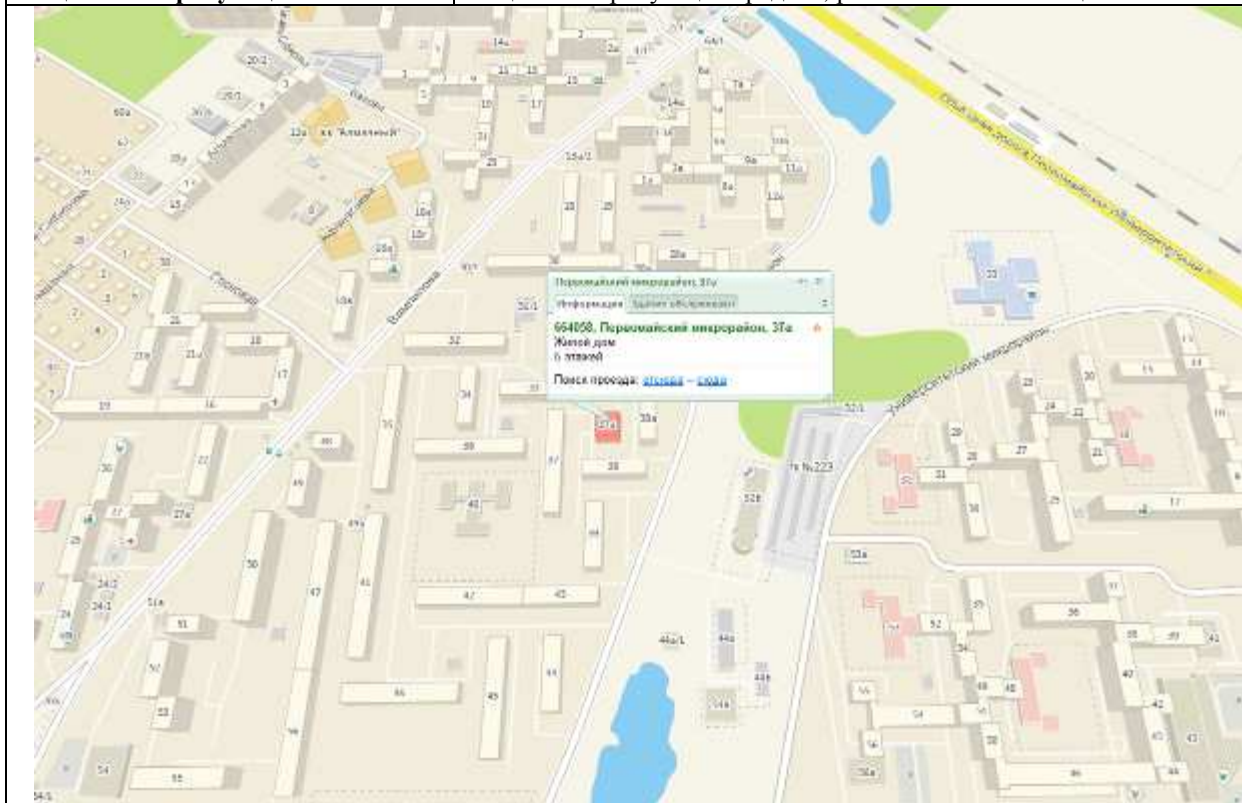
Парк общественного транспорта насчитывает 138 автобусов, 78 троллейбусов, 70 трамваев, 160 маршрутных такси и автобусов.

Иркутск — культурный центр Иркутской области. Здесь функционирует 8 парков и садов, 6 театров, 3 концертных зала, 5 кинотеатров, цирк, 12 музеев и филиалов, 36 государственных массовых библиотек, 5 музыкальных школ, 6 школ искусств, 4 художественные школы, творческие организации: писательская, Союзы художников, журналистов и другие.

Локальное окружение объекта оценки №1

Таблица 8.1

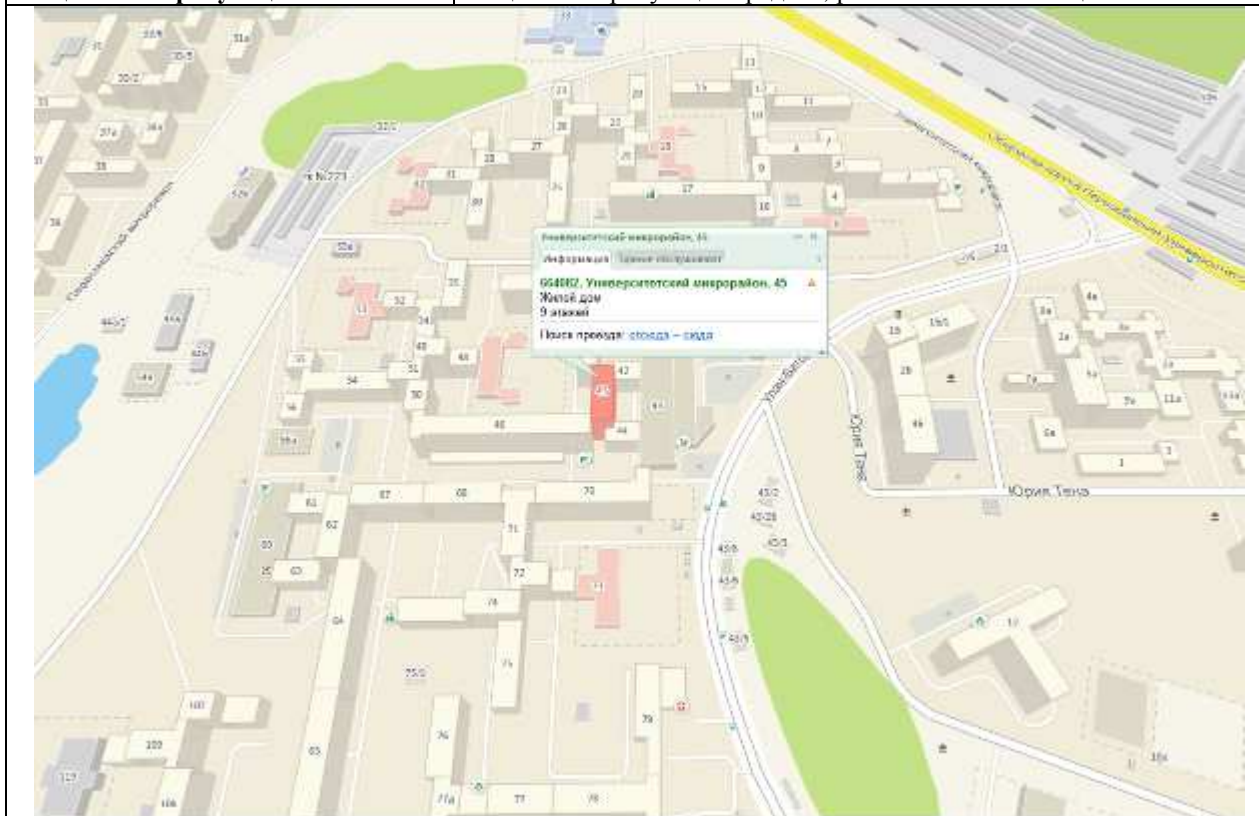
Местоположение	Иркутская область, Первомайский м-н, д.37А, кв.21
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – средняя.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация средняя, район не часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №2

Таблица 8.2

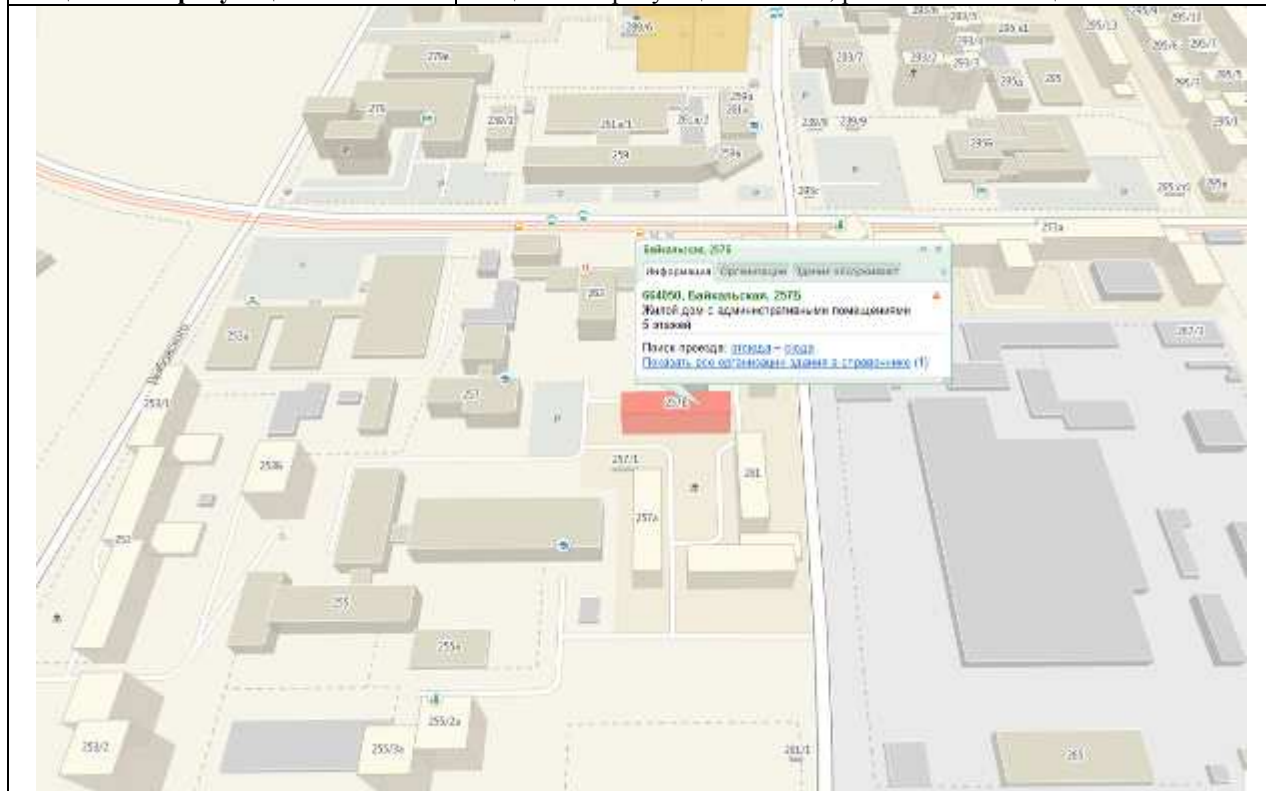
Местоположение	Иркутская область, Университетский м-н, д.45, кв.15
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – средняя.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация средняя, район не часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №3

Таблица 8.3

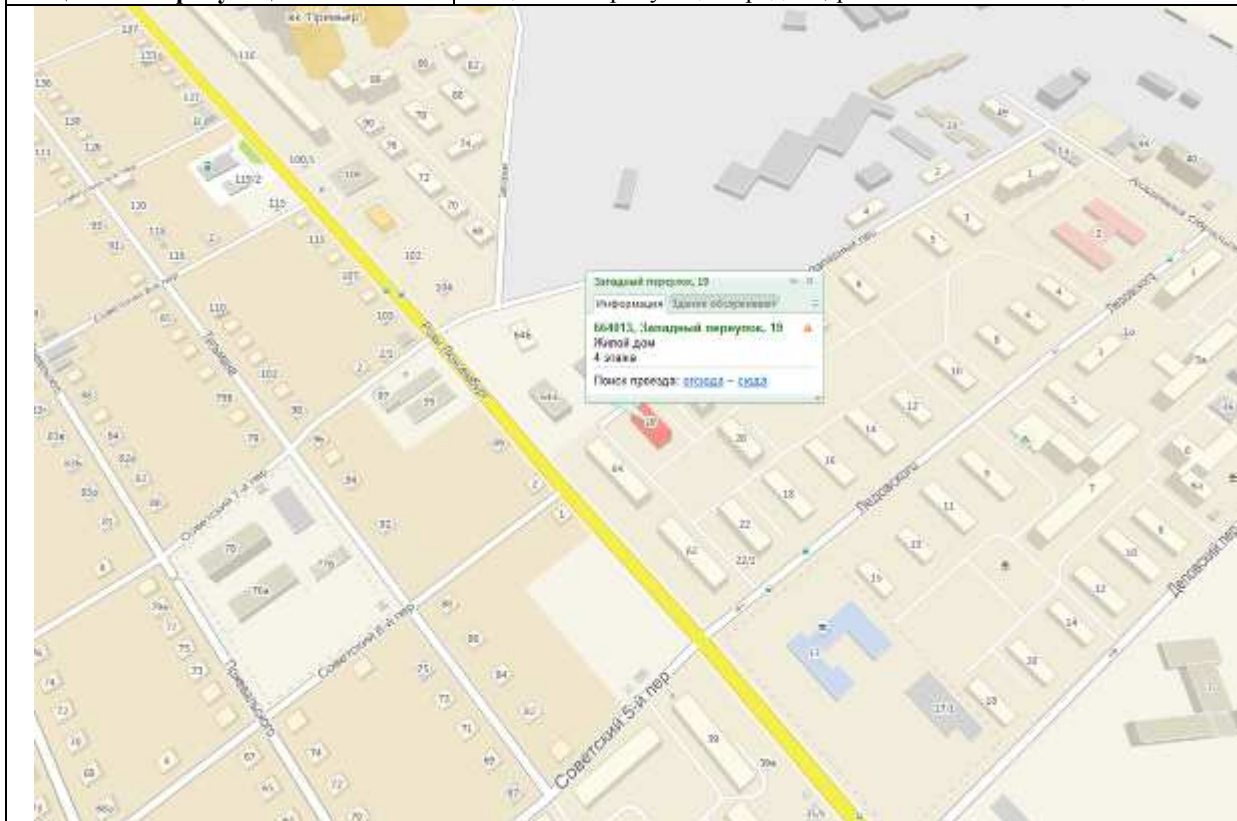
Местоположение	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв.16
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – высокая.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация высокая, район часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №4

Таблица 8.4

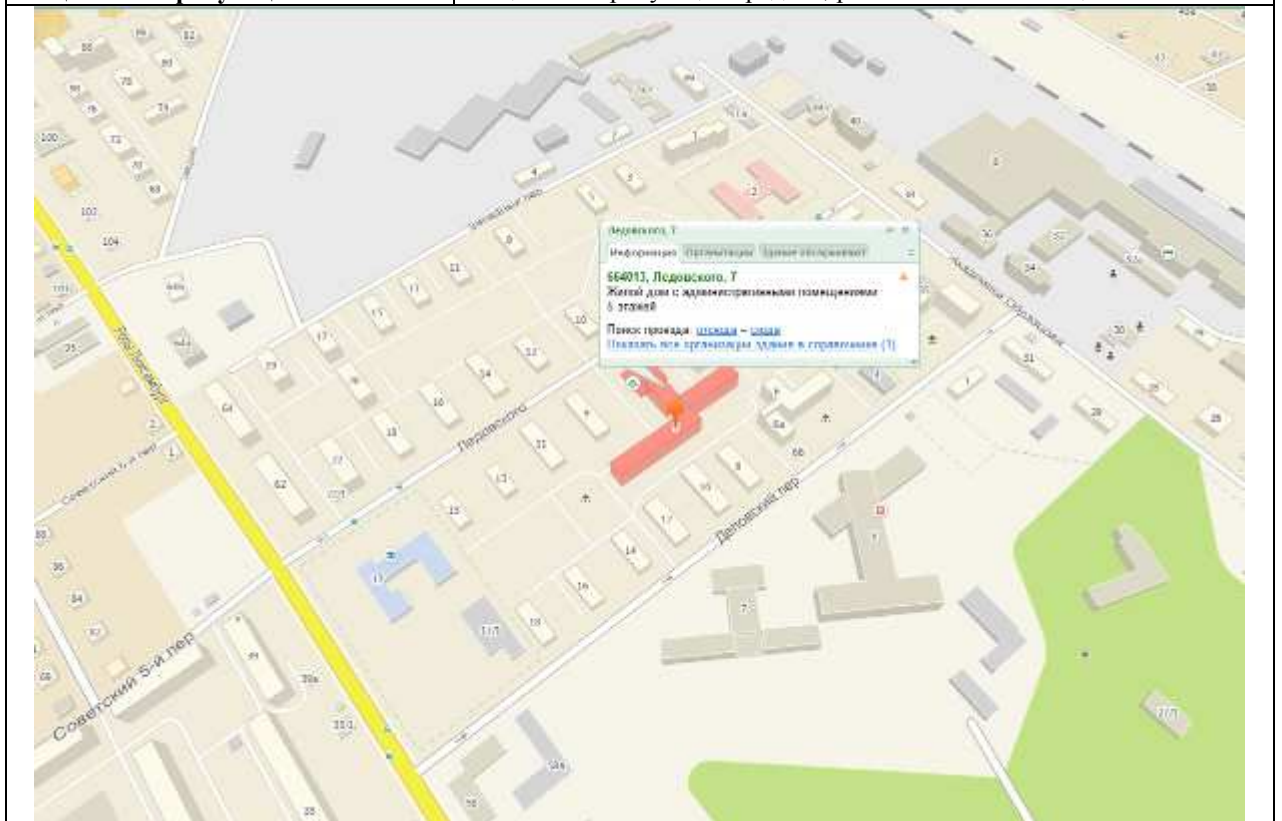
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, Ленинский район, пер. Западный, д.19, кв.9
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – средняя.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация средняя, район не часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №5

Таблица 8.5

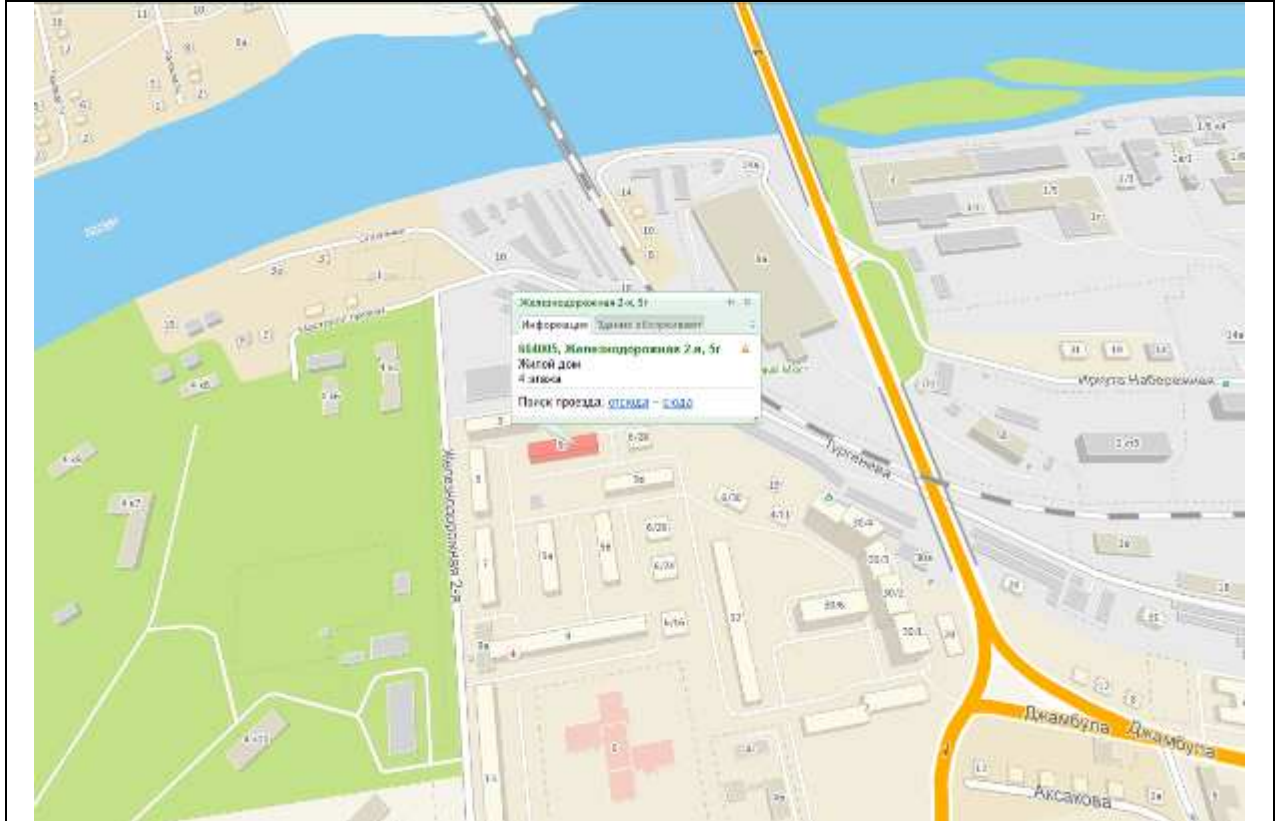
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, Ленинский район, ул. Ледовского, д.7, кв.51
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – средняя.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация средняя, район не часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №6

Таблица 8.6

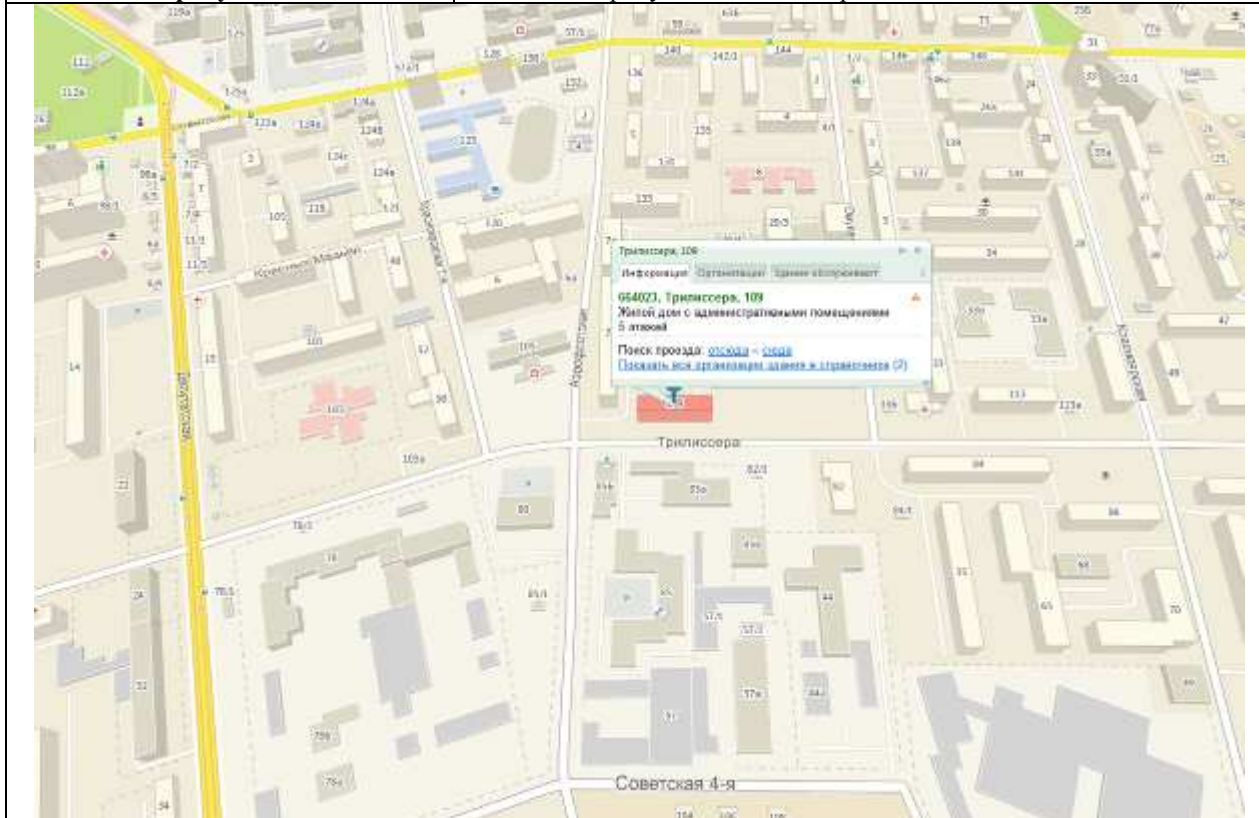
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. 2-Железнодорожная, д. 5Г, кв.39
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – средняя.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация средняя, район не часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №7

Таблица 8.7

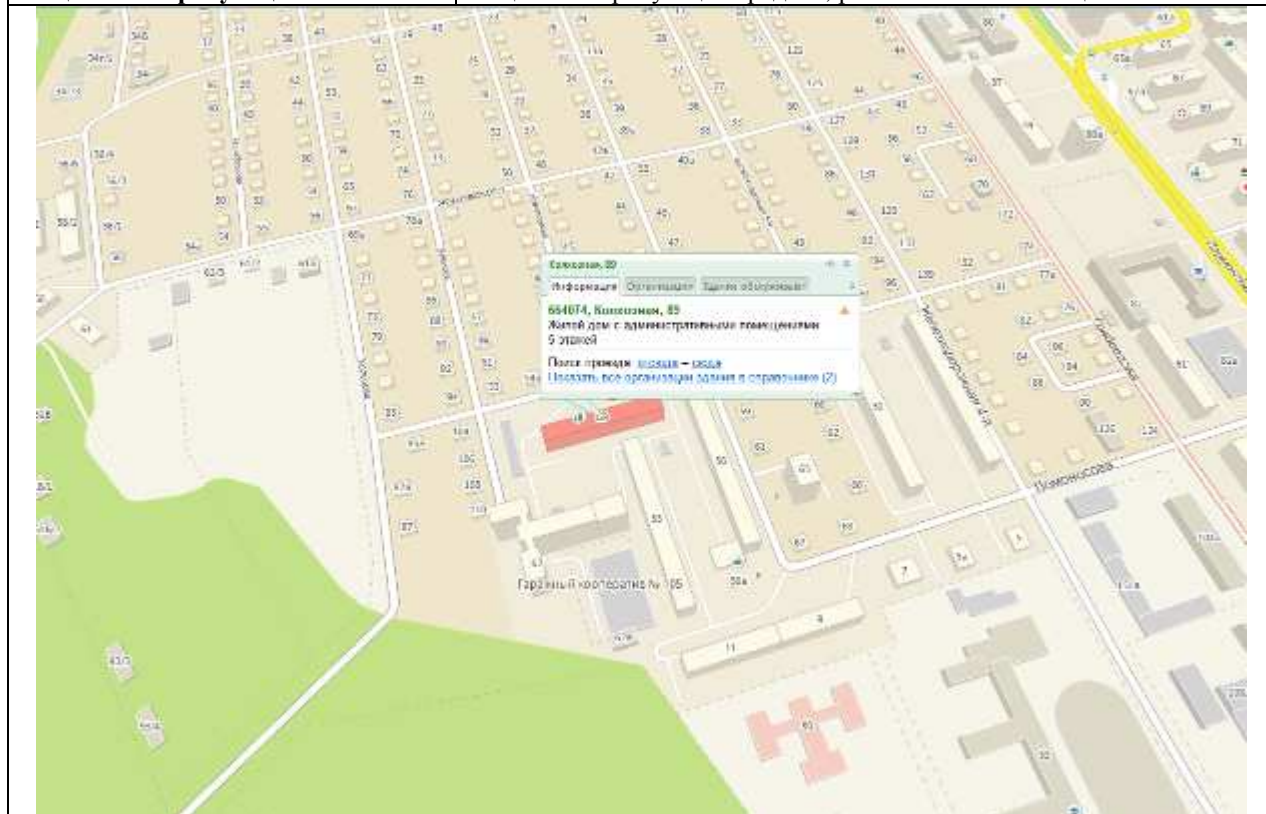
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв.48
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – высокая.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация высокая, район часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №8

Таблица 8.8

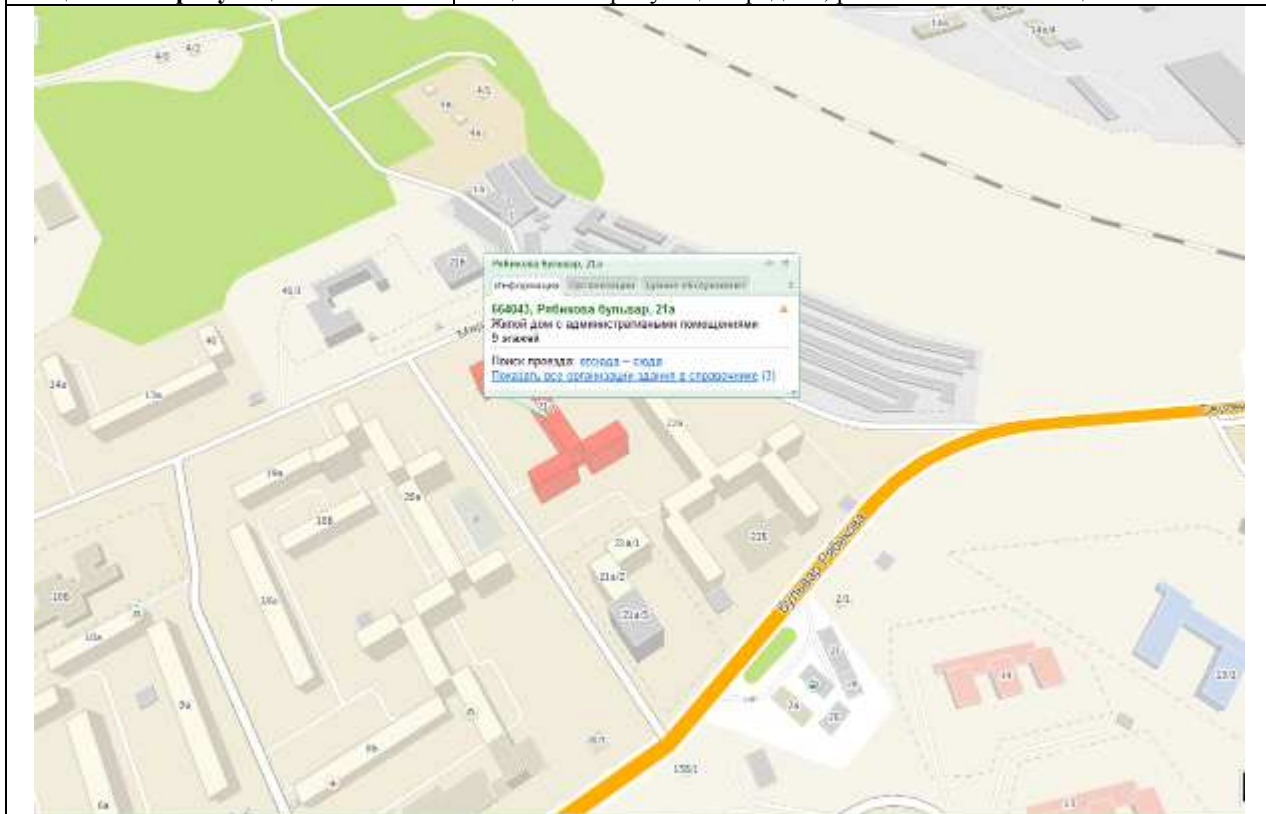
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Колхозная, д. 89, кв.34
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – средняя.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация средняя, район не часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №9

Таблица 8.9

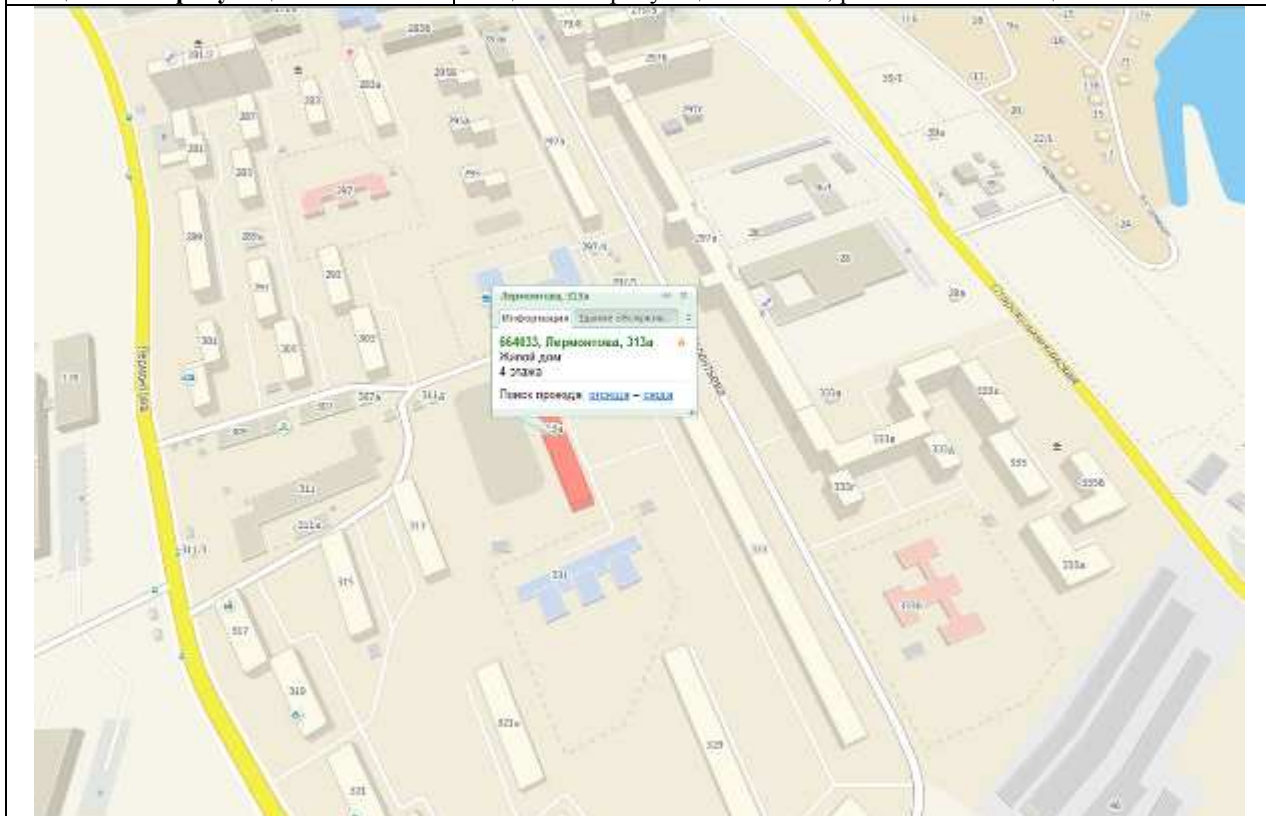
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, бул. Рябикова, д. 21А, кв.131.
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – средняя.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация средняя, район не часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №10

Таблица 8.10

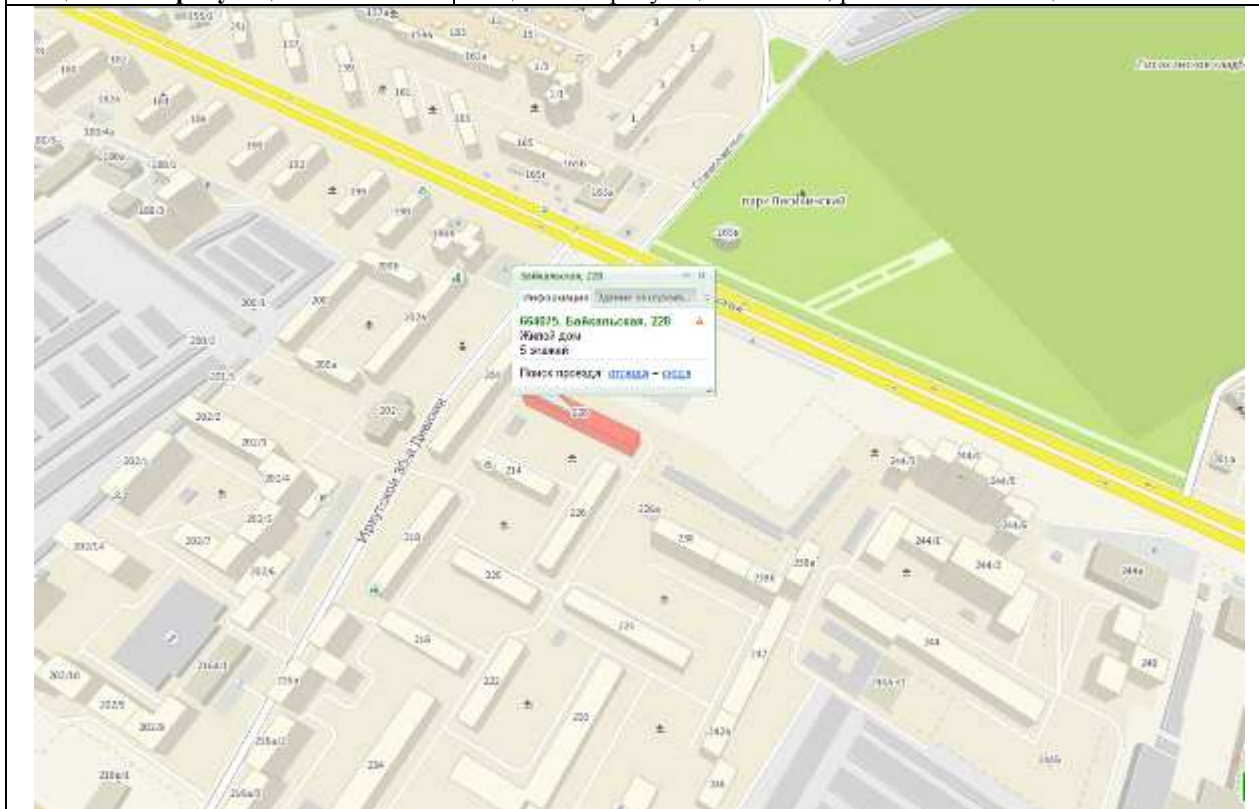
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313А, кв.80
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – Высокая.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация высокая, район часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №11

Таблица 8.11

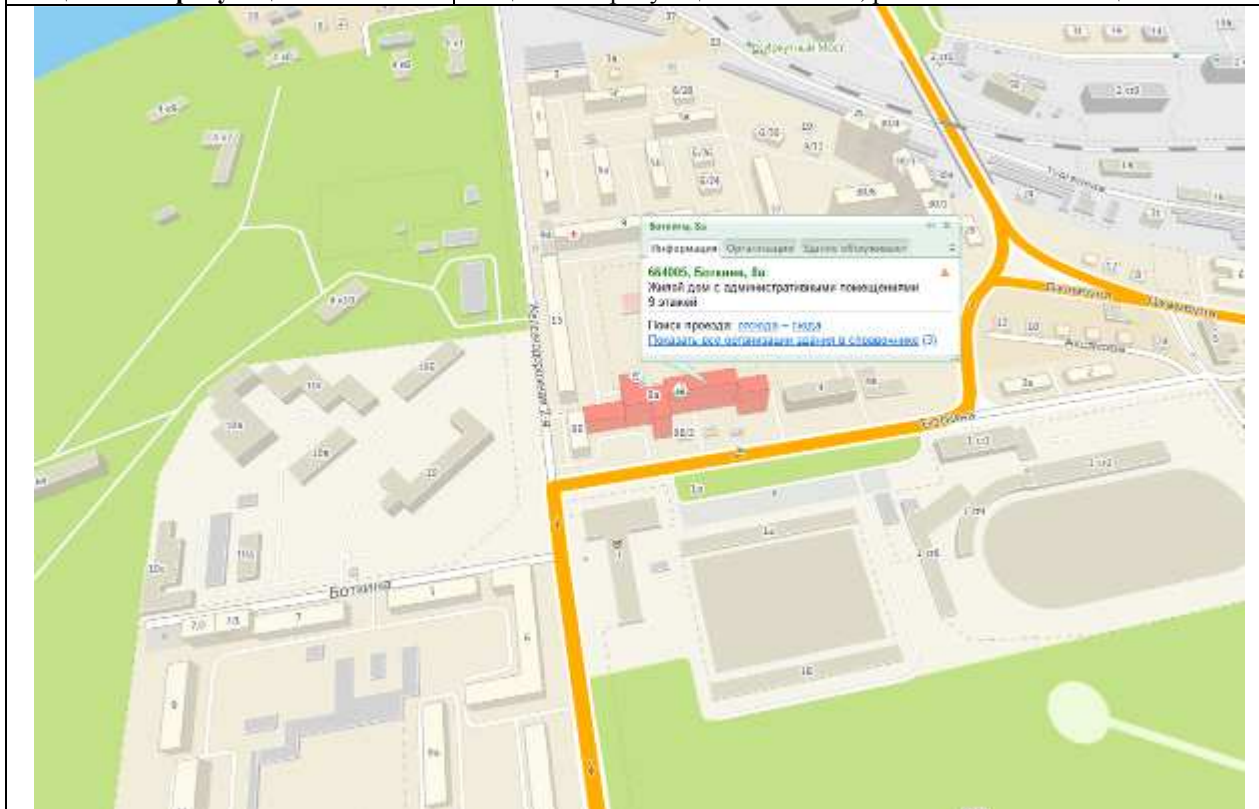
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв.75
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – Высокая.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация высокая, район часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №12

Таблица 8.12

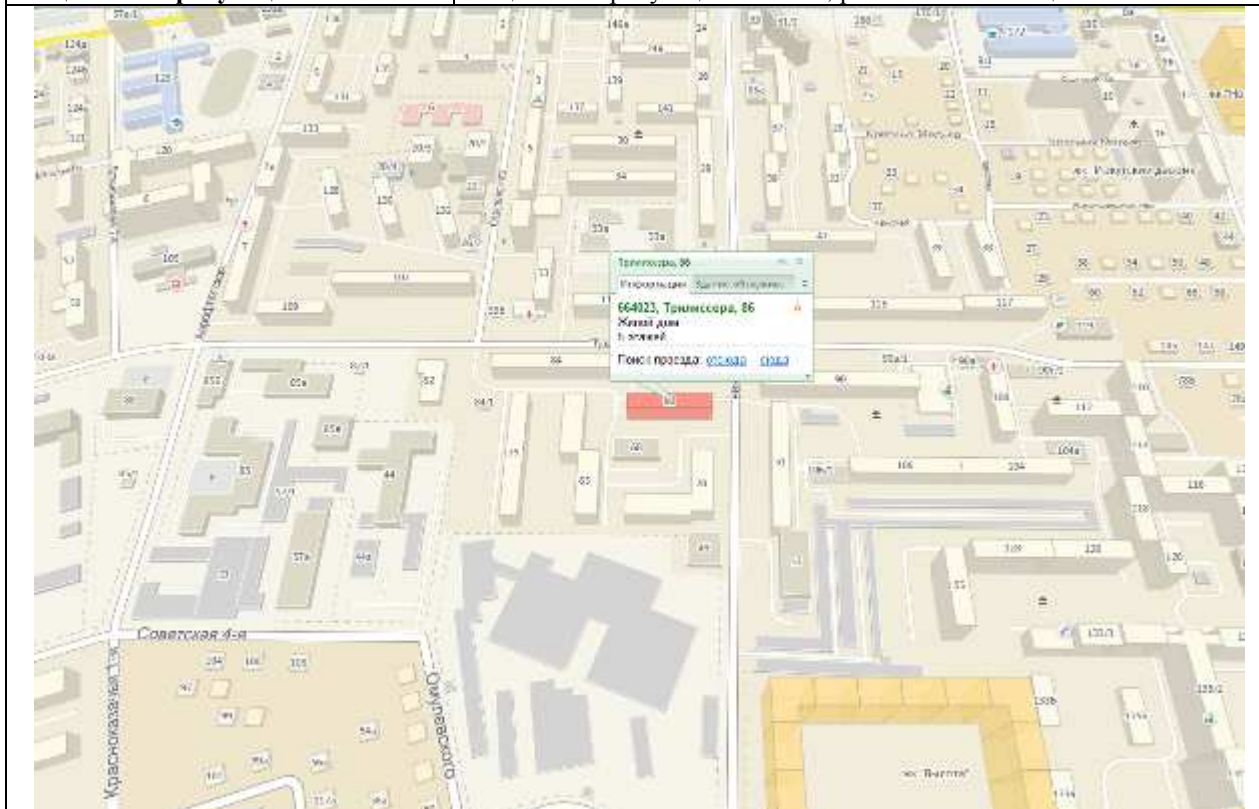
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв.156
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – Высокая.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация не высокая, район не часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №13

Таблица 8.13

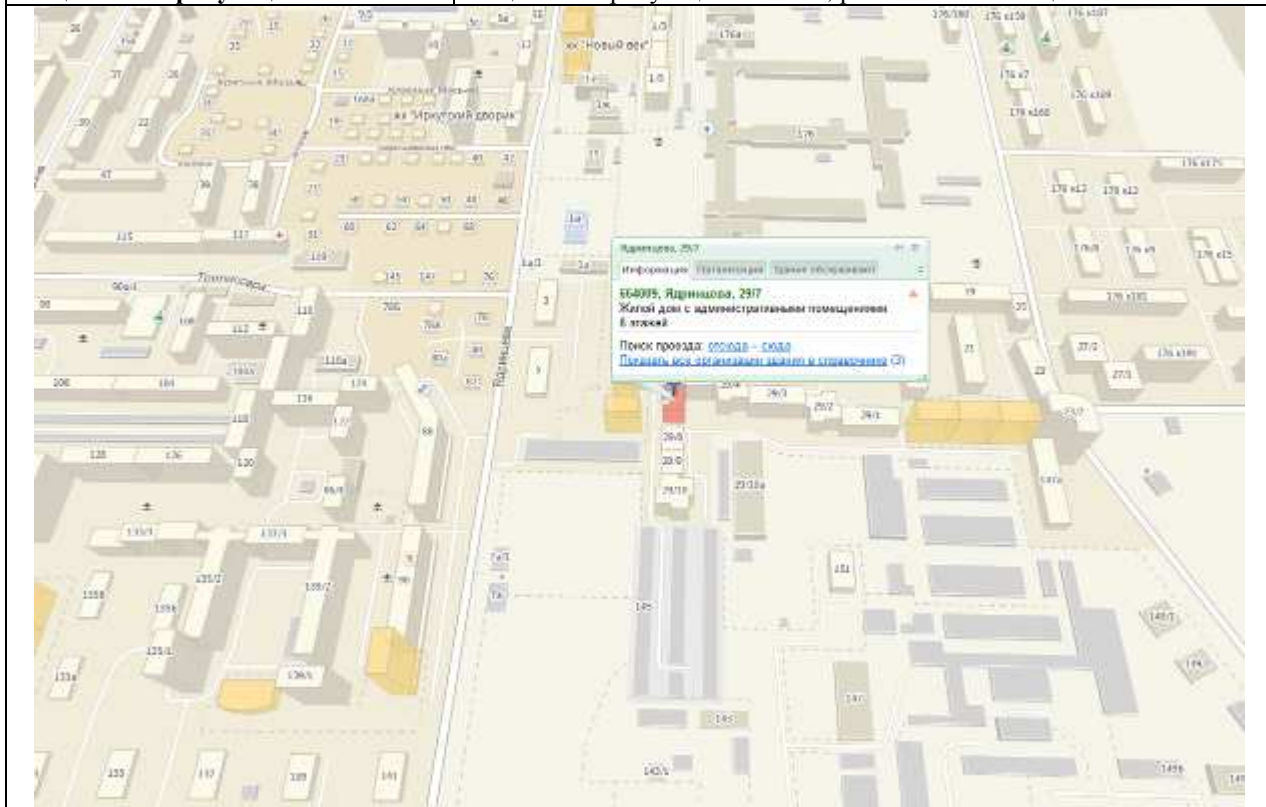
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв.12
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – Высокая.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация высокая, район часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №14

Таблица 8.14

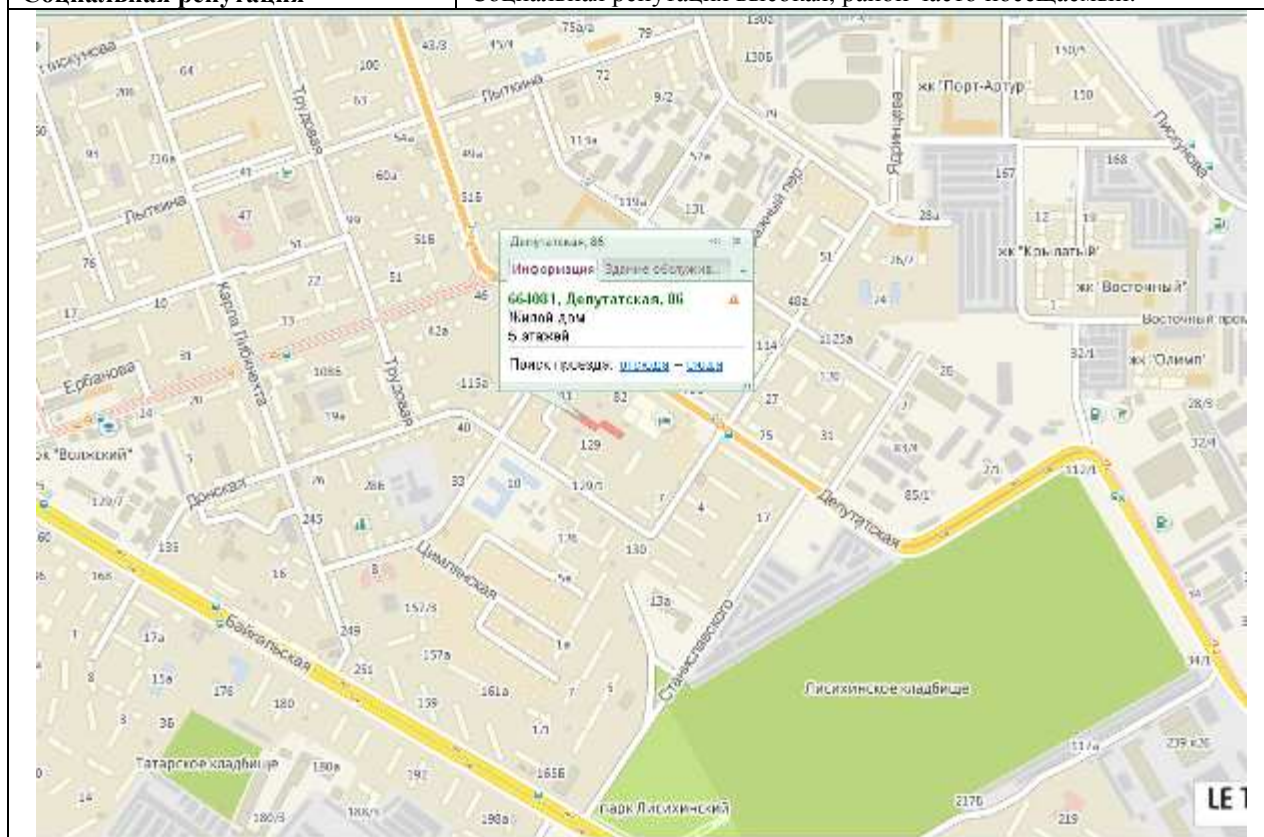
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв.9
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – Высокая.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация высокая, район часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №15

Таблица 8.15

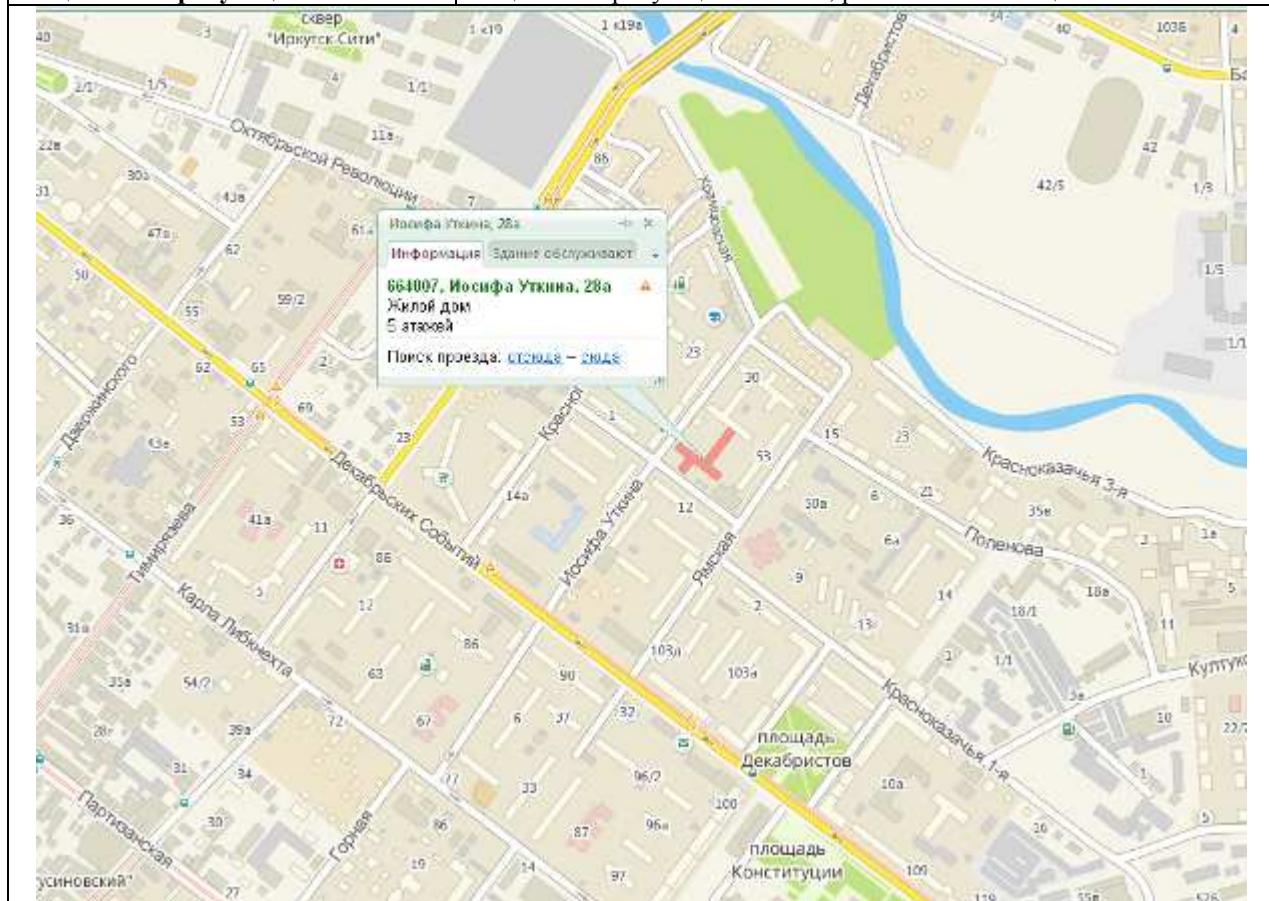
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Депутатская, д. 86, кв. 43
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – Высокая.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация высокая, район часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №16

Таблица 8.16

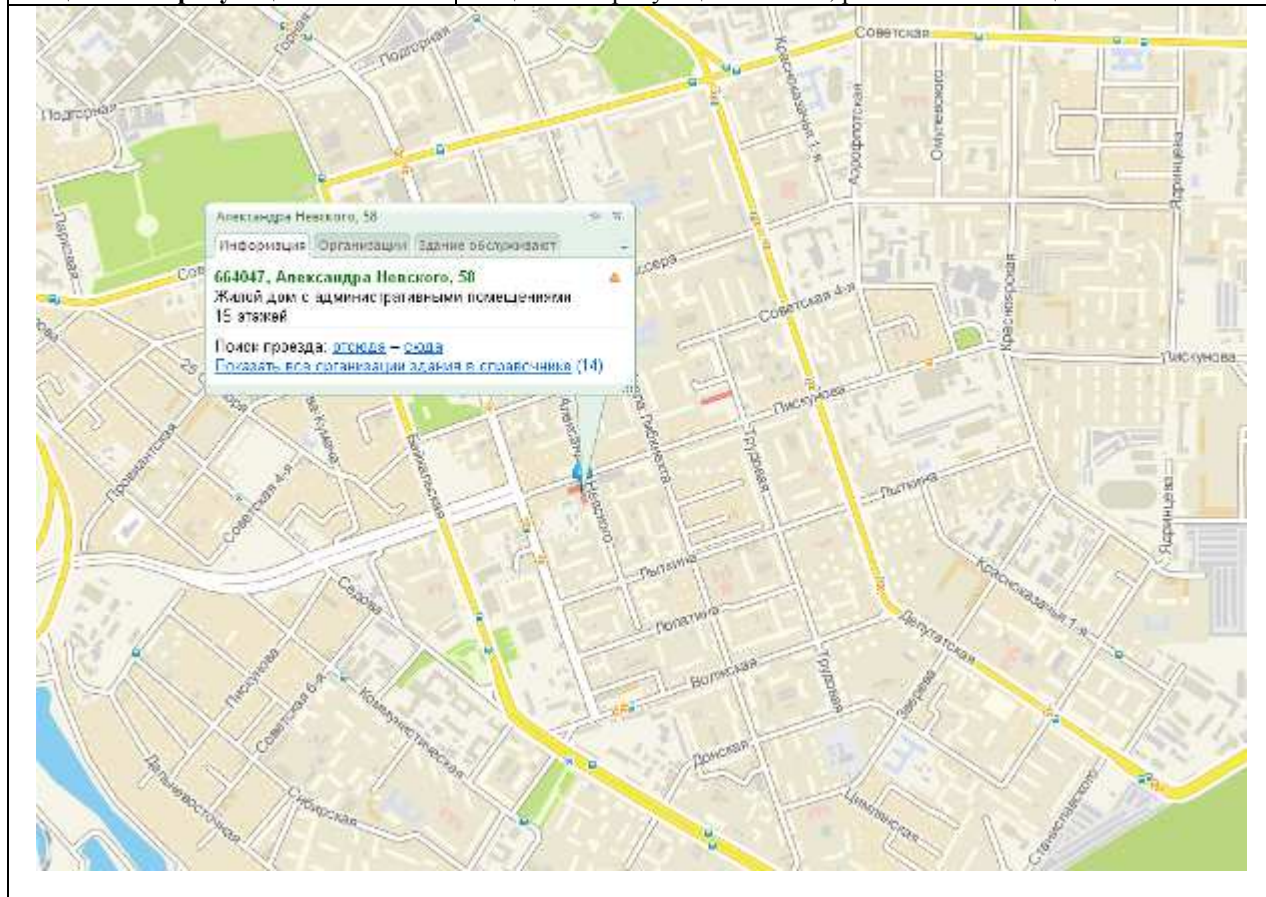
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д. 28а, кв. 2
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – Высокая.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация высокая, район часто посещаемый.



Локальное окружение объекта оценки №17

Таблица 8.17

Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Александра Невского, д. 58
Развитость инженерной инфраструктуры	Водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения, (состояние коммуникаций позволяет осуществлять эксплуатацию объекта по назначению)
Подъезд, транспортная доступность	Объект оценки расположен в жилом секторе, к оцениваемому объекту прилегают автомобильные подъездные пути. Транспортная доступность – Высокая.
Застроенность окружения	Застроенность высокая (до 80 % – жилые дома).
Рельеф и почвы	Земельный участок находится на равнине
Состояние окружающей среды (локальное)	На прилегающей территории нет вредных производств.
Социальная репутация	Социальная репутация высокая, район часто посещаемый.



8.5. Описание объектов оценки

Таблица 8.18

№	Наименование объекта недвижимости
1	Квартира, общ.пл.18,5 кв.м., г. Иркутск, Первомайский м-н, д.37А, кв.21
2	Квартира, общ.пл.19,4 кв.м., г. Иркутск, Университетский м-н, д.45, кв.15
3	Квартира, общ.пл.19,3 кв.м., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв.16
4	Квартира, общ.пл.30,6 кв.м., г. Иркутск, Западный пер., д.19, кв.9
5	Квартира, общ.пл.34,2 кв.м., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв.51
6	Квартира, общ.пл.32,2 кв.м., г. Иркутск, ул.2 Железнодорожная, д.5Г, кв.39
7	Квартира, общ.пл.31,5 кв.м., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв.48
8	Квартира, общ.пл.34,9 кв.м., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв.34
9	Квартира, общ.пл.48 кв.м., г. Иркутск, ул. Рябикова, д.21А, кв.131
10	Квартира, общ. пл.44.1 кв.м., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313А, кв.80
11	Квартира, общ.пл.47 кв.м., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв.75
12	Квартира, общ.пл.47,9 кв.м., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв.156
13	Квартира, общ.пл.43,9 кв.м., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв.12
14	Квартира, общ.пл.85,6 кв.м., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв.9
15	Квартира, общ. пл. 34,3 кв.м., г. Иркутск, ул. Депутатская, д. 86, кв. 43.
16	Квартира, общ. пл. 31,4 кв.м., г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д. 28а, кв. 2
17	Нежилое помещение, общ. пл. 16,7 кв.м., г. Иркутск, ул. Александра Невского, д. 58

Объект оценки №1 - Однокомнатная квартира на втором этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А. кв.21; общая площадь 18,50 кв.м., жилая площадь 13,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000030:8899.

Таблица 8.19

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	2,53
-	Жилая		13,8	13,8		
-	Коридор		3,0		3,0	
-	Туалет		1,7		1,7	
	Итого:		18,5	13,8	4,7	
3	Планировка комнат		-			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Панельные		Хорошее	
-	Перегородки		Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилых комнатах	Линолеум		Хорошее	
-		В кухне	Линолеум			
-		В ванной	Плитка			
-	Проемы	Оконные	2-е створные		Хорошее	
-		Дверные	Филенчатые			
-	Отделка стен	В жилых комнатах	Обои		Хорошее	
-		В кухне	Обои		Хорошее	
-		В ванной	Плитка		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилой комнате	Побелка		Хорошее	
-		В кухне	Побелка			
-		В туалете	Побелка			
5	Престижность	М-н Первомайский	Средняя			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	

Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

-	канализация	+	Хорошее
-	Отопление	+	Хорошее
-	Ванна	+	Хорошее
-	Балкон	-	-
-	Электричество	+	Хорошее
9	Телефон	-	-
10	Радио	-	-
11	Лифт	-	-
12	Мусоропровод	-	-
13	Состояние подъезда	Хорошее	
14	Год постройки	1985	
15	Перепланировка	Не производилась	

Объект оценки №2 - Однокомнатная квартира на третьем этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Университетский, д.45. кв.15; общая площадь 19,40 кв.м., жилая площадь 11,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000030:20082.

Таблица 8.20

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Жилая		11,0	11,0		2,60
-	Кухня		3,0		3,0	
-	Санузел		2,6		2,6	
-	Коридор		2,1		2,1	
-	Шкаф		0,7		0,7	
	Итого:		19,40	11,0	8,4	
3	Планировка комнат		-			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Панельные		Хорошее	
-	Перегородки		Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилых комнатах	Линолеум		Хорошее	
		В кухне	Линолеум			
		В ванной	Бетонные, покраска			
-	Проемы	Оконные	2-е створные		Хорошее	
		Дверные	Филленчатые			
-	Отделка стен	В жилых комнатах	Обои		Хорошее	
		В кухне	Обои, плитка		Хорошее	
		В ванной	Покраска		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилой комнате	Побелка		Хорошее	
		В кухне	Побелка			
		В туалете	Побелка			
5	Престижность	М-н Университетский	Средняя			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна		+		Хорошее	
-	Балкон		+		Хорошее	
-	Электричество		+		Хорошее	
9	Телефон		+		Хорошее	

Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

10	Радио	-	-
11	Лифт	+	Хорошее
12	Мусоропровод	+	Хорошее
13	Состояние подъезда	Хорошее	
14	Год постройки	1990	
15	Перепланировка	Не производилась	

Объект оценки №3 - Квартира, назначение: жилое, общая площадь 19,3 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257 Б, кв.16, кадастровый (или условный) номер: 36:38:000024:5803.

Таблица 8.21

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Жилая		10,4	10,4		2,64
-	Кухня		3,1		3,1	
-	Коридор		3,1		3,1	
-	Ванная		2,7		2,7	
	Итого:		19,30	10,40	8,90	
3	Планировка		-			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Панельные		Хорошее	
-	Перегородки		Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилой комнате	Линолеум		Хорошее	
		В кухне	Линолеум		Хорошее	
		В ванной/туалете	Линолеум		Хорошее	
-	Проемы	Оконные	2-е створные		Хорошее	
		Дверные	Филенчатые			
-	Отделка стен	В жилой комнате	Обои		Хорошее	
		В кухне	Обои		Хорошее	
		В ванной/туалете	Обои		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилой комнате	Побелка		Хорошее	
		В кухне	Побелка		Хорошее	
		В ванной/туалете	Побелка		Хорошее	
5	Престижность	Байкальская улица	Высокая			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна или душ		+		Хорошее	
-	Балкон		+		Хорошее	
-	Электричество		+		Хорошее	
-	Газоснабжение		-		-	
9	Телефон		-		-	
10	Радио		-		-	
11	Доп. системы безопасности (металлические двери в подъезде)		-		-	
12	Лифт		-		-	
13	Мусоропровод		-		-	
14	Состояние подъезда		Хорошее			
15	Год постройки		1993			

Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

16	Перепланировка	не производилась
----	----------------	------------------

Объект оценки №4 - Однокомнатная квартира на третьем этаже 4-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, Ленинский район, пер. Западный, д.19, кв.9; общая площадь 30,60 кв.м., жилая площадь 18,50 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000003:7120.

Таблица 8.22

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Коридор		3,4		3,4	2,50
-	Туалет		3,3		3,3	
-	Кухня		5,4		5,4	
-	Жилая		18,5	18,5		
	Итого:		30,6	18,5	12,1	
3	Планировка		-			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Кирпичные		Хорошее	
-	Перегородки		Кирпичные		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилых комнатах	Дошчатые, окраска		Хорошее	
-		В кухне	Дошчатые, окраска			
-		В ванной	Керамическая плитка			
-	Проемы	Оконные	2-створные		Хорошее	
-		Дверные	филенчатые			
-	Отделка стен	В жилых комнатах	Обои		Хорошее	
-		В кухне	Обои		Хорошее	
-		В ванной	Керамическая плитка		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилых комнатах	Побелка		Хорошее	
-		В кухне	Побелка			
-		В ванной	Побелка			
5	Престижность	Ленинский район	Средняя			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна		+		Хорошее	
-	Балкон		-		-	
-	Электроснабжение (тип проводки)		+		Хорошее	
9	Телефон		+		Хорошее	
10	Радио		+		Хорошее	
11	Домофон		-		-	
12	Лифт		-		-	
13	Мусоропровод		-		-	
14	Состояние подъезда		Хорошее			
15	Год постройки		1965			
16	Перепланировка		не производилась			

Объект оценки №5 - Однокомнатная квартира на четвертом этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, Ленинский район, ул. Ледовского, д.7, кв.51; общая площадь 34,20 кв.м., жилая площадь 17,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000008:3021.

Таблица 8.23

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Жилая		17,8	17,8		2,6
-	Кухня		6,1		6,1	
-	Ванная		3,8		3,8	
-	Коридор		6,1		6,1	
-	Шкаф		0,4		0,4	
	Итого:		34,2	17,8	16,4	
3	Планировка		-			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Кирпичные		Хорошее	
-	Перегородки		Кирпичные		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилых комнатах	Дощатые, окраска		Хорошее	
-		В кухне	Дощатые, окраска			
-		В ванной	Керамическая плитка			
-	Проемы	Оконные	2-створные		Хорошее	
-		Дверные	филенчатые			
-	Отделка стен	В жилых комнатах	Обои		Хорошее	
-		В кухне	Обои		Хорошее	
-		В ванной	Керамическая плитка		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилых комнатах	Побелка		Хорошее	
-		В кухне	Побелка			
-		В ванной	Побелка			
5	Престижность	Ленинский район	Средняя			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна		+		Хорошее	
-	Балкон		+		Хорошее	
-	Электроснабжение (тип проводки)		+		Хорошее	
9	Телефон		+		Хорошее	
10	Радио		-		-	
11	Домофон		-		-	
12	Лифт		-		-	
13	Мусоропровод		-		-	
14	Состояние подъезда		Хорошее			
15	Год постройки		1990			
16	Перепланировка		не производилась			

Объект оценки №6 - Квартира, назначение: жилое, общая площадь 32,2 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв.39, кадастровый (или условный) номер: 38:36:000033:21717.

Таблица 8.24

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Коридор		4,2		4,2	2,50
-	Ванная		2,8		2,8	
-	Кухня		6,5		6,5	
-	Жилая		18,5	18,5		
-	Шкаф		0,2		0,2	
	Итого:		32,20	18,50	13,70	
3	Планировка комнат		-			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Кирпичные		Хорошее	
-	Перегородки		Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилых комнатах	Дощатые, окраска		Хорошее	
-		В кухне	Дощатые, окраска			
-		В ванной	Керамическая плитка			
-	Проемы	Оконные	2-створные		Хорошее	
-		Дверные	филенчатые			
-	Отделка стен	В жилых комнатах	Обои		Хорошее	
-		В кухне	Обои		Хорошее	
-		В ванной	Керамическая плитка		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилой комнате	Побелка		Хорошее	
-		В кухне	Побелка			
-		В туалете	Побелка			
5	Престижность	ул. 2-я Железнодорожная	Средняя			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна		+		Хорошее	
-	Балкон		-		-	
-	Электричество		+		Хорошее	
9	Телефон		-		-	
10	Радио		+		Хорошее	
11	Лифт		-		-	
12	Мусоропровод		-		-	
13	Состояние подъезда		Хорошее			
14	Год постройки		1969			
15	Перепланировка		Не производилась			

Объект оценки №7 - Однокомнатная квартира на втором этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв.48; общая площадь 31,50 кв.м., жилая площадь 19,40 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:20375.

Таблица 8.25

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Жилая		19,4	19,4		2,50
-	Кухня		6,0		6,0	
-	Ванная		2,9		2,9	
-	Коридор		3,2		3,2	
	Итого:		31,50	19,40	12,10	
3	Планировка		-			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Кирпичные		Хорошее	
-	Перегородки		Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилой комнате	Дощатые , окраска		Хорошее	
		В кухне	Линолеум		Хорошее	
		В ванной/туалете	Окраска		Хорошее	
-	Проемы	Оконные	2-е створные		Хорошее	
		Дверные	Филенчатые			
-	Отделка стен	В жилой комнате	Обои		Хорошее	
		В кухне	Обои, плитка		Хорошее	
		В ванной/туалете	Окраска		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилой комнате	Побелка		Хорошее	
		В кухне	Побелка		Хорошее	
		В ванной/туалете	Побелка		Хорошее	
5	Престижность	ул. Трилиссера	Высокая			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна или душ		+		Хорошее	
-	Балкон		-		-	
-	Электричество		+		Хорошее	
-	Газоснабжение		-		-	
9	Телефон		+		Хорошее	
10	Радио		+		Хорошее	
11	Лифт		-		-	
12	Мусоропровод		-		-	
13	Состояние подъезда		Хорошее			
14	Год постройки		1967			
15	Перепланировка		не производилась			

Объект оценки №8 - Однокомнатная квартира на пятом этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89. кв.34; общая площадь 34,90 кв.м., жилая площадь 16,30 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000033:15511.

Таблица 8.26

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Жилая		16,30	16,30		2,55
-	Кухня		6,80		6,80	
-	Санузел		4,3		4,3	
-	Коридор		7,5		7,5	
	Итого:		34,90	16,30	18,60	
3	Планировка комнат		-			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Кирпичные		Хорошее	
-	Перегородки		Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилых комнатах	Линолеум		Хорошее	
-		В кухне	Линолеум			
-		В ванной	Плитка			
-	Проемы	Оконные	2-е створные		Хорошее	
-		Дверные	Филенчатые			
-	Отделка стен	В жилых комнатах	Обои		Хорошее	
-		В кухне	Обои, плитка		Хорошее	
-		В ванной	Плитка, окраска		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилой комнате	Побелка		Хорошее	
-		В кухне	Побелка			
-		В туалете	Побелка			
5	Престижность	ул. Колхозная	Средняя			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна		+		Хорошее	
-	Балкон		+		Хорошее	
-	Электричество		+		Хорошее	
9	Телефон		-		-	
10	Радио		-		-	
11	Лифт		-		-	
12	Мусоропровод		-		-	
13	Состояние подъезда		Хорошее			
14	Год постройки		1981			
15	Перепланировка		Не производилась			

Объект оценки №9 - Двухкомнатная квартира на втором этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21А. кв.131; общая площадь 48,00 кв.м., жилая площадь 27,50 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000031:12888.

Таблица 8.27

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Жилая		16,2	16,2		2,5
-	Кухня		7,5		7,5	
-	Жилая		11,3	11,3		
-	Туалет		1,0		1,0	
-	Ванная		2,6		2,6	
-	Шкаф		0,5		0,5	
-	Коридор		7,9		7,9	
-	Шкаф		1,0		1,0	
	Итого:		48,0	27,50	20,50	
3	Планировка комнат		Раздельные			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Панельные		Хорошее	
-	Перегородки		Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилых комнатах	Линолеум		Хорошее	
		В кухне	Линолеум			
		В ванной	Плитка			
-	Проемы	Оконные	2-е створные		Хорошее	
		Дверные	Филенчатые			
-	Отделка стен	В жилых комнатах	Обои		Хорошее	
		В кухне	Окраска, побелка		Хорошее	
		В ванной	Окраска, побелка		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилой комнате	Побелка		Хорошее	
		В кухне	Побелка			
		В туалете	Побелка			
5	Престижность	бул. Рябикова	Средняя			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна		+		Хорошее	
-	Балкон		+		Хорошее	
-	Электричество		+		Хорошее	
9	Телефон		-		-	
10	Радио		+		Хорошее	
11	Лифт		+		Хорошее	
12	Мусоропровод		+		Хорошее	
13	Состояние подъезда		Хорошее			
14	Год постройки		1986			
15	Перепланировка		Не производилась			

Объект оценки №10 - Двухкомнатная квартира на четвертом этаже 4-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Лермонтова, д.313А. кв.80; общая площадь 44,10 кв.м., жилая площадь 28,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000029:4495.

Таблица 8.28

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Коридор		7,60		7,60	2,5
-	Туалет		0,80		0,80	
-	Ванная		2,00		2,00	
-	Кухня		5,20		5,20	
-	Жилая		10,00	10,00		
-	Жилая		18,50	18,50		
	Итого:		44,10	28,50	15,60	
3	Планировка комнат		Раздельные			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Кирпичные		Хорошее	
-	Перегородки		Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилых комнатах	Дощатые		Хорошее	
		В кухне	Дощатые			
		В ванной	Плитка			
-	Проемы	Оконные	2-е створные		Хорошее	
		Дверные	Филенчатые			
-	Отделка стен	В жилых комнатах	Обои		Хорошее	
		В кухне	Обои		Хорошее	
		В ванной	Плитка		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилой комнате	Побелка		Хорошее	
		В кухне	Побелка			
		В туалете	Побелка			
5	Престижность	ул. Лермонтова	Высокая			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна		+		Хорошее	
-	Балкон		+		Хорошее	
-	Электричество		+		Хорошее	
9	Телефон		-		-	
10	Радио		-		-	
11	Лифт		-		-	
12	Мусоропровод		-		-	
13	Состояние подъезда		Хорошее			
14	Год постройки		1968			
15	Перепланировка		Не производилась			

Объект оценки №11 - Двухкомнатная квартира на пятом этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв.75; общая площадь 47,00 кв.м., жилая площадь 29,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000023:8162.

Таблица 8.29

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Коридор		5,6		5,6	2,55
-	Туалет		0,9		0,9	
-	Ванная		2,0		2,0	
-	Кухня		5,7		5,7	
-	Жилая		12,6	12,6		
-	Шкаф		3,0		3,0	
-	Жилая		17,2	17,2		
	Итого:		47,0	29,8	17,2	
3	Планировка		Раздельная			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Панельные		Хорошее	
-	Перегородки		Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилой комнате	Линолеум		Хорошее	
		В кухне	Линолеум		Хорошее	
		В ванной/туалете	Плитка		Хорошее	
-	Проемы	Оконные	2-е створные		Хорошее	
		Дверные	Филенчатые			
-	Отделка стен	В жилой комнате	Обои		Хорошее	
		В кухне	Обои, кафель		Хорошее	
		В ванной/туалете	Кафель		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилой комнате	Побелка		Хорошее	
		В кухне	Побелка		Хорошее	
		В ванной/туалете	Побелка		Хорошее	
5	Престижность	Байкальская улица		Высокая		
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна или душ		+		Хорошее	
-	Балкон		+		Хорошее	
-	Электричество		+		Хорошее	
-	Газоснабжение		-		-	
9	Телефон		-		-	
10	Радио		-		-	
11	Лифт		-		-	
12	Мусоропровод		-		-	
13	Состояние подъезда		Хорошее			
14	Год постройки		1979			
15	Перепланировка		не производилась			

Объект оценки №12 - Двухкомнатная квартира на седьмом этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А. кв.156; общая площадь 47,90 кв.м., жилая площадь 28,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000033:25528.

Таблица 8.30

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения	Параметры		Состояние	
		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания	Жилое			
2	Экспликации квартиры				2,62
-	Жилая	10,60	10,60		
-	Кухня	8,40		8,40	
-	Жилая	17,40	17,40		
-	Коридор	6,70		6,70	
-	Туалет	1,00		1,00	
-	Ванная	2,60		2,60	
-	Шкаф	0,40		0,40	
-	Шкаф	0,80		0,80	
	Итого:	47,9	28,0	19,9	
3	Планировка комнат	Раздельные			
4	Преобладающий материал				Состояние
-	Наружные стены	Панельные		Хорошее	
-	Перегородки	Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия	Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилых комнатах		Линолеум	
		В кухне		Линолеум	
		В ванной		Плитка	
-	Проемы	Оконные		2-е створные	
		Дверные		Филенчатые	
-	Отделка стен	В жилых комнатах		Обои	
		В кухне		Обои	
		В ванной		Окраска	
-	Отделка потоков	В жилой комнате		Побелка	
		В кухне		Побелка	
		В туалете		Побелка	
5	Престижность	ул. Боткина		Средняя	
-	Вид отопления	Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	Сухие		-	
7	Район сейсмичности	8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения				
-	водоснабжение горячее	+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное	+		Хорошее	
-	канализация	+		Хорошее	
-	Отопление	+		Хорошее	
-	Ванна	+		Хорошее	
-	Балкон	+		Хорошее	
-	Электричество	+		Хорошее	
9	Телефон	-		-	
10	Радио	+		Хорошее	
11	Лифт	+		Хорошее	
12	Мусоропровод	+		Хорошее	
13	Состояние подъезда	Хорошее			
14	Год постройки	1994			
15	Перепланировка	Не производилась			

Объект оценки №13 - Двухкомнатная квартира на четвертом этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв.12; общая площадь 43,90 кв.м., жилая площадь 30,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:25784.

Таблица 8.31

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
			Общая	Жилая	Подсобная	Высота
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Коридор		4,3		4,3	2,55
-	Жилая		12,8	12,8		
-	Шкафы		0,8		0,8	
-	Жилая		17,2	17,2		
-	Кухня		5,8		5,8	
-	Ванная		2,1		2,1	
-	Туалет		0,9		0,9	
	Итого:		43,9	30,0	13,9	
3	Планировка		Смежная			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Панельные		Хорошее	
-	Перегородки		Гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Ж/бетонные		Хорошее	
-	Полы	В жилой комнате	Дощатые		Хорошее	
		В кухне	Дощатые		Хорошее	
		В ванной/туалете	Плитка		Хорошее	
-	Проемы	Оконные	2-е створные		Хорошее	
		Дверные	Филенчатые			
-	Отделка стен	В жилой комнате	Обои		Хорошее	
		В кухне	Побелка, окраска		Хорошее	
		В ванной/туалете	Побелка, окраска		Хорошее	
-	Отделка потоков	В жилой комнате	Побелка		Хорошее	
		В кухне	Побелка		Хорошее	
		В ванной/туалете	Побелка		Хорошее	
5	Престижность	ул. Трилиссера	Высокая			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	Отопление		+		Хорошее	
-	Ванна или душ		+		Хорошее	
-	Балкон		+		Хорошее	
-	Электричество		+		Хорошее	
-	Газоснабжение		-		-	
9	Телефон		-		-	
10	Радио		+		Хорошее	
11	Лифт		-		-	
12	Мусоропровод		-		-	
13	Состояние подъезда		Хорошее			
14	Год постройки		1979			
15	Перепланировка		не производилась			

Объект оценки №14 - Трехкомнатная квартира на 3 этаже 6-ти этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский р-н, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9; общая площадь 85,6, кв.м., жилая площадь 49,8 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:35221.

Таблица 8.32

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения	Параметры	Состояние		
1	Назначение здания	Жилое			
2	Экспликации квартиры	Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Коридор	18,6		18,6	2,8
-	Жилая	16,7	16,7		
-	Жилая	13,4	13,4		
-	Ванная	3,5		3,5	
-	Туалет	2,6		2,6	
-	Жилая	19,7	19,7		
-	Кухня	11,1		11,1	
	Итого:	85,6	49,8	35,8	
3	Планировка комнат	Стандартная			
4	Преобладающий материал		Состояние		
-	Наружные стены	Кирпич	Хорошее		
-	Перегородки	Кирпич	Хорошее		
-	Перекрытия	жЖбетонное	Хорошее		
-	Полы	В жилых комнатах	Бетонные	Хорошее	
		В кухне	Бетонные		
		В ванной, туалете	Бетонные		
-	Проемы	Оконные	Стеклопакеты	Хорошее	
		Дверные	Филенчатые		
-	Отделка стен	В жилых комнатах	Штукатурка	Хорошее	
		В кухне	Штукатурка		
		В ванной, туалете	Штукатурка		
-	Отделка потоков	В жилых комнатах	Побелка	Хорошее	
		В кухне	Побелка		
		В ванной, туалете	Побелка		
5	Престижность	ул. Ядринцева	Высокая		
-	Вид отопления	Центральное	Хорошее		
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	Сухие	-		
7	Район сейсмичности	8 баллов	-		
8	Наличие инженерного обеспечения				
-	водоснабжение горячее	+	Хорошее		
-	водоснабжение холодное	+	Хорошее		
-	канализация	+	Хорошее		
-	отопление	+	Хорошее		
-	ванна	+	Хорошее		
-	Балкон	+	Хорошее		
-	Электричество	+	Хорошее		
9	Телефон	+	Хорошее		
10	Лифт	-	-		
11	Мусоропровод	-	-		
12	Подъезд		Хорошее		
14	Год постройки		2007		
15	Перепланировка		не производилась		

Объект оценки №15 - Однокомнатная квартира на 1 этаже 5-ти этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский р-н, ул. Депутатская, д. 86, кв. 43; общая площадь 34,3, кв.м., жилая площадь 17,5 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:23584.

Таблица 8.33

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения	Параметры		Состояние	
1	Назначение здания	Жилое			
2	Экспликации квартиры	Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Жилая	17,5	17,5		3,0
-	Кухня	7,1		7,1	
-	Санузел	3,5		3,5	
-	Туалет	1,1		1,1	
-	Коридор	5,8		5,8	
-	Шкаф	0,4		0,4	
	Итого:	34,3	17,5	16,8	
3	Планировка	Раздельная			
4	Преобладающий материал			Состояние	
-	Наружные стены	Кирпичные		Хорошее	
-	Перегородки	Кирпичные, гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия	Железобетонные		Хорошее	
-	Полы	Линолеум		Хорошее	
-	Проемы	Оконные	Пластиковые		
		Дверные (входная дверь)	Филенчатые		
-	Отделка стен	Обои, плитка			
-	Отделка потолков	Побелка			
5	Престижность	Высокая			
-	Вид отопления	Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	Сухие		-	
7	Район сейсмичности	8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения				
-	водоснабжение горячее	+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное	+		Хорошее	
-	канализация	+		Хорошее	
-	электроснабжение	+		Хорошее	
9	Состояние подъезда	Хорошее			
10	Год постройки	1986			
11	Перепланировка	не производилась			

Объект оценки №16 - Однокомнатная квартира на 1 этаже 5-ти этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский р-н, ул. Иосифа Уткина, д. 28а, кв. 2; общая площадь 31,4, кв.м., жилая площадь 14,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000020:14741.

Таблица 8.34

№	Наименование характеристик и параметров здания ед., измерения		Параметры		Состояние	
1	Назначение здания		Жилое			
2	Экспликации квартиры		Общая	Жилая	Подсобная	Высота
-	Жилая		14,7	14,7		2,5
-	Коридор		4,3		4,3	
-	Ванная		2,5		2,5	
-	Туалет		1,1		1,1	
-	Кухня		8,8		8,8	
	Итого:		31,4	14,7	16,7	
3	Планировка		Раздельная			
4	Преобладающий материал				Состояние	
-	Наружные стены		Кирпичные		Хорошее	
-	Перегородки		Кирпичные, гипсолитовые		Хорошее	
-	Перекрытия		Железобетонные		Хорошее	
-	Полы		Дощатые, окраска		Хорошее	
-	Проемы	Оконные	2-ые створные			
-		Дверные (входная дверь)	Филенчатые			
-	Отделка стен		Обои, окраска			
-	Отделка потолков		Побелка			
5	Престижность		Высокая			
-	Вид отопления		Центральное		Хорошее	
6	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномёрзлые)		Сухие		-	
7	Район сейсмичности		8 баллов		-	
8	Наличие инженерного обеспечения					
-	водоснабжение горячее		+		Хорошее	
-	водоснабжение холодное		+		Хорошее	
-	канализация		+		Хорошее	
-	электроснабжение		+		Хорошее	
-	телефон		-		-	
9	Состояние подъезда		Хорошее			
10	Год постройки		1992			
11	Перепланировка		Не производилась			

Объект оценки №17 – Нежилое помещение на 2 этаже 15-ти этажного кирпично-монолитного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский р-н, ул. Александра Невского, д. 58; общая площадь 16,7, кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000021:23826.

Таблица 8.35

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения		
1	Тип постройки		Нежилое
2	Использование		Офис
3	Год постройки		2011
4	Группа капитальности		I
5	Вид внутренней отделки		Улучшенный
6	Фактическое использование		Офис
7	Объемно - планировочные и функциональные параметры:		
-	Наименование	-	
-	Площадь, м2	22,1	
-	Высота, м	3,1	
-	Объем, м3	68	
-	Этаж	1 и цоколь	
8	Преобладающий материал:		Параметры
-	Фундаменты		Железобетонная плита
-	Стены и их наружная отделка, перегородки		Монолитные железобетонные с заполнением кирпичом
-	Перекрытия	Чердачные	Железобетонные
-		Междуэтажные	Железобетонные
-		Надподвальные	Железобетонные
-	Крыша		Мягкая совмещенная
-	Полы		Цементная стяжка
-	Проемы:	Оконные	Пластиковые стеклопакеты
-		Дверные	Металлические, деревянные
-	Внутренняя отделка		Штукатурка
9	Район сейсмичности		8 баллов
10	Наличие инженерного обеспечения		-
-	водопровод	+	Хорошее
-	отопление	+	
-	канализация	+	
-	горячее водоснабжение	+	
-	электричество	+	
-	вентиляция	+	

IX. Анализ рынка

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Безусловно, фактор, определяющий состояние на рынке жилья, – экономическая и политическая ситуация, которая сейчас сложилась в мире. Значительное влияние на то, что будет с недвижимостью в 2015 году, оказывает обесценивание рубля. Дело в том, что в себестоимости жилья значительная составляющая – это траты на строительные материалы и инженерные коммуникации. Многие из них закупаются за доллары или евро. Кроме того, даже в отечественных материалах, на которые сейчас стараются переходить российские компании, велика доля импортной составляющей (около 10-15 процентов). Это не может не сказаться на рынке и не вызвать рост цен в ближайшее время.

Следующее, что ударит даже по тем застройщикам, которые смогут не повысить цены, – это снижение покупательской способности. Зарплаты в будущем году расти практически не будут, при этом расходы населения на те же коммунальные услуги увеличатся. В такой ситуации потребителям придется откладывать покупку жилья на неопределенный срок.

Наконец, не нужно забывать и о кризисе в сфере ипотечного кредитования. Даже в лучшие времена для многих людей единственной возможностью купить квартиру был кредит. Сейчас и он будет недоступен из-за высоких процентных ставок.

Тенденции рынка

Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России в 2015 году кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

Несмотря на разность прогнозов, однозначно, что 2015 год для большинства россиян простым не будет. Темпы экономического развития упали до минимального уровня, на что повлияли не только внешние факторы, но и структурные проблемы в экономике страны.

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал. Из-за этого в 2014 году отмечался ажиотажный спрос на жилье.

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение, а в 2018 году падение спроса на недвижимость.

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если в 2015 году будет реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это серьезно отразится и на ипотеке.

Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки повышаются. В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства примут решение приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2014 года стало снижение объема инвестиций и строительства.

С начала 2014 года стоимость недвижимости в Москве в долларовом эквиваленте снизилась на 3%, что отражает ситуацию во всех регионах России, где наблюдается устойчивое снижение спроса. Это объясняется исчерпанием собственных ресурсов и недоступностью кредитных средств из-за повышения ипотечных ставок.

Эксперты АИЖК отмечают, что если рецессия на рынке в 2015 году затянется, то рост рынка ипотечного кредитования приостановится, а в дальнейшем может стать отрицательным. При этом около 60% сделок на рынке недвижимости происходит с участием кредитных средств.

Анализ рынка жилой недвижимости

На данном этапе массовым спросом пользуются новостройки эконом и комфорт класса, а также однокомнатные квартиры и студии, что объясняется доступностью данного сегмента недвижимости для населения.

Однако девелоперам придется поднимать цены на объекты, чтобы покрыть расходы на дорогие кредиты. Поэтому неизвестно смогут ли потенциальные покупатели приобрести недвижимость по новой цене.

Некоторые финансовые аналитики считают, что кризис 2008-2009 годов не идет ни в какое сравнение с кризисом, который ждет страну в 2015 году. Прошлый кризис был спровоцирован глобальными факторами, а сейчас ситуация диаметрально противоположная.

Большинство ведущих стран мира восстанавливают экономику, а Россию ждет серьезный экономический спад, спровоцированный не только агрессивной внешней политикой и замедлением экономики Китая, но и структурными внутренними проблемами, которые не решались на протяжении многих лет.

Анализ крупнейших компаний показывает, что на первичном рынке в ближайшие годы ежегодный прирост рублевых цен составит 6%-10%. На вторичном рынке, наоборот, во второй половине 2015 года ожидается отток покупателей, поэтому цены могут упасть на 10%-15%.

Некоторые экономисты отмечают, что европейский и американский рынок недвижимости просел еще несколько лет назад и изменения на российском рынке вторичной недвижимости носят закономерный характер.

Однако обзор рынка показывает, что санкции и внутренние проблемы в стране могут привести к дестабилизации столичного рынка недвижимости. Строительство в Москве во многом зависит от западных инвесторов, которые финансируют проекты и могут приостановить сотрудничество из-за сложившейся политической ситуации. В данный момент спад незаметен, но в следующем году он может проявиться очень ярко.

Рынок коммерческой недвижимости

Рынок коммерческой недвижимости ожидает снижение спроса и во многом здесь сыграл роль уход международных компаний с российского рынка. Особенность отечественного рынка недвижимости в том, что понижение спроса приводит не к уменьшению ставок аренды, а к увеличению предложения.

Во втором квартале 2014 года в офисном сегменте доля свободных помещений увеличилась до 14,5%, а на рынке складов, который отличается структурным дефицитом площадей, – до 4,8%. Самые стабильные показатели на рынке торговой недвижимости, где вакансия выросла с 2,6% до 2,9%.

Валентин Гаврилов, директор отдела исследований рынка CBRE считает, что «несмотря на ожидаемый рост дисбаланса между спросом и предложением, рынок

коммерческой недвижимости имеет все шансы «отделаться легким испугом». Для этого необходимо, чтобы темпы роста ВВП в 2015 году остались положительными. Поток негативной статистики индикаторов рынка недвижимости, вероятнее всего, будет продолжаться до II квартала 2015 года. Однако 1-2 сильных положительных сигнала от геополитической ситуации способны сформировать тренды на сокращение вакансии и стабилизацию рынка. В худшем сценарии возможности арендаторов добиться среднесрочно низких арендных ставок не ограничатся первой половиной 2015 года, а будут развиваться вслед за теоретически возможным падением ВВП в 2015 году».

Большинство экспертов сходится во мнении, что рынок коммерческой недвижимости в ближайшие годы ждет стагнация. Особенно это касается малонаселенных регионов. Приоритетным направлением в сегменте станет аренда площадей, которая будет пользоваться стабильным спросом.

На торговые помещения ставка аренды может вырасти до 20%. В Москве к концу 2015 года планируется рекордный ввод новых площадей, среди которых особенно востребованные объекты street-retail.

Цены на офисную недвижимость в большинстве регионов страны будут снижаться, а складская недвижимость пользуется стабильным спросом, особенно в крупных городах, таких как Санкт-Петербург и Москва.

Бурное развитие ожидает рынок гостиничной недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге, где ожидается появление новых объектов европейского класса. В Москве к концу 2015 года запланирован ввод тридцати новых комплексов.

Некоторые специалисты считают, что данное направление начнет развиваться и в Центральном регионе России, в частности в Екатеринбурге и Казани. Однако появления крупномасштабных проектов в ближайшее время ожидать не следует, гостиничная недвижимость будет строиться в рамках развлекательно-гостиничных или торгово-гостиничных комплексов.

Прогноз на 2015 год

В целом спрос на недвижимость в 2015 году будет уменьшаться, что объясняется снижением платежеспособности населения, удорожанием кредитных ресурсов, инфляцией и девальвацией рубля. Однако население в любом случае предпочитает вкладывать средства в недвижимость, а не в банковские депозиты, поэтому спрос на новостройки эконом-класса будет оставаться стабильным при любом кризисе.

На столичном рынке жилья в 2015 году спрос сравняется с предложением на первичное, а в 2016 году – на вторичное жилье. В 2017-2018 году рынок войдет в состояние кризиса: предложение превысит спрос и будет отмечаться падение цен на первичном и вторичном рынках.

В связи с ограниченностью платежеспособности потребителей, значительного повышения стоимости недвижимости ожидать в следующем году не стоит. Колебания цен на новые объекты возможны, потому что будет изменяться стоимость строительства.

Но эксперты отмечают, что если цены на жилье остались на прежнем уровне в период ажиотажного спроса, который мы наблюдали в первой половине 2015 года, то в период спада повышения точно не будет. В случае обострения политической и макроэкономической ситуации возможно даже умеренное понижение цен на недвижимость.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты и анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Весь рынок недвижимости можно разделить на два сегмента: рынок жилой недвижимости и рынок нежилой недвижимости.

Первый сегмент – рынок жилой недвижимости, в свою очередь, подразделяется на первичный и вторичный.

Другой сегмент – рынок нежилой недвижимости.

Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имея собственную законодательно-нормативную базу. Анализ необходим для того, чтобы показать реальную картину ценовой ситуации на рынке недвижимости, отразить поведение участников рынка недвижимости (продавцы, покупатели, посреднические фирмы).

На основании документов, предоставленных заказчиком оценки и осмотра объекта оценки, Оценщик сделал вывод, что объекты оценки №1-№16 относятся к сегменту *рынка жилой недвижимости*.

Квартиры в Иркутске

В январе 2016 года средняя цена квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости Иркутска составляла **55376,63 руб./кв.м.** По сравнению со средним значением в декабре 2015 года цена выросла на 0,16%.

Динамика изменения средней цены

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



Сравнение цен в 2015 и 2016 году

Сравнение средних цен на вторичную недвижимость Иркутска по месяцам 2016 и 2016 годов:



Средняя стоимость квадратного метра в Иркутске в январе 2016 года

Таблица 9.1

	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	37 166,13 +11,01%	46 720,78 +0,35%	46 677,83 +0,42%	46 552,68 +0,60%
Октябрьский	42 796,66 +7,45%	60 026,05 +1,58%	60 470,86 +0,64%	60 037,08 +1,13%
Правобережный	40 125,46 +12,74%	59 595,65 -1,56%	58 354,40 -1,44%	58 116,74 -1,86%
Свердловский	38 673,74 -2,56%	53 483,38 +1,03%	54 183,43 +1,40%	53 647,42 +0,98%
Все районы	39 858,02 +8,71%	56 116,29 +0,17%	54 967,46 +0,21%	55 376,63 +0,16%

Анализ рынка первичного жилья в Иркутске

В январе 2016 года средняя цена квадратного метра на новостройки Иркутска составляла **50163,36 руб./кв.м.** Это на **6,47%** больше средней цены в декабре 2015 года.

Средняя цена по городу



Сводная таблица по новостройкам Иркутска

Таблица 9.2

Объект	Район	Средняя цена	Квартир	Площадь
АдмиралЪ, ЖК	Октябрьский	66169,01	142	8082,30
Бородина, 56, жилой дом	Свердловский	43745,02	6	336,16
Луговое ЖК	Свердловский	40013,23	136	4953,28
Нижняя Лисиха - 3 ЖК	Октябрьский	51690,28	144	8655,40
Новый век ЖК	Октябрьский	54624,26	34	2094,55
Онегин ЖК	Свердловский	51960,31	102	6413,00
Очаг, ЖК	Свердловский	51112,35	27	2187,61
Пушкино, ЖК	Свердловский	50354,67	68	3726,00
Радищева, жилой дом	Правобережный	40000,00	46	2232,00
Радужный Микрорайон ЖК	Свердловский	43614,40	6	375,58
Родной берег, ЖК	Октябрьский	50334,31	153	5527,19
Сокол ЖК	Свердловский	36271,39	14	566,32
Стрижи ЖК	Свердловский	42195,70	93	5683,30

Также на основании документов, предоставленных заказчиком оценки и осмотра объекта оценки, Оценщик сделал вывод, что объект оценки №17 относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости.

Нежилая недвижимость подразделяется на производственную и коммерческую. Рынок коммерческой недвижимости в г. Иркутске разделен на несколько сегментов:

- Объекты торговли – торговые павильоны, киоски, отдельно стоящие здания – торговые комплексы, встроенно-пристроенные помещения;
- Офисные помещения и здания;
- Объекты недвижимости административного назначения;
- Гостиницы и пр.

В крупных экономических городах, второй по емкости сегмент рынка недвижимости (после жилищного) составляют офисные помещения. В число факторов, определяющих стоимость аренды или продажи таких помещений, входят: местоположение, площадь, тип, качество помещений, их функциональное назначение, срок аренды, форма оплаты.

Объекты торговли - это третий по величине рынок нежилых помещений. Он представлен в основном магазинами, находящимися в частной собственности или арендуемыми у города юридическими и физическими лицами.

Четвёртое место в структуре спроса на куплю-продажу и аренду занимают складские помещения. Склады товар сезонный. Летом ближе к осени загрузка складов возрастает, весной - падает. Впрочем, сильных ценовых колебаний это обычно не вызывает. Существует довольно много параметров, которые серьезно влияют на цены склада. Прежде всего это тип помещения – он определяется товаром, для которого он предназначен и соответствующим набором оборудования. Что касается стоимости складской площади, то самыми дорогими являются помещения, находящиеся ближе к центру – в радиусе 5-10 км от него.

Большое значение при определении цены, на объект коммерческой недвижимости имеет месторасположение объекта.

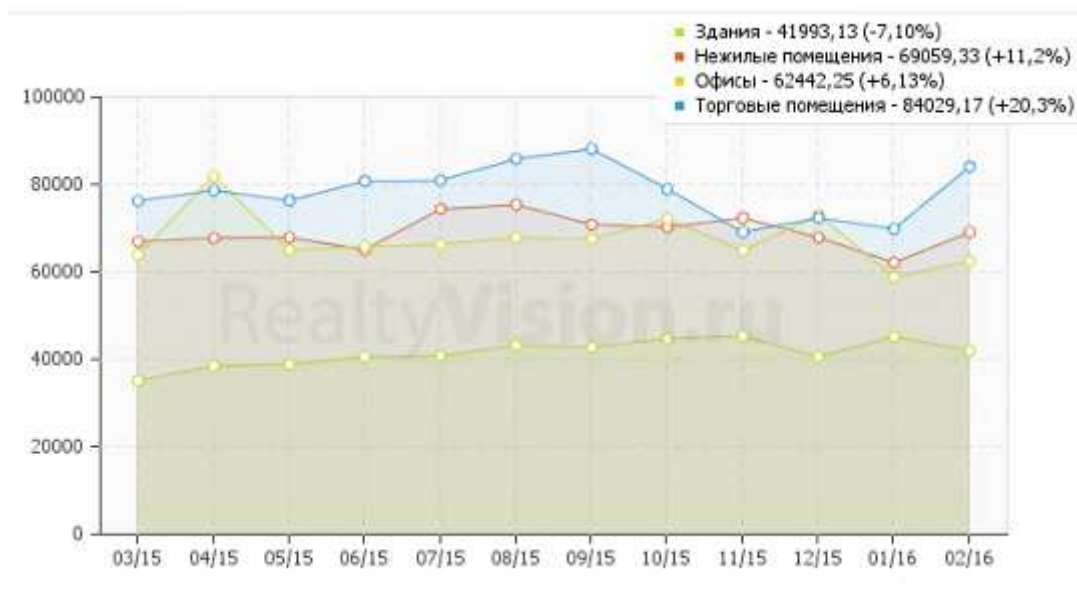
Наиболее престижными считаются районы, максимально приближенные к административному и торговому центру, а также расположенные на центральных магистралях города. По сравнению с прилегающими к центру районами, "престижная" недвижимость дороже в среднем в 2-2,5 раза. В относительно отдаленных районах от центра, характеризующихся средней инвестиционной привлекательностью, этот разрыв еще более значителен и составляет порядка 3-4 раз. Кроме того, существенными особенностями в ценообразовании характеризуется и каждый район.

Следует отметить, что территориальные предпочтения покупателей коммерческой недвижимости, в первую очередь, обуславливаются спецификой их бизнеса. Так, если покупатели офисной недвижимости предпочитают центральные и прилегающие к центру районы с хорошей транспортной развязкой, то для тех, кто покупает недвижимость торгового назначения, как правило, решающим аргументом является не абстрактная приближенность к центру города, а преимущества и недостатки территориального расположения конкретного магазина (величина потока потенциальных покупателей, их платежеспособность, наличие потока автомашин и маршрутов общественного транспорта, расстояние до ближайших торговых точек-конкурентов и т.п.). Более того, центральные городские районы в большинстве случаев уже перенасыщены магазинами, поэтому предприниматели успешно осваивают более отдаленные районы.

Цены на продажу и аренду коммерческой недвижимости в Иркутске в августе 2015 года

В феврале 2016 года на рынке коммерческой недвижимости Иркутска по сравнению с предыдущим месяцем выросли цены на продажу нежилых помещений (+11,2%), офисов (+6,13%) и торговых помещений (+20,3%), уменьшились цены на продажу зданий (-7,10%). Цены на аренду офисов уменьшились на 5,34%.

Продажа коммерческой недвижимости



Тип	Средняя цена (кв.м.)
Здания	41993,13 -7,10%
Нежилые помещения	69059,33 +11,2%
Офисы	62442,25 +6,13%
Торговые помещения	84029,17 +20,3%

Аренда коммерческой недвижимости



Тип	Средняя цена (кв.м.)
Офисы	598,98 -5,340%

9.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В соответствии с п.18 ФСО №1 приведена информация о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием. В Таблице 9.1 подробно раскрыто описание факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

<p>1 уровень</p>	<ul style="list-style-type: none"> • социальные: <ul style="list-style-type: none"> - базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; - тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.; - тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности; - стиль и уровень жизни. • экономические: <ul style="list-style-type: none"> - общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий; - факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.; - факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительные-монтажные работы и тенденции их изменения, налоги. экологические: <ul style="list-style-type: none"> - климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.; - экология; - сейсмические факторы. политические (административные): <ul style="list-style-type: none"> - политическая стабильность, безопасность; - налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба; - наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.
<p>2 уровень</p>	<p>местоположение:</p> <ul style="list-style-type: none"> - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.); - наличие и состояние коммуникаций; - наличие объектов социально-культурного назначения; - размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение. <p>условия продаж:</p> <ul style="list-style-type: none"> - особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей - условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.
<p>3 уровень</p>	<p>физические характеристики:</p> <ul style="list-style-type: none"> - физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.; - качество строительства и эксплуатации; - наличие коммунальных услуг; - функциональная пригодность; - привлекательность, комфорт. <p>архитектурно-строительные:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стиль, планировка, конструкции и т. д.; - объемно-планировочные показатели и др. <p>финансово-эксплуатационные:</p> <ul style="list-style-type: none"> - эксплуатационные расходы; - стоимость строительства; - доходы, генерируемые объектом недвижимости.

Х. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Большое значение при оценке стоимости объекта, состоящего из земельного участка и построек, придается анализу ННЭИ, во-первых, предположительного вакантного земельного участка и, во-вторых, земельного участка с имеющимися улучшениями.

При оценке земельного участка следует определить вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), который определяется взаимодействием ряда факторов.

Анализ ННЭИ включает изучение альтернативных вариантов использования (освоения, застройки) земельного участка и выбор оптимального. При этом учитываются перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т. п.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Вероятное и наиболее доходное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость. Варианты использования должны быть законными, физически допустимыми и экономически эффективными.

11.1. Определение наилучшего использования земельного участка как улучшенного.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования объекта недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую прибыльность.

При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость. Анализ ННЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа ННЭИ – сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем ННЭИ может отличаться от существующего использования оцениваемых объектов. В контексте рыночной стоимости ННЭИ – наиболее вероятное использование недвижимости, явно следуемое из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщикам, приносящий большую прибыль, чем ННЭИ.

В настоящей оценке анализ ННЭИ направлен на определение наиболее эффективного использования объектов оценки, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями (оцениваемыми объектами недвижимости, расположенными на земельном участке). При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе и основывается на 4 критериях, указанных выше, а именно, вариант должен быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе и основывается на следующих критериях:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования объектов.

Финансовая осуществимость: рассмотрение всех физически осуществимых и законодательно разрешенных вариантов использования объектов, которые будут давать доход владельцу при планируемых затратах на эксплуатацию оцениваемых объектов.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования объектов оценки, следует провести анализ по критериям, описанным выше. Рассмотрим объект оценки:

Таблица 11.1

Фактор	Использование улучшений земельного участка			
	Текущее в качестве жилого	Торговое	Производственно-складское.	Офисное
Законодательная разрешенность	Земли населенных пунктов.			
	+	+	-	+
Физическая осуществимость	Оцениваемые помещения расположены на различных этажах жилых зданий. Данные помещения конструктивно подходят только для жилого использования. Здания окружают застройки жилыми зданиями и торгово-офисными зданиями. Районы местоположения объектов оценки позиционируются как жилые. Спросом пользуются жилые помещения.			
	+	-	-	-
Финансовая осуществимость	Принимая во внимание законодательную разрешенность физическую осуществимость, текущее использование земельного участка, как улучшенного считается наиболее приемлемым.			
	+	-	-	-
Максимальная эффективность	Принимая во внимание предыдущие факторы, можно сделать вывод, что текущее использование земельного участка как улучшенного по отношению к другому использованию наиболее эффективно.			
	+	-	-	-
Заключение:	Текущее использование земельного участка наиболее приемлемо.			

Таблица 11.2

Фактор	Использование улучшений земельного участка			
	Текущее в качестве офисного	Торговое	Производственно-складское.	Жилое
Законодательная разрешенность	Земли населенных пунктов.			
	+	+	+	+
Физическая осуществимость	Оцениваемое помещение расположено на 2 этаже нежилого здания. Данное помещение конструктивно подходит только для нежилого использования. Здание окружает застройка торгово-офисными и жилыми зданиями. Район местоположения объекта оценки позиционируется как жилой. Спросом пользуются торгово-офисные помещения.			
	+	-	-	-
Финансовая осуществимость	Принимая во внимание законодательную разрешенность физическую осуществимость, текущее использование земельного участка, как улучшенного считается наиболее приемлемым.			
	+	-	-	-
Максимальная эффективность	Принимая во внимание предыдущие факторы, можно сделать вывод, что текущее использование земельного участка как улучшенного по отношению к другому использованию наиболее эффективно.			
	+	-	-	-
Заключение:	Текущее использование земельного участка наиболее приемлемо.			

XI. Процесс оценки

Оценка – это процесс, включающий анализ физических, экономических, социальных и других факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Обычно процесс оценки состоит из подготовительных этапов – для сбора и анализа необходимой информации и окончательного этапа, на котором оценка объекта осуществляется несколькими методами с последующим согласованием полученных результатов.

Процесс оценки включает следующие этапы (Ст. 16 ФСО-1):

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Осмотр объекта оценки.
3. Изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от администрации Заказчика.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

При определении стоимости объектов имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода (Раздел III ФСО-1):

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
 - **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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
 - **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. 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.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
 6. Составление (написание) отчета об оценке.

11.1. Затратный подход

Расчет Затратным подходом, в данном случае, состоит из четырех этапов:

1. Оценка полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения существующих строений;
2. Рассчитываются все виды износа основных фондов (физический, функциональный и внешний) по имеющимся строениям. В этом разделе учитывается несколько видов

износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.

3. Общая сумма накопленного износа вычитается из восстановительной стоимости (стоимости замещения) строений для получения их остаточной стоимости.
4. Стоимость земли, остаточная стоимость строений складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Данный подход в классическом виде, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к рассматриваемому объекту в связи с тем, что объект оценки является небольшой составной частью здания. Расчет с помощью данного подхода приведет к большой погрешности при вычислениях. Поэтому рассматривать затраты на формирование объекта оценки отдельно от всего здания следует считать некорректным.

11.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках на момент оценки. Данный подход основывается на принципе замещения, который основывается на предположении, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно ему стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам объектов. В цены совершенных сделок вносятся поправки, компенсирующие отличия между оцениваемым и сравниваемым объектами, и таким образом делается вывод о наиболее вероятной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Существует два основных метода сравнительного подхода:

- Метод валового рентного мультипликатора;
- Метод сравнительного анализа продаж.

Учитывая принципы доступности и достоверности информации, был использован метод сравнительного анализа продаж.

11.2.1. Определение рыночной стоимости объектов жилой недвижимости

Метод сравнительного анализа продаж

При расчете стоимости объекта в рамках сравнительного (рыночного) подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на информации о предложениях на рынке аналогичных объектов и происходит сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих этапов:

1. Выбор объектов недвижимости – аналогов;
2. Оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости единицы сравнения;
3. Расчет стоимости объекта оценки с учетом применения корректировок (поправок).

Первый этап.

Оценщиком был произведен анализ рынка жилой недвижимости, на основании информации о ценовых предложениях от различных субъектов рынка, источником информации выступали:

- ✓ Агентства недвижимости
- ✓ Интернет - источники
- ✓ Электронные и печатные объявления

Для подбора аналогов оценщик исходил: из возможности профиля использования, местоположения (город Иркутск), параметров (площадь объектов-аналогов (наиболее ближе к объектам оценки)) и других факторов.

Результатом анализа стал подбор 60 наиболее подходящих объектов-аналогов для каждого объекта оценки, отвечающих требованиям, перечисленным выше.

Источники информации по объектам представлены в таблице 11.3.-11.18.

Исходная информация для расчета стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж

Таблица 11.3

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, мкр. Первомайский, д. 37а, кв. 31	г. Иркутск, мкр. Университетский, д. 26	г. Иркутск, мкр. Первомайский, д. 37а	г. Иркутск, бул. Рябикова, 1д	г. Иркутск, мкр. Университетский, 23
5	Количество комнат	1	1	1	1	1
6	Планировка	-	-	-	-	-
7	Этаж / этажность	2/5	2/9	4/5	9/9	2/5
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный
10	Материал	Кирпич	Панель	Панель	Панель	Панель
11	Общая площадь, м2	18,5	20	19,0	19,0	20,0
12	Жилая площадь, м2	13,8	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	5,4	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	-/-	+/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	77 500,00	78 947,37	82 631,58	84 500,00
16	Цена объекта, руб.	-	1 550 000	1 500 000	1 570 000	1 690 000
17	Телефон (код 3952):	-	89501114880	89021751027	89148950799	89149011853
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_29_et._435308999	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_45_et._629056475	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_99_et._736244360	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_25_et._372104254



Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Таблица 11.4

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №2	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, мкр. Университетский, д. 45, кв. 15	г. Иркутск, мкр. Университетский, д. 26	г. Иркутск, мкр. Первомайский, д. 37а	г. Иркутск, бул. Рябикова, 1д	г. Иркутск, мкр. Университетский, 23
5	Количество комнат	1	1	1	1	1
6	Планировка	-	-	-	-	-
7	Этаж / этажность	3/9	2/9	4/5	9/9	2/5
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный
10	Материал	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
11	Общая площадь, м2	19,40	20	19,0	19,0	20,0
12	Жилая площадь, м2	11,00	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	3,0	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	77 500,00	78 947,37	82 631,58	84 500,00
16	Цена объекта, руб.	-	1 550 000	1 500 000	1 570 000	1 690 000
17	Телефон (код 3952):	-	89501114880	89021751027	89148950799	89149011853
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_29_et._43_5308999	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_45_et._62_9056475	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_99_et._7_36244360	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_25_et._372104254



Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Таблица 11.5

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №3	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10	Объект-аналог №11	Объект-аналог №12
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Байкальская, 2576, кв. 16	г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 300	г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 304	г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 338	г. Иркутск, ул. Байкальская
5	Количество комнат	1	1	1	1	1
6	Планировка	-	-	-	-	-
7	Этаж / этажность	2/5	1/5	4/5	3/5	3/5
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Совместный	Совместный	Раздельный	Раздельный	Совместный
10	Материал	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
11	Общая площадь, м2	19,30	30,0	31,0	30,0	31,0
12	Жилая площадь, м2	10,40	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	3,1	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	68 333,33	64 516,13	71 666,67	69 354,84
16	Цена объекта, руб.	-	2 050 000	2 000 000	2 150 000	2 150 000
17	Телефон (код 3952):	-	89500673676	89526253899	89027605184	89027613470
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_15_et._717452806	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_45_et._728603984	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_35_et._717745676	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_35_et._722253551



Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Таблица 11.6

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №4	Объект-аналог №13	Объект-аналог №14	Объект-аналог №15	Объект-аналог №16
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, пер. Западный, д. 19, кв. 9	г. Иркутск, ул. Ледовского, д. 7	г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 199	г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 257	г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 275
5	Количество комнат	1	1	1	1	1
6	Планировка	-	-	-	-	-
7	Этаж / этажность	3/4	3/5	3/4	5/5	4/5
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный
10	Материал	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель
11	Общая площадь, м2	30,6	34	32,0	32,0	35,0
12	Жилая площадь, м2	18,5	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	5,4	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	-/-	+/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	54 411,76	62 500,00	53 125,00	54 285,71
16	Цена объекта, руб.	-	1 850 000	2 000 000	1 700 000	1 900 000
17	Телефон (код 3952):	-	89248360632	89086618576	89086479156	89248338474
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_35_et._683724627	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_34_et._601119962	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_55_et._326903857	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_45_et._708445586



Таблица 11.7

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №5	Объект-аналог №17	Объект-аналог №18	Объект-аналог №19	Объект-аналог №20
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Ледовского, д. 7, кв. 51	г. Иркутск, ул. Ледовского, д. 7	г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 199	г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 257	г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 275
5	Количество комнат	1	1	1	1	1
6	Планировка	-	-	-	-	-
7	Этаж / этажность	4/5	3/5	3/4	5/5	4/5
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный
10	Материал	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Панель
11	Общая площадь, м2	34,2	34	32,0	32,0	35,0
12	Жилая площадь, м2	17,8	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	6,1	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	54 411,76	62 500,00	53 125,00	54 285,71
16	Цена объекта, руб.	-	1 850 000	2 000 000	1 700 000	1 900 000
17	Телефон (код 3952):	-	89248360632	89086618576	89086479156	89248338474
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_35_et._683724627	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_34_et._601119962	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_55_et._326903857	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_45_et._708445586

Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Таблица 11.8

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №6	Объект-аналог №21	Объект-аналог №22	Объект-аналог №23	Объект-аналог №24
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. 2- Железнодорожная, д. 5г, кв. 39	г. Иркутск, ул. 2-Железнодорожная, д. 8в	г. Иркутск, ул. 2-Железнодорожная, д. 3	г. Иркутск, ул. 2-Железнодорожная, д. 8	г. Иркутск, ул. 4- Железнодорожная, д. 155
5	Количество комнат	1	1	1	1	1
6	Планировка	-	-	-	-	-
7	Этаж / этажность	2/4	3/4	3/4	1/4	4/4
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный
10	Материал	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
11	Общая площадь, м2	32,20	30	33,5	30,8	34,0
12	Жилая площадь, м2	18,50	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	6,50	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	61 666,67	59 701,49	63 311,69	55 852,94
16	Цена объекта, руб.	-	1 850 000	2 000 000	1 950 000	1 899 000
17	Телефон (код 3952):	-	89646509144	89149195364	89027673583	89646509144
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_34_et._700845334	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.5_m_15_et._738309871	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.8_m_14_et._735573579	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_44_et._725099447



Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Таблица 11.9

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №7	Объект-аналог №25	Объект-аналог №26	Объект-аналог №27	Объект-аналог №28
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Трилиссера, д. 109, кв. 48	г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.85	г. Иркутск, ул. Трилиссера	г. Иркутск, ул. Трилиссера, д. 60	г. Иркутск, ул. Трилиссера, д. 90
5	Количество комнат	1	1	1	1	1
6	Планировка	-	-	-	-	-
7	Этаж / этажность	2/5	5/5	2/5	1/5	3/5
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный
10	Материал	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич	Панель
11	Общая площадь, м2	31,50	31	31,0	30,0	32,0
12	Жилая площадь, м2	19,40	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	6,0	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	-/-	-/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	66 129,03	64 516,13	68 333,33	61 562,50
16	Цена объекта, руб.	-	2 050 000	2 000 000	2 050 000	1 970 000
17	Телефон (код 3952):	-	89501057341	89140040932	89645406971	89501475992
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_55_et._737404539	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_25_et._732645866	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_15_et._724651509	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_35_et._728538052



Таблица 11.10

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №8	Объект-аналог №29	Объект-аналог №30	Объект-аналог №31	Объект-аналог №32
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Колхозная, д. 89, кв. 34	г. Иркутск, ул. 2-Железнодорожная, д. 8в	г. Иркутск, ул. 2-Железнодорожная, д. 3	г. Иркутск, ул. 2-Железнодорожная, д. 8	г. Иркутск, ул. 4- Железнодорожная, д. 155
5	Количество комнат	1	1	1	1	1
6	Планировка	-	-	-	-	-
7	Этаж / этажность	5/5	3/4	3/4	1/4	4/4
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный	Совместный
10	Материал	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
11	Общая площадь, м2	34,90	30	33,5	30,8	34,0
12	Жилая площадь, м2	16,30	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	6,80	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	61 666,67	59 701,49	63 311,69	55 852,94
16	Цена объекта, руб.	-	1 850 000	2 000 000	1 950 000	1 899 000
17	Телефон (код 3952):	-	89646509144	89149195364	89027673583	89646509144
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_34_et._700845334	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.5_m_15_et._738309871	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.8_m_14_et._735573579	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_44_et._725099447

Таблица 11.11

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №9	Объект-аналог №33	Объект-аналог №34	Объект-аналог №35	Объект-аналог №36
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, бул. Рябикова, д. 21а, кв. 131	г. Иркутск, бул. Рябикова, д. 20а	г. Иркутск, бул. Рябикова, д.20а	г. Иркутск, бул. Рябикова, д. 20	г. Иркутск, бул. Рябикова, д. 20а
5	Количество комнат	2	2	2	2	2
6	Планировка	Раздельная	Раздельная	Раздельная	Раздельная	Раздельная
7	Этаж / этажность	2/9	5/9	3/9	7/9	1/9
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
10	Материал	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
11	Общая площадь, м2	48,00	47	48	48,0	48,0
12	Жилая площадь, м2	27,50	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	7,5	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	-/+	-/+	+/-	-/+	-/+
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	59 574,47	58 333,33	54 166,67	54 166,67
16	Цена объекта, руб.	-	2 800 000	2 800 000	2 600 000	2 600 000
17	Телефон (код 3952):	-	89041210569	89526355368	89148974343	89526355368
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_47_m_59_et._73_4670285	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_39_et._73_3437147	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_79_et._7_24878066	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_19_et._729809651

Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Таблица 11.12

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №10	Объект-аналог №37	Объект-аналог №38	Объект-аналог №39	Объект-аналог №40
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 313а, кв. 80	г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 265	г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 283	г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 323а	г. Иркутск, ул. Лермонтова, д. 2756
5	Количество комнат	2	2	2	2	2
6	Планировка	Раздельная	Раздельная	Раздельная	Раздельная	Раздельная
7	Этаж / этажность	4/4	3/5	3/4	4/4	1/5
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
10	Материал	Кирпич	Панель	Панель	Кирпич	Панель
11	Общая площадь, м2	44,10	45	44	42,0	42,7
12	Жилая площадь, м2	28,50	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	5,20	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	64 444,44	61 363,64	64 285,71	60 866,51
16	Цена объекта, руб.	-	2 900 000	2 700 000	2 700 000	2 599 000
17	Телефон (код 3952):	-	89247183025	89193393985	89041589364	89025105172
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_35_et._41_4095648	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_34_et._65_0861566	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_44_et._7_14382336	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_42.7_m_15_et._734315349



Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Таблица 11.13

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №11	Объект-аналог №41	Объект-аналог №42	Объект-аналог №43	Объект-аналог №44
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 228, кв. 75	г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 201	г. Иркутск, ул. Байкальская, 192	г. Иркутск, ул. Байкальская, д.233	г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 180
5	Количество комнат	2	2	2	2	2
6	Планировка	Раздельная	Раздельная	Смежная	Раздельная	Раздельная
7	Этаж / этажность	5/5	1/5	3/5	1/5	5/5
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
10	Материал	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
11	Общая площадь, м2	47,00	44	44,0	47,1	45,0
12	Жилая площадь, м2	29,8	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	5,7	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	65 681,82	70 454,55	61 571,13	64 444,44
16	Цена объекта, руб.	-	2 890 000	3 100 000	2 900 000	2 900 000
17	Телефон (код 3952):	-	89832468132	89248348381	89246182035	89834699742
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_15_et._737810335	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_35_et._704367582	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_47.1_m_15_et._737374623	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_55_et._736683377



Отчет № 46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Таблица 11.14

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №12	Объект-аналог №45	Объект-аналог №46	Объект-аналог №47	Объект-аналог №48
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Боткина, д. 8а, кв. 156	г. Иркутск, ул. Гоголя, д. 30	г. Иркутск, ул. Гоголя, д. 30	г. Иркутск, ул. Гоголя, д. 13	г. Иркутск, ул. Терешковой, д. 25
5	Количество комнат	2	2	2	2	2
6	Планировка	Раздельная	Раздельная	Раздельная	Раздельная	Раздельная
7	Этаж / этажность	7/9	1/5	2/5	12/12	9/9
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
10	Материал	Панель	Панель	Кирпич	Кирпич	Панель
11	Общая площадь, м2	47,90	48,0	52,0	48,0	52,0
12	Жилая площадь, м2	28,0	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	8,40	-	9,0	9,0	9,0
14	Балкон/лоджия	-/+	-/+	-/+	-/+	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	56 122,45	55 000,00	59 574,47	62 479,17
16	Цена объекта, руб.	-	2 750 000	2 750 000	2 800 000	2 999 000
17	Телефон (код 3952):	-	89025660812	89021701206	89025155000	8908-666-61-13
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_49_m_15_et._717140603	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_25_et._737485790	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_47_m_1212_et._710419986	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_99_et._616047469



Таблица 11.15

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №13	Объект-аналог №49	Объект-аналог №50	Объект-аналог №51	Объект-аналог №52
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Трилиссера, д. 86, кв. 12	г. Иркутск, ул. Трилиссера, д. 69	г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.59	г. Иркутск, ул. Трилиссера, д. 90	г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.65
5	Количество комнат	2	2	2	2	2
6	Планировка	Смежная	Раздельная	Раздельная	Смежная	Смежная
7	Этаж / этажность	4/5	2/5	2/5	4/5	4/4
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный
10	Материал	Панель	Панель	Панель	Панель	Панель
11	Общая площадь, м2	43,90	43	44,0	44,0	44,4
12	Жилая площадь, м2	30,00	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	5,8	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	63 953,49	59 772,73	60 227,27	58 558,56
16	Цена объекта, руб.	-	2 750 000	2 630 000	2 650 000	2 600 000
17	Телефон (код 3952):	-	83952503560	89140097508	89016650315	89501263888
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_25_et._73_8013518	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_25_et._72_9431835	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_45_et._7_23060057	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44.4_m_44_et._724236628

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №14	Объект-аналог №53	Объект-аналог №54	Объект-аналог №55	Объект-аналог №56
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Ядринцева, д. 29/7, кв. 9	г. Иркутск, ул. Ядринцева, д. 1/4	г. Иркутск, ул. Ядринцева, д. 27	г. Иркутск, ул. Ядринцева, д. 12	г. Иркутск, ул. Ядринцева, д. 29/6
5	Количество комнат	3	3	3	3	3
6	Планировка	Раздельная	Раздельная	Раздельная	Раздельная	Раздельная
7	Этаж / этажность	3/6	4/5	1/5	5/5	4/6
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный	Раздельный
10	Материал	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич
11	Общая площадь, м2	85,6	81	85	67	73,0
12	Жилая площадь, м2	49,8	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	11,1	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	+/-	-/+	-/+	-/+	-/+
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	69 135,80	58 235,29	67 164,18	60 273,97
16	Цена объекта, руб.	-	5 600 000	4 950 000	4 500 000	4 400 000
17	Телефон (код 3952):	-	89086609449	89641106687	89025165030	89021706224
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_81_m_45_et._50_3741418	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_15_et._42_6659657	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_67_m_55_et._6_2414353	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_73_m_46_et._736170095

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №15	Объект-аналог №57	Объект-аналог №58	Объект-аналог №59	Объект-аналог №60
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Депутатская, д. 86, кв. 43	г. Иркутск, ул. Депутатская, д.108	г. Иркутск, ул. Депутатская	г. Иркутск, ул. Зверева, д.5	г. Иркутск, ул. 4-я Советская, д. 98
5	Количество комнат	1	1	1	1	1
6	Планировка	-	-	-	-	-
7	Этаж / этажность	1/5	4/4	5/9	1/5	2/5
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Раздельный	Совмещенный
10	Материал	Кирпич	Панель	Панель	Монолит	Панель
11	Общая площадь, м2	34,3	31	34	31	31,0
12	Жилая площадь, м2	17,5	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	7,1	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	-/-	+/-	+/-	-/+	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	77 419,35	64 705,88	66 129,03	72 580,65
16	Цена объекта, руб.	-	2 400 000	2 200 000	2 050 000	2 250 000
17	Телефон (код 3952):	-	89025607552	89994233841	89027605184	89500572323
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_44_et._721834252	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_59_et._732880933	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_15_et._712850283	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_25_et._665441720

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №16	Объект-аналог №61	Объект-аналог №62	Объект-аналог №64	Объект-аналог №64
1	Назначение	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
2	Условия финансирования, продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
3	Дата предложения/оценки	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
4	Местоположение	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д. 28а, кв. 2	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д. 30	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д. 17	г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д. 13	г. Иркутск, ул. Красногвардейская, д.16
5	Количество комнат	1	1	1	1	1
6	Планировка	-	-	-	-	-
7	Этаж / этажность	1/5	1/5	3/5	3/4	2/5
8	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
9	Санузел	Раздельный	Раздельный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
10	Материал	Кирпич	Кирпич	Панель	Кирпич	Кирпич
11	Общая площадь, м2	31,4	30	33	42,0	32,0
12	Жилая площадь, м2	14,7	-	-	-	-
13	Кухня площадь, м2	8,8	-	-	-	-
14	Балкон/лоджия	-/-	-/-	+/-	+/-	+/-
15	Стоимость 1м2 общей площади, руб.	-	71 666,67	74 242,42	65 476,19	74 375,00
16	Цена объекта, руб.	-	2 150 000	2 450 000	2 750 000	2 380 000
17	Телефон (код 3952):	-	89025122898	89025662499	89021768120	83952724964
18	Агентство недвижимости	-	-	-	-	-
19	СМИ	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_15_et._703740207	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_35_et._572220143	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_34_et._699335572	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_25_et._660154496

Второй этап.

“*Поправками*” называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при проведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта. Здесь необходимо учитывать, что:

- поправкам не подаются сегментообразующие характеристики, например, назначение объекта оценки;
- не всегда можно рассчитать поправки на условие финансирования и условия продаж.

Последовательность, с которой производятся корректировки, определяется анализом рыночных данных и сложившимися традициями на рынке. Приняв определенную последовательность, шаг за шагом применяют корректировки к цене продажи сравнимого объекта.

Объектом корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимый продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка; если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на:

- Процентные
- Денежные
 1. относительная;
 2. абсолютная.

Процентные поправки. Они вносятся путем умножения цены продажи аналога или его единицы на величину процентной поправки.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом процентной поправки определяется следующей формулой:

$$V = (C_{ед.} * K_{ед.}) * P_{пр} = (C_{ед.} * P_{пр}) * K_{ед.},$$

где:

$C_{ед.}$ – цена продажи единицы сравнения;

$K_{ед.}$ – количество единиц сравнения;

$(C_{ед.} * K_{ед.})$ – цена продажи аналога до учета поправки;

$P_{пр}$ – величина процентной поправки.

К процентным поправкам можно отнести, поправки на местоположение и время продажи

Денежные поправки. Относительная денежная поправка изменяет цену лишь одной единицы сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки определяется следующей формулой:

$$V = (C_{ед.} * K_{ед.}) + (P_{од} * K_{ед.}) = (C_{ед.} + P_{од}) * K_{ед.},$$

где:

$P_{од}$ – величина относительной денежной поправки.

Относительную денежную поправку удобнее вносить к цене продажи единицы сравнения. Абсолютная денежная поправка относится к цене продажи аналога в целом, изменяет на определенную величину цену всего объекта, и её величина не зависит от количества единиц сравнения. К абсолютным денежным поправкам относятся поправки на дополнительные улучшения. Поэтому стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправкой определяется по следующей формуле:

$$V = (C_{ед.} * K_{ед.}) + P_{ад},$$

где:

$P_{ад}$ – величина абсолютной денежной поправки.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- Метод, связанный с анализом парных продаж;
- Метод прямого анализа характеристик;
- Экспертный метод расчета

Метод, связанный с анализом продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти по всем, за исключением одной, как правило, характеристик. Суть данного метода заключается в том логическом рассуждении: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Объекты парной продажи не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Причем необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте, что и оцениваемый объект.

Общая формула для расчета данным методом выглядит следующим образом:

$$V = C_a * \frac{C_1}{C_2},$$

где:

C_a – цена аналога

C_1 – цена объекта без присутствия объекта поправки

C_2 – цена аналога с присутствием объекта поправки

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основан на представлении оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта по сравнению с преимуществами или недостатками аналога. Поправки рассчитываются как процентные.

В данной работе, в результате анализа продаж и предложения жилой недвижимости в г. Иркутске были применены следующие методы расчета поправок относительно объектов-аналогов к объектам оценки (таблица 11.19).

Таблица 11.19

№	Корректировки (поправки)	Тип поправки	Метод расчета
1	Поправка на торг	Процентная к цене аналога	Экспертный
2	Поправка на дату продажи	Процентная к цене аналога	Экспертный
3	Поправка на местоположение	Процентная к цене аналога	Экспертный
4	Поправка на группу капитальности	Процентная к цене аналога	Метод прямого анализа характеристик
5	Поправка на отделку	Денежная относительная к ед. измерения аналога	Метод прямого анализа характеристик
6	Поправка на материал стен	Процентная к ед. измерения аналога	Экспертный
7	Поправка на этаж	Процентная к ед. измерения аналога	Метод прямого анализа характеристик
8	Поправка на масштаб (площадь)	Процентная к цене аналога	Метод прямого анализа характеристик
9	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений	Процентная к цене аналога	Экспертный

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов методом сравнительного анализа продаж использовались следующие корректировки и последовательность их определения (таблица 11.20).

Таблица 11.20

№	Корректировки (поправки)	Обозначение	Последовательность расчета
1	Цена объекта аналога	V	
2	Поправка на торг	П1	V*П1
3	Поправка на дату продажи	П2	V*П1*П2
4	Поправка на местоположение	П3	V*П1*П2*П3
5	Поправка на группу капитальности	П4	V*П1*П2*П3*П4
6	Поправка на отделку	П5	V*П1*П2*П3*П4+П5
7	Поправка на материал стен	П6	(V*П1*П2*П3*П4+П5)*П6
8	Поправка на этаж	П7	(V*П1*П2*П3*П4+П5)*П6*П7
9	Поправка на масштаб (площадь)	П8	(V*П1*П2*П3*П4+П5)*П6*П7*П8
10	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений	П9	(V*П1*П2*П3*П4+П5)*П6*П7*П8*П9

Процесс определения поправок

Поправка на торг (П1) – Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поправка была принята в размере 3% на основании методических материалов: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2014. Лейфер Л.А.» (стр. 63, таб. 6.1.2).

Поправка на дату продажи (П2) – учитывает разницу в цене продажи в зависимости от даты совершения сделки, влияния инфляции и дефляции, изменения в спросе и предложении, т.е. учитывается рост цен на недвижимость, особенно характерный для современного состояния рынка недвижимости. Объекты-аналоги выставлены на продажу и рыночная ситуация для объектов не меняется, поправка не применялась.

Поправка на местоположение (П3) – требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Данная величина корректировки оценивается экспертным путем из анализа продаж подобных объектов в одном и том же административном районе, данная поправка не применялась.

Поправка на группу капитальности (П4) – Группа капитальности здания определяется по капитальности составляющих его несущих конструкций. Группа капитальности отдельных конструкций определяется по видам строительных материалов, из которых они выполнены. Оценщик исходил из принципа замещения, по информации общей части сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (Утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.), была установлена следующая зависимость, таблица 11.21.

Таблица 11.21

Группа капитальности по сборникам укрупненных показателей	Поправочные коэффициенты для перехода к другим группам капитальности					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Объекты аналоги по группе капитальности относятся к первой группе капитальности. Объекты оценки по техническим характеристикам относятся к первой группе капитальности, корректировка не применялась.

Таблица 11.22

Конструктивные элементы здания	Группы				
	I	II	III	IV	V
Стены	Сплошная кладка из кирпича, из крупных блоков или из железобетонных панелей		Облегченная кладка из всех видов кирпича или из легких камней	Деревянные, брусчатые, рубленые	Деревянные каркасные, щитовые, саманные и глинобитные
Заполнение фахверка каркасных стен	Кирпич, шлакобетонные камни и другие облегченные блоки и камни, крупные панели, металлические или асбестоцементные листы				
Колонны и столбы	Металлические или железо-бетонные	Железобетонные или кирпичные	Кирпичные или деревянные	Деревянные	деревянные или кирпичные
Междуэтажные и чердачные перекрытия	Железобетонные	Железобетонные	Деревянные		
Бесчердачные перекрытия	Металлические	Железобетонные	Деревянные конструкции		

Поправка на отделку (П5) – из анализа рынка не было четко определена данная поправка, поэтому был проведен анализ качества и уровня отделки объектов-аналогов и объектов оценки и определена денежная поправка относительно объектов оценки и аналогов (был использован принцип замещения). Анализ качества отделки был проведен исходя из слов АН и компании **ООО «БайкалИнтерСтрой»** специализирующей на ремонте квартир и офисов. Из анализа характеристик объектов-аналогов и объектов оценки было установлено, что Уровень отделки у объектов оценки соответствуют уровню «Простой», а уровень отделки объектов аналогов различен, формула определения поправки равна:

$$П5 = \text{Уровень отделки объекта оценки} - \text{Уровень отделки объекта аналога}$$

В таблице 11.23 приведен расчет поправки на отделку.

Поправки на отделку

Таблица 11.23

	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Евро-эконом»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №2	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0

Отчет №46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

	Объект оценки №3	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10	Объект-аналог №11	Объект-аналог №12
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №4	Объект-аналог №13	Объект-аналог №14	Объект-аналог №15	Объект-аналог №16
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №5	Объект-аналог №17	Объект-аналог №18	Объект-аналог №19	Объект-аналог №20
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №6	Объект-аналог №21	Объект-аналог №22	Объект-аналог №23	Объект-аналог №24
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Евро-эконом»	«Простой»	«Евро-эконом»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №7	Объект-аналог №25	Объект-аналог №26	Объект-аналог №27	Объект-аналог №28
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Требует ремонта»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №8	Объект-аналог №29	Объект-аналог №30	Объект-аналог №31	Объект-аналог №32
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0

Отчет №46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

	Объект оценки №9	Объект-аналог №33	Объект-аналог №34	Объект-аналог №35	Объект-аналог №36
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №10	Объект-аналог №37	Объект-аналог №38	Объект-аналог №39	Объект-аналог №40
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Евро-эконом»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №11	Объект-аналог №41	Объект-аналог №42	Объект-аналог №43	Объект-аналог №44
Уровень отделки	«Простой»	«Евро-эконом»	«Простой»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №12	Объект-аналог №45	Объект-аналог №46	Объект-аналог №47	Объект-аналог №48
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Евро-эконом»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №13	Объект-аналог №49	Объект-аналог №50	Объект-аналог №51	Объект-аналог №52
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Евро-эконом»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №14	Объект-аналог №53	Объект-аналог №54	Объект-аналог №55	Объект-аналог №56
Уровень отделки	«Простой»	«Евро-эконом»	«Требуется ремонт»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0

Отчет №46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

	Объект оценки №15	Объект-аналог №57	Объект-аналог №58	Объект-аналог №59	Объект-аналог №60
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Евро-эконом»	«Простой»	«Требуется ремонт»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0
	Объект оценки №16	Объект-аналог №61	Объект-аналог №62	Объект-аналог №63	Объект-аналог №64
Уровень отделки	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»	«Простой»
Стоимость отделки на 1 кв.м.	4450	4450	4450	4450	4450
Поправка П5 на 1 кв.м.		0	0	0	0

Классификация ремонтов

Таблица 11.24

<p>Косметический ремонт («Простой») - это простой и недорогой способ обновить интерьер квартиры, коттеджа или любого другого помещения. Он подходит для помещений, внешний вид которых требуется немного обновить, но, в целом, они находятся в хорошем состоянии. Сюда не входят такие сложные виды работ, как выравнивание стен и потолков, замена электрики в помещениях, сантехники в санузлах и инженерных коммуникаций.</p>	<p>Косметический ремонт («Простой») включает в себя такие виды работ, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оклейка обоев; • Побелка, покраска потолков, стен; • Замена линолеума; • Ремонт откосов.
<p>Евроремонт «Улучшенный» является наиболее простым типом, он не предусматривает перепланировку, замену электричества и инженерных коммуникаций. В него входят такие виды работ, как качественное оштукатуривание и шпатлевание потолков и стен, замена межкомнатных дверей, оклеивание стен обоями. Основным отличием евроремонта эконом - класса от обычного косметического ремонта можно назвать более качественную подготовку потолков, стен и пола.</p>	<p>Евроремонт "Улучшенный" включает в себя такие виды работ, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отделка потолков под покраску; • Отделка стен под обои; • Устройство ламинита на пол, настил линолеума; • Замена деревянных дверей; • Перенос существующих электрических и телефонных розеток; • Окраска окон и дверей, установка стеклопакетов; • Укладка керамической плитки на пол и стены;
<p>Евроремонт класса «Стандарт», или средний класс, является наиболее распространенным для современных квартир и офисов. В рамках этого вида ремонта делается капитальная замена электрокоммуникаций, системы отопления, водоснабжения и канализации. По желанию хозяев мастера могут изменить геометрию стен, возвести перегородки и изготовить арочные проемы.</p>	<p>Евроремонт "Стандарт" класса включает в себя такие виды работ, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отделка потолков под покраску; • Отделка стен под обои; • Устройство стяжки пола; • Устройство ламинита на пол, настил линолеума; • Замена деревянных дверей; • Замена электрической проводки с монтажом электрического щита; • Окраска окон и дверей, установка стеклопакетов; • Укладка керамической плитки на пол и стены; • Замена сантехнической разводки; • Монтаж подвесных или реечных потолков.
<p>При евроремонте класса «Люкс», или высшего класса, исключены все, даже незначительные погрешности. Ремонтные работы</p>	<p>Далее согласно дизайн-проекту осуществляются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Возведение криволинейных, разноуровневых стен и потолков;



<p>отличаются высочайшим качеством и уровнем сложности, они позволяют воплотить самые смелые и необычные дизайнерские решения.</p> <p>Основой для высококлассного ремонта является индивидуальный для каждого помещения дизайн-проект. Он включает в себя не только собственно эскиз будущего помещения. В нем содержатся также чертежи, описание необходимых материалов и мебели, схема электропроводки, водоснабжения, системы вентиляции и кондиционирования. Дизайн-проект позволяет заказчику сразу представить свою будущую квартиру, а ремонтной бригаде - четко спланировать рабочий процесс.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Отделка потолков под покраску; • Отделка стен под обои или под покраску; • Устройство стяжки пола; • Устройство ламинита на пол или мозаики, настил линолеума; • Установка дверей и арок из ценных пород дерева со сложной конструкцией монтажа; • Замена всей электрической проводки с монтажом электрического щита; • Окраска окон и дверей, установка стеклопакетов; • Замена и окраска радиаторов отопления и труб; • Укладка керамической плитки на пол и стены; • Скрытая разводка сантехнических труб; • Полная замена сантехники (ванна, унитаз, умывальник, смесители, полотенцесушитель); • Монтаж подвесных или реечных потолков; • Перепланировка помещения; • Устройство тёплых полов.
---	--

Расчет стоимости работ

Таблица 11.25

№	Вид ремонта	Стоимость ремонта, руб. кв.м.
1	Черновой (Без отделки/Требуется ремонт)	0
2	«Простой» без дизайна	4450
3	«Простой» с дизайн - проектом	4950
4	«Улучшенный» без дизайна	7000
5	«Улучшенный» с дизайн - проектом	7500
6	«Стандарт» без дизайна	9650
7	«Стандарт» с дизайн - проектом	10150
8	«Люкс» без дизайна	15220
9	«Люкс» с дизайн - проектом	15720

Источник информации: **Компания ООО «БайкалИнтерСтрой»**, адрес местонахождения: 664047, Иркутск, ул. Ширямова, 8, офис 40б, адрес в Интернете: <http://www.irk-stroy.ru/price.htm>, контактный телефон: (3952) 73-73-13.

Поправка на материал стен (П6) – учитывает наличие разницы в цене на объекты, отличные по характеру конструктивных элементов, например по материалу стен. Поправка не применялась.

Поправка на этаж (П7) – Данная поправка учитывает то, что квартиры (оцениваемый объект и аналоги) расположены на различных этажах. Поправка была рассчитана с помощью методических материалов «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2014. Лейфер Л.А.» (стр. 210, таб. 12.1.3).

Расчет поправок представлен в таблице 11.27.

Таблица 11.26

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,85	0,98
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,90	0,98

Поправки на этаж

Таблица 11.27

	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж	2/5	2/9	4/5	9/9	2/5
Расчет поправки		1/1	1/1	1/0,94	1/1
Поправка П7		100,00%	100,00%	106,38%	100,00%
	Объект оценки №2	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Этаж	3/9	2/9	4/5	9/9	2/5
Расчет поправки		1/1	1/1	1/0,94	1/1
Поправка П7		100,00%	100,00%	106,38%	100,00%
	Объект оценки №3	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10	Объект-аналог №11	Объект-аналог №12
Этаж	2/5	1/5	4/5	3/5	3/5
Расчет поправки		1/0,93	1/1	1/1	1/1
Поправка П7		107,53%	100,00%	100,00%	100,00%
	Объект оценки №4	Объект-аналог №13	Объект-аналог №14	Объект-аналог №15	Объект-аналог №16
Этаж	3/4	3/5	3/4	5/5	4/5
Расчет поправки		1/1	1/1	1/0,94	1/0,94
Поправка П7		100,00%	100,00%	106,38%	100,00%
	Объект оценки №5	Объект-аналог №17	Объект-аналог №18	Объект-аналог №19	Объект-аналог №20
Этаж	4/5	3/5	3/4	5/5	4/5
Расчет поправки		1/1	1/1	1/0,94	1/1
Поправка П7		100,00%	100,00%	106,38%	100,00%
	Объект оценки №6	Объект-аналог №21	Объект-аналог №22	Объект-аналог №23	Объект-аналог №24
Этаж	2/4	3/4	3/4	1/4	4/4
Расчет поправки		1/1	1/1	1/0,93	1/0,94
Поправка П7		100,00%	100,00%	107,53%	106,38%
	Объект оценки №7	Объект-аналог №25	Объект-аналог №26	Объект-аналог №27	Объект-аналог №28
Этаж	2/5	5/5	2/5	1/5	3/5
Расчет поправки		1/0,94	1/1	1/0,93	1/1
Поправка П7		106,38%	100,00%	107,53%	100,00%
	Объект оценки №8	Объект-аналог №29	Объект-аналог №30	Объект-аналог №31	Объект-аналог №32
Этаж	5/5	3/4	3/4	1/4	4/4
Расчет поправки		0,94/1	0,94/1	(1/0,94)*(0,93/1)	1/1
Поправка П7		94,00%	94,00%	101,08%	100,00%

Отчет №46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

	Объект оценки №9	Объект-аналог №33	Объект-аналог №34	Объект-аналог №35	Объект-аналог №36
Этаж	2/9	5/9	3/9	7/9	1/9
Расчет поправки		1/1	1/1	1/1	1/0,93
Поправка П7		100,00%	100,00%	100,00%	107,53%
	Объект оценки №10	Объект-аналог №37	Объект-аналог №38	Объект-аналог №39	Объект-аналог №40
Этаж	4/4	3/5	3/4	4/4	1/5
Расчет поправки		0,94/1	0,94/1	1/1	(1/0,93)*(0,94/1)
Поправка П7		94,00%	94,00%	100,00%	98,94%
	Объект оценки №11	Объект-аналог №41	Объект-аналог №42	Объект-аналог №43	Объект-аналог №44
Этаж	5/5	1/5	3/5	1/5	5/5
Расчет поправки		(1/0,94)*(0,93/1)	0,94/1	(1/0,94)*(0,93/1)	1/1
Поправка П7		101,08%	94,00%	101,08%	100,00%
	Объект оценки №12	Объект-аналог №45	Объект-аналог №46	Объект-аналог №47	Объект-аналог №48
Этаж	7/9	1/5	2/5	12/12	9/9
Расчет поправки		1/0,93	1/1	1/0,94	1/0,94
Поправка П7		107,53%	100,00%	106,38%	106,38%
	Объект оценки №13	Объект-аналог №49	Объект-аналог №50	Объект-аналог №51	Объект-аналог №52
Этаж	4/5	2/5	2/5	4/5	4/4
Расчет поправки		1/1	1/1	1/1	1/0,94
Поправка П7		100,00%	100,00%	100,00%	106,38%
	Объект оценки №14	Объект-аналог №53	Объект-аналог №54	Объект-аналог №55	Объект-аналог №56
Этаж	3/6	4/5	1/5	5/5	4/6
Расчет поправки		1/1	1/0,93	1/0,94	1/0,93
Поправка П7		100,00%	107,53%	106,38%	107,53%
	Объект оценки №15	Объект-аналог №57	Объект-аналог №58	Объект-аналог №59	Объект-аналог №60
Этаж	1/5	4/4	5/9	1/5	2/5
Расчет поправки		(0,93/1)*(1/0,94)	0,93/1	1/1	0,93/1
Поправка П7		98,94%	93,00%	100,00%	93,00%
	Объект оценки №16	Объект-аналог №61	Объект-аналог №62	Объект-аналог №63	Объект-аналог №64
Этаж	1/5	1/5	3/5	3/4	2/5
Расчет поправки		1/1	0,93/1	0,93/1	0,93/1
Поправка П7		100,00%	93,00%	93,00%	93,00%

Поправка на масштаб (П8) – анализ рынка выявил, что стоимость 1 кв.м. снижается при увеличении площадей объектов недвижимости, т.е. чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость продажи 1 кв.м. На основании данных будет построен график зависимости площади квартиры на её стоимость, в таблице 11.28 даны данные по средней стоимости, и отражен график зависимости, для определения поправки на масштаб, будет использована следующая формула:

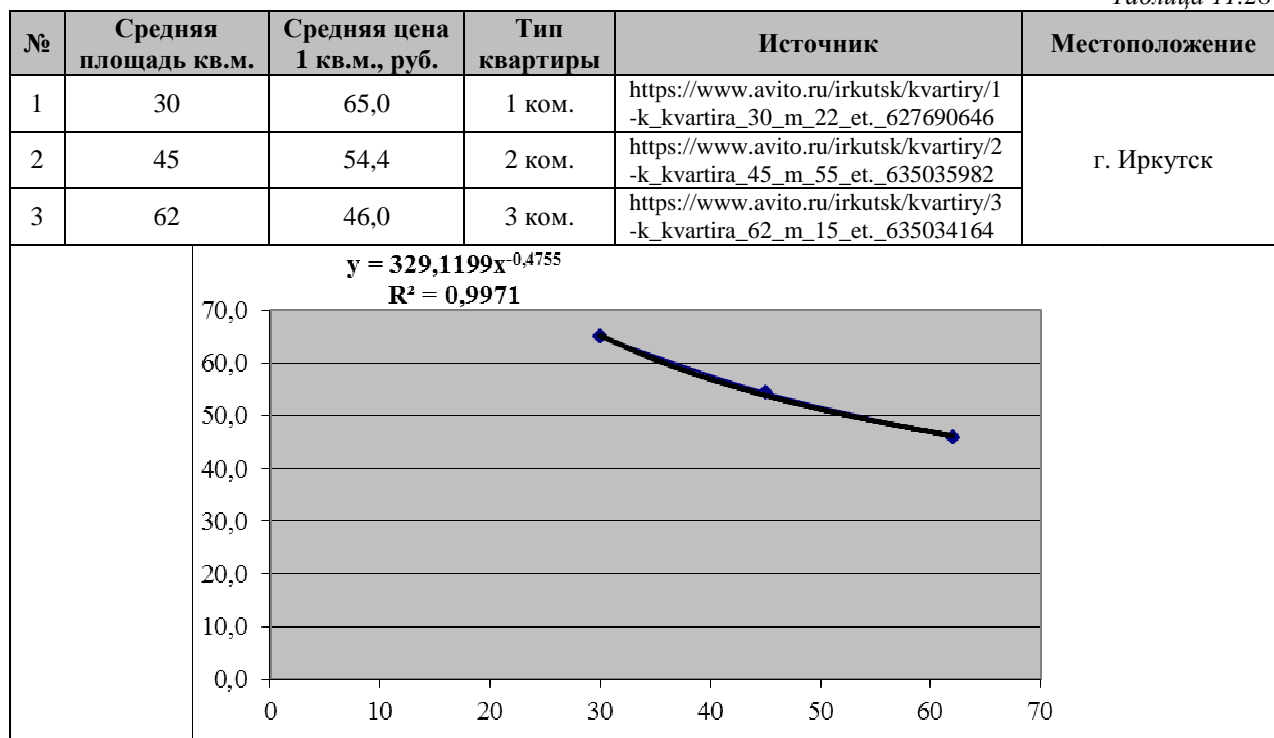
$$\text{Поправка}_{\text{масштаб}} = \frac{\text{Зависимость}_{\text{объект оценки}}}{\text{Зависимость}_{\text{объект аналог}}}$$

$$\text{Зависимость} = 329,1199^{-0,4755}$$



Определение формулы зависимости

Таблица 11.28



Определение поправки на масштаб

Таблица 11.29

Факторы	Объект оценки №1	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м	18,5	20	19	19	20
Зависимость	82,19	79,20	81,15	81,15	79,20
Поправка на масштаб для объекта оценки		103,78%	101,28%	101,28%	103,78%
Факторы	Объект оценки №2	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
Площадь, кв.м	19,4	20	19	19	20
Зависимость	80,35	79,20	81,15	81,15	79,20
Поправка на масштаб для объекта оценки		101,46%	99,01%	99,01%	101,46%
Факторы	Объект оценки №3	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10	Объект-аналог №11	Объект-аналог №12
Площадь, кв.м	19,3	30	31	30	31
Зависимость	80,55	65,31	64,30	65,31	64,30
Поправка на масштаб для объекта оценки		123,34%	125,27%	123,34%	125,27%
Факторы	Объект оценки №4	Объект-аналог №13	Объект-аналог №14	Объект-аналог №15	Объект-аналог №16
Площадь, кв.м	30,6	34	32,0	32,0	35,0
Зависимость	64,70	61,54	63,34	63,34	60,69
Поправка на масштаб для объекта оценки		105,14%	102,15%	102,15%	106,60%
Факторы	Объект оценки №5	Объект-аналог №17	Объект-аналог №18	Объект-аналог №19	Объект-аналог №20
Площадь, кв.м	34,2	34	32,0	32,0	35,0
Зависимость	61,37	61,54	63,34	63,34	60,69
Поправка на масштаб для объекта оценки		99,72%	96,89%	96,89%	101,11%

Отчет №46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Факторы	Объект оценки №6	Объект-аналог №21	Объект-аналог №22	Объект-аналог №23	Объект-аналог №24
Площадь, кв.м	32,2	30	33,5	30,8	34,0
Зависимость	63,15	65,31	61,97	64,50	61,54
Поправка на масштаб для объекта оценки		96,69%	101,90%	97,91%	102,62%
Факторы	Объект оценки №7	Объект-аналог №25	Объект-аналог №26	Объект-аналог №27	Объект-аналог №28
Площадь, кв.м	31,5	31	31	30,0	32,0
Зависимость	63,81	64,30	64,30	65,31	63,34
Поправка на масштаб для объекта оценки		99,24%	99,24%	97,71%	100,75%
Факторы	Объект оценки №8	Объект-аналог №29	Объект-аналог №30	Объект-аналог №31	Объект-аналог №32
Площадь, кв.м	34,9	30	33,5	30,8	34,0
Зависимость	60,78	65,31	61,97	64,50	61,54
Поправка на масштаб для объекта оценки		93,06%	98,07%	94,23%	98,77%
Факторы	Объект оценки №9	Объект-аналог №33	Объект-аналог №34	Объект-аналог №35	Объект-аналог №36
Площадь, кв.м	48,0	47,0	48,0	48,0	48,0
Зависимость	52,23	52,76	52,23	52,23	52,23
Поправка на масштаб для объекта оценки		99,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Факторы	Объект оценки №10	Объект-аналог №37	Объект-аналог №38	Объект-аналог №39	Объект-аналог №40
Площадь, кв.м	44,1	45,0	44,0	42,0	42,7
Зависимость	54,38	53,86	54,44	55,65	55,22
Поправка на масштаб для объекта оценки		100,97%	99,89%	97,71%	98,48%
Факторы	Объект оценки №11	Объект-аналог №41	Объект-аналог №42	Объект-аналог №43	Объект-аналог №44
Площадь, кв.м	47,0	44,0	44,0	47,1	45,0
Зависимость	52,76	54,44	54,44	52,70	53,86
Поправка на масштаб для объекта оценки		96,91%	96,91%	100,10%	97,95%
Факторы	Объект оценки №12	Объект-аналог №45	Объект-аналог №46	Объект-аналог №47	Объект-аналог №48
Площадь, кв.м	47,9	49,0	50,0	47,0	48,0
Зависимость	52,28	51,72	51,23	52,76	52,23
Поправка на масштаб для объекта оценки		101,09%	102,06%	99,10%	100,10%
Факторы	Объект оценки №13	Объект-аналог №49	Объект-аналог №50	Объект-аналог №51	Объект-аналог №52
Площадь, кв.м	43,9	43,0	44,0	44,0	44,4
Зависимость	54,50	55,04	54,44	54,44	54,20
Поправка на масштаб для объекта оценки		99,02%	100,11%	100,11%	100,54%
Факторы	Объект оценки №14	Объект-аналог №53	Объект-аналог №54	Объект-аналог №55	Объект-аналог №56
Площадь, кв.м	85,6	81,0	85,0	67,0	73,0
Зависимость	39,67	40,73	39,80	44,57	42,79
Поправка на масштаб для объекта оценки		97,41%	99,67%	89,00%	92,71%



Отчет №46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

Факторы	Объект оценки №15	Объект-аналог №57	Объект-аналог №58	Объект-аналог №59	Объект-аналог №60
Площадь, кв.м	34,3	31,0	34,0	31,0	31,0
Зависимость	61,28	64,30	61,54	64,30	64,30
Поправка на масштаб для объекта оценки		95,30%	99,58%	95,30%	95,30%
Факторы	Объект оценки №16	Объект-аналог №61	Объект-аналог №62	Объект-аналог №63	Объект-аналог №64
Площадь, кв.м	31,4	30,0	33,0	42,0	32,0
Зависимость	63,91	65,31	62,42	55,65	63,34
Поправка на масштаб для объекта оценки		97,85%	102,39%	114,83%	100,90%

Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П9) – дополнительных улучшений обнаружено не было, корректировка не применялась.

Третий этап.

Данный этап является заключительным этапом в сравнительном подходе. Рыночная стоимость объектов-аналогов корректируется относительно объекта оценки поправками, определенными на втором этапе. В таблице 11.30-11.45 сведены расчеты и определена рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом.

Удельные веса экспертом приняты равнозначные для всех объектов оценки, так как в результате корректировок цена аналогов была скорректирована, и у эксперта-оценщика нет оснований присваивать какому-либо из объектов наибольший вес.

Заключение о стоимости объектов оценки с точки зрения сравнительного подхода

Таблица 11.30

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	77 500,00	78 947,37	82 631,58	84 500,00
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	75 175,00	76 578,95	80 152,63	81 965,00
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	75 175,00	76 578,95	80 152,63	81 965,00
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	75 175,00	76 578,95	80 152,63	81 965,00
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	75 175,00	76 578,95	80 152,63	81 965,00
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	75 175,00	76 578,95	80 152,63	81 965,00
12	Поправка на этаж (П6)		100,00%	100,00%	106,38%	100,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	75 175,00	76 578,95	85 268,76	81 965,00
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		103,78%	101,28%	101,28%	103,78%
15	Скорректированная цена	руб./м2	78 014,09	77 556,21	86 356,91	85 060,52
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб	78 014,09	77 556,21	86 356,91	85 060,52
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	81 746,93			
20	Общая площадь	кв.м.	18,5			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	1 512 318			



Таблица 11.31

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	77 500,00	78 947,37	82 631,58	84500,00
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	75 175,00	76 578,95	80 152,63	81 965,00
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	75 175,00	76 578,95	80 152,63	81 965,00
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	75 175,00	76 578,95	80 152,63	81 965,00
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	75 175,00	76 578,95	80 152,63	81 965,00
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	75 175,00	76 578,95	80 152,63	81 965,00
12	Поправка на этаж (П6)		100,00%	100,00%	106,38%	100,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	75 175,00	76 578,95	85 268,76	81 965,00
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		101,46%	99,01%	99,01%	101,46%
15	Скорректированная цена	руб./м2	76 271,71	75 824,06	84 428,20	83 160,77
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	76 271,71	75 824,06	84 428,20	83 160,77
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	79 921			
20	Общая площадь	кв.м.	19,4			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	1 550 471			

Таблица 11.32

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №9	Объект-аналог №10	Объект-аналог №11	Объект-аналог №12
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	68 333,33	64 516,13	71 666,67	69354,84
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	66 283,33	62 580,65	69 516,67	67 274,19
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	66 283,33	62 580,65	69 516,67	67 274,19
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	66 283,33	62 580,65	69 516,67	67 274,19
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	66 283,33	62 580,65	69 516,67	67 274,19
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	66 283,33	62 580,65	69 516,67	67 274,19
12	Поправка на этаж (П6)		107,53%	100,00%	100,00%	100,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	71 272,40	62 580,65	69 516,67	67 274,19
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		123,34%	125,27%	123,34%	125,27%
15	Скорректированная цена	руб./м2	87 904,29	78 397,10	85 738,84	84 276,89
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	87 904,29	78 397,10	85 738,84	84 276,89
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	84 079			
20	Общая площадь	кв.м.	19,3			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	1 622 730			

Таблица 11.33

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №13	Объект-аналог №14	Объект-аналог №15	Объект-аналог №16
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	54 411,76	62 500,00	53 125,00	54285,71
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	52 779,41	60 625,00	51 531,25	52 657,14
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	52 779,41	60 625,00	51 531,25	52 657,14
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	52 779,41	60 625,00	51 531,25	52 657,14
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	52 779,41	60 625,00	51 531,25	52 657,14
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	52 779,41	60 625,00	51 531,25	52 657,14
12	Поправка на этаж (П6)		100,00%	100,00%	106,38%	100,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	52 779,41	60 625,00	54 820,48	52 657,14
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		105,14%	102,15%	102,15%	106,60%
15	Скорректированная цена	руб./м2	55 490,96	61 928,42	55 999,11	56 130,78
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	55 490,96	61 928,42	55 999,11	56 130,78
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	57 387			
20	Общая площадь	кв.м.	30,6			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	1 756 052			

Таблица 11.34

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №17	Объект-аналог №18	Объект-аналог №19	Объект-аналог №20
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	54 411,76	62 500,00	53 125,00	54285,71
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	52 779,41	60 625,00	51 531,25	52 657,14
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	52 779,41	60 625,00	51 531,25	52 657,14
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	52 779,41	60 625,00	51 531,25	52 657,14
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	52 779,41	60 625,00	51 531,25	52 657,14
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	52 779,41	60 625,00	51 531,25	52 657,14
12	Поправка на этаж (П6)		100,00%	100,00%	106,38%	100,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	52 779,41	60 625,00	54 820,48	52 657,14
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		99,72%	96,89%	96,89%	101,11%
15	Скорректированная цена	руб./м2	52 632,42	58 738,27	53 114,39	53 239,29
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	52 632,42	58 738,27	53 114,39	53 239,29
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	54 431			
20	Общая площадь	кв.м.	34,2			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	1 861 543			

Таблица 11.35

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №21	Объект-аналог №22	Объект-аналог №23	Объект-аналог №24
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	61 666,67	59 701,49	63 311,69	55852,94
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	59 816,67	57 910,45	61 412,34	54 177,35
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	59 816,67	57 910,45	61 412,34	54 177,35
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	59 816,67	57 910,45	61 412,34	54 177,35
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	59 816,67	57 910,45	61 412,34	54 177,35
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	59 816,67	57 910,45	61 412,34	54 177,35
12	Поправка на этаж (П6)		100,00%	100,00%	107,53%	106,38%
13	Скорректированная цена	руб./м2	59 816,67	57 910,45	66 034,77	57 635,48
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)	%	96,69%	101,90%	97,91%	102,62%
15	Скорректированная цена	руб./м2	57 837,28	59 010,63	64 653,65	59 145,63
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	57 837,28	59 010,63	64 653,65	59 145,63
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	60 162			
20	Общая площадь	кв.м.	32,2			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	1 937 210			

Таблица 11.36

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №25	Объект-аналог №26	Объект-аналог №27	Объект-аналог №28
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	66 129,03	64 516,13	68 333,33	61562,50
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	64 145,16	62 580,65	66 283,33	59 715,63
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	64 145,16	62 580,65	66 283,33	59 715,63
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	64 145,16	62 580,65	66 283,33	59 715,63
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	64 145,16	62 580,65	66 283,33	59 715,63
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	64 145,16	62 580,65	66 283,33	59 715,63
12	Поправка на этаж (П6)		106,38%	100,00%	107,53%	100,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	68 239,53	62 580,65	71 272,40	59 715,63
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		99,24%	99,24%	97,71%	100,75%
15	Скорректированная цена	руб./м2	67 722,33	62 106,33	69 637,93	60 164,47
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	67 722,33	62 106,33	69 637,93	60 164,47
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	64 908			
20	Общая площадь	кв.м.	31,5			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	2 044 595			

Таблица 11.37

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №29	Объект-аналог №30	Объект-аналог №31	Объект-аналог №32
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	61 666,67	59 701,49	63 311,69	55852,94
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	59 816,67	57 910,45	61 412,34	54 177,35
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	59 816,67	57 910,45	61 412,34	54 177,35
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	59 816,67	57 910,45	61 412,34	54 177,35
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	59 816,67	57 910,45	61 412,34	54 177,35
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	59 816,67	57 910,45	61 412,34	54 177,35
12	Поправка на этаж (П6)		94,00%	94,00%	101,08%	100,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	56 227,67	54 435,82	62 072,69	54 177,35
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		93,06%	98,07%	94,23%	98,77%
15	Скорректированная цена	руб./м2	52 324,82	53 386,33	58 491,52	53 508,47
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	52 324,82	53 386,33	58 491,52	53 508,47
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	54 428			
20	Общая площадь	кв.м.	34,9			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	1 899 530			

Таблица 11.38

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №33	Объект-аналог №34	Объект-аналог №35	Объект-аналог №36
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	59 574,47	58 333,33	54 166,67	54166,67
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	57 787,23	56 583,33	52 541,67	52 541,67
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	57 787,23	56 583,33	52 541,67	52 541,67
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	57 787,23	56 583,33	52 541,67	52 541,67
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	57 787,23	56 583,33	52 541,67	52 541,67
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	57 787,23	56 583,33	52 541,67	52 541,67
12	Поправка на этаж (П6)		100,00%	100,00%	100,00%	107,53%
13	Скорректированная цена	руб./м2	57 787,23	56 583,33	52 541,67	56 498,05
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		99,00%	100,00%	100,00%	100,00%
15	Скорректированная цена	руб./м2	57 211,62	56 583,33	52 541,67	56 498,05
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	57 211,62	56 583,33	52 541,67	56 498,05
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	55 709			
20	Общая площадь	кв.м.	48			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	2 674 016			

Таблица 11.39

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №37	Объект-аналог №38	Объект-аналог №39	Объект-аналог №40
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	64 444,44	61 363,64	64 285,71	60866,51
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	62 511,11	59 522,73	62 357,14	59 040,52
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	62 511,11	59 522,73	62 357,14	59 040,52
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	62 511,11	59 522,73	62 357,14	59 040,52
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	62 511,11	59 522,73	62 357,14	59 040,52
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	62 511,11	59 522,73	62 357,14	59 040,52
12	Поправка на этаж (П6)		94,00%	94,00%	100,00%	98,94%
13	Скорректированная цена	руб./м2	58 760,44	55 951,36	62 357,14	58 412,42
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		100,97%	99,89%	97,71%	98,48%
15	Скорректированная цена	руб./м2	59 327,64	55 891,00	60 927,13	57 523,21
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	59 327,64	55 891,00	60 927,13	57 523,21
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	58 417			
20	Общая площадь	кв.м.	44,1			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	2 576 200			

Таблица 11.40

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №41	Объект-аналог №42	Объект-аналог №43	Объект-аналог №44
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	65 681,82	70 454,55	61 571,13	64444,44
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	63 711,36	68 340,91	59 723,99	62 511,11
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	63 711,36	68 340,91	59 723,99	62 511,11
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	63 711,36	68 340,91	59 723,99	62 511,11
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	63 711,36	68 340,91	59 723,99	62 511,11
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	63 711,36	68 340,91	59 723,99	62 511,11
12	Поправка на этаж (П6)		101,08%	94,00%	101,08%	100,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	64 399,45	64 240,45	60 369,01	62 511,11
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		96,91%	96,91%	100,10%	97,95%
15	Скорректированная цена	руб./м2	62 411,03	62 256,95	60 430,05	61 231,83
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	62 411,03	62 256,95	60 430,05	61 231,83
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	61 582			
20	Общая площадь	кв.м.	47			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	2 894 376			

Таблица 11.41

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №45	Объект-аналог №46	Объект-аналог №47	Объект-аналог №48
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	56 122,45	55 000,00	59 574,47	62479,17
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	54 438,78	53 350,00	57 787,23	60 604,79
4	Поправка на дату продажи (П2)	%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	54 438,78	53 350,00	57 787,23	60 604,79
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	54 438,78	53 350,00	57 787,23	60 604,79
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	54 438,78	53 350,00	57 787,23	60 604,79
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	54 438,78	53 350,00	57 787,23	60 604,79
12	Поправка на этаж (П6)		107,53%	100,00%	106,38%	106,38%
13	Скорректированная цена	руб./м2	58 536,32	53 350,00	61 475,78	64 473,18
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		101,09%	102,06%	99,10%	100,10%
15	Скорректированная цена	руб./м2	59 171,71	54 449,65	60 923,81	64 537,15
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	59 171,71	54 449,65	60 923,81	64 537,15
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	59 771			
20	Общая площадь	кв.м.	47,9			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	2 863 011			

Таблица 11.42

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №49	Объект-аналог №50	Объект-аналог №51	Объект-аналог №52
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	63 953,49	59 772,73	60 227,27	58558,56
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	62 034,88	57 979,55	58 420,45	56 801,80
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	62 034,88	57 979,55	58 420,45	56 801,80
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	62 034,88	57 979,55	58 420,45	56 801,80
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	62 034,88	57 979,55	58 420,45	56 801,80
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	62 034,88	57 979,55	58 420,45	56 801,80
12	Поправка на этаж (П6)		100,00%	100,00%	100,00%	106,38%
13	Скорректированная цена	руб./м2	62 034,88	57 979,55	58 420,45	60 427,45
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		99,02%	100,11%	100,11%	100,54%
15	Скорректированная цена	руб./м2	61 426,86	58 042,31	58 483,69	60 753,73
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	61 426,86	58 042,31	58 483,69	60 753,73
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	59 677			
20	Общая площадь	кв.м.	43,9			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	2 619 805			

Таблица 11.43

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №53	Объект-аналог №54	Объект-аналог №55	Объект-аналог №56
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	69 135,80	58 235,29	67 164,18	60273,97
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	67 061,73	56 488,24	65 149,25	58 465,75
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	67 061,73	56 488,24	65 149,25	58 465,75
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	67 061,73	56 488,24	65 149,25	58 465,75
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	67 061,73	56 488,24	65 149,25	58 465,75
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	67 061,73	56 488,24	65 149,25	58 465,75
12	Поправка на этаж (П6)		100,00%	107,53%	106,38%	107,53%
13	Скорректированная цена	руб./м2	67 061,73	60 740,04	69 307,72	62 866,40
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		97,41%	99,67%	89,00%	92,71%
15	Скорректированная цена	руб./м2	65 323,30	60 537,22	61 686,32	58 282,39
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	65 323,30	60 537,22	61 686,32	58 282,39
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	61 457			
20	Общая площадь	кв.м.	85,6			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	5 260 746			

Таблица 11.44

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №57	Объект-аналог №58	Объект-аналог №59	Объект-аналог №60
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	77 419,35	64 705,88	66 129,03	72580,65
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	75 096,77	62 764,71	64 145,16	70 403,23
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	75 096,77	62 764,71	64 145,16	70 403,23
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	75 096,77	62 764,71	64 145,16	70 403,23
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	75 096,77	62 764,71	64 145,16	70 403,23
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	75 096,77	62 764,71	64 145,16	70 403,23
12	Поправка на этаж (П6)		98,94%	93,00%	100,00%	93,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	74 297,87	58 371,18	64 145,16	65 475,00
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		95,30%	99,58%	95,30%	95,30%
15	Скорректированная цена	руб./м2	70 808,68	58 127,86	61 132,76	62 400,15
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	70 808,68	58 127,86	61 132,76	62 400,15
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	63 117			
20	Общая площадь	кв.м.	34,3			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	2 164 926			

Таблица 11.45

№	Корректировка	Ед. изм.	Объект-аналог №61	Объект-аналог №62	Объект-аналог №63	Объект-аналог №64
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	71 666,67	74 242,42	65 476,19	74375,00
2	Поправка на торг (П1)		97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
3	Скорректированная цена	руб.	69 516,67	72 015,15	63 511,90	72 143,75
4	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректированная цена	руб.	69 516,67	72 015,15	63 511,90	72 143,75
6	Поправка на местоположение (П3)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	69 516,67	72 015,15	63 511,90	72 143,75
8	Поправка на группу капитальности (П4)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	69 516,67	72 015,15	63 511,90	72 143,75
10	Поправка на отделку (П5)	руб./м2	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Скорректированная цена	руб./м2	69 516,67	72 015,15	63 511,90	72 143,75
12	Поправка на этаж (П6)		100,00%	93,00%	93,00%	93,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	69 516,67	66 974,09	59 066,07	67 093,69
14	Поправка на масштаб (площадь) (П7)		97,85%	102,39%	114,83%	100,90%
15	Скорректированная цена	руб./м2	68 025,23	68 575,69	67 827,07	67 700,27
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений (П8)		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена с учетом всех поправок	руб.	68 025,23	68 575,69	67 827,07	67 700,27
18	Удельные веса по результатам анализа эксперта ¹		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
19	Скорректированная стоимость 1 кв.м.	руб.	68 032			
20	Общая площадь	кв.м.	31,4			
21	Скорректированная стоимость объекта оценки	руб.	2 136 207			

Заключение о стоимости объектов оценки с точки зрения сравнительного подхода

Таблица 11.46

№	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
1	Однокомнатная квартира на втором этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А. кв.21; общая площадь 18,50 кв.м., жилая площадь 13,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000030:8899	1 512 000
2	Однокомнатная квартира на третьем этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Университетский, д.45. кв.15; общая площадь 19,40 кв.м., жилая площадь 11,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000030:20082	1 550 000
3	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 19,3 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257 Б, кв.16, кадастровый (или условный) : 36:38:000024:5803	1 623 000
4	Однокомнатная квартира на третьем этаже 4-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, Ленинский район, пер. Западный, д.19, кв.9; общая площадь 30,60 кв.м., жилая площадь 18,50 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000003:7120	1 756 000
5	Однокомнатная квартира на четвертом этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, Ленинский район, ул.	1 862 000

¹ Веса экспертом приняты равнозначные, так как в результате корректировок цена аналогов была скорректирована, и у эксперта-оценщика нет оснований присваивать какому-либо из объектов наибольший вес.

Отчет №46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

№	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
	Ледовского, д.7, кв.51; общая площадь 34,20 кв.м., жилая площадь 17,80 кв.м., кадастровый (или условный) : 38:36:000008:3021	
6	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 32,2 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв.39, кадастровый (или условный) : 38:36:000033:21717	1 937 000
7	Однокомнатная квартира на втором этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв.48; общая площадь 31,50 кв.м., жилая площадь 19,40 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:20375	2 045 000
8	Однокомнатная квартира на пятом этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89. кв.34; общая площадь 34,90 кв.м., жилая площадь 16,30 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000033:15511	1 900 000
9	Двухкомнатная квартира на втором этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21А. кв.131; общая площадь 48,00 кв.м., жилая площадь 27,50 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000031:12888	2 674 000
10	Двухкомнатная квартира на четвертом этаже 4-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Лермонтова, д.313А. кв.80; общая площадь 44,10 кв.м., жилая площадь 28,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000029:4495	2 576 000
11	Двухкомнатная квартира на пятом этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв.75; общая площадь 47,00 кв.м., жилая площадь 29,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000023:8162	2 894 000
12	Двухкомнатная квартира на седьмом этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А. кв.156; общая площадь 47,90 кв.м., жилая площадь 28,00 кв.м., кадастровый (или условный) : 38:36:000033:25528	2 863 000
13	Двухкомнатная квартира на четвертом этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв.12; общая площадь 43,90 кв.м., жилая площадь 30,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:25784	2 620 000
14	Трехкомнатная квартира на 3 этаже 6-ти этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский р-н, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9; общая площадь 85,6, кв.м., жилая площадь 49,8 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:35221	5 261 000
15	Однокомнатная квартира на первом этаже пятиэтажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв.43: общая площадь 34,3 кв.м., жилая площадь 17,5 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:23584	2 165 000
16	Однокомнатная квартира на первом этаже пятиэтажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28а, кв.2: общая площадь 31,4 кв.м., жилая площадь 14,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000020:14741	2 136 000
Итого:		37 374 000

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на **04 марта 2016 года**, определенная с помощью сравнительного подхода, с учетом округления составляет:

37 374 000

(Тридцать семь миллионов триста семьдесят четыре тысячи) рублей.



11.2.2. Определение рыночной стоимости объекта нежилой недвижимости

Метод сравнительного анализа продаж

При расчете стоимости объекта в рамках сравнительного (рыночного) подхода использовался метод прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на информации о предложениях на рынке аналогичных объектов и происходит сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих этапов:

1. Выбор объектов недвижимости – аналогов;
2. Оценка поправок по элементам и расчет скорректированной стоимости единицы сравнения;
3. Расчет стоимости объекта оценки с учетом применения корректировок (поправок).

Первый этап.

Оценщиком был произведен анализ рынка жилой недвижимости, на основании информации о ценовых предложениях от различных субъектов рынка, источником информации выступали:

- ✓ Агентства недвижимости
- ✓ Интернет - источники
- ✓ Электронные и печатные объявления

Для подбора аналогов оценщик исходил: из возможности профиля использования, местоположения (город Иркутск), параметров (площадь объектов-аналогов (наиболее ближе к объектам оценки)) и других факторов.

Результатом анализа стал подбор 3 наиболее подходящих объектов-аналогов для каждого объекта оценки, отвечающих требованиям, перечисленным выше.

Источники информации по объектам представлены в таблице 11.47.

Исходная информация для расчета стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж

Таблица 11.47

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №17	Объект-аналог №61	Объект-аналог №62	Объект-аналог №63
1	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
2	Право собственности	полное	полное	полное	полное
3	Условия финансирования, продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
4	Дата предложения	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
5	Местоположение	г. Иркутск	г. Иркутск	г. Иркутск	г. Иркутск
-	Район	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
-	Улица	Александра Невского	Александра Невского	Депутатская	Омулевского

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки №17	Объект-аналог №61	Объект-аналог №62	Объект-аналог №63
6	Коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
7	Этаж расположения	2	2	1	1
8	Уровень отделки	Улучшенный	Черновой	Требуется ремонт	Улучшенный
9	Общая площадь, м2	16,7	20,00	72,00	30,00
10	Цена 1м2 общей площади, руб.	оценка	63 000	68 056	86 667
11	Источник информации	-	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisy_726388444	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_72_m_667655327	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/otlichnoe_pomeschenie_na_pervoy_linii_726960991
-	Агентство недвижимости	-	-	-	-
-	Телефон	-	89642798999	89025660944	89025161728

Второй этап.

“*Поправками*” называются корректировки, вводимые в цену продажи объекта-аналога при проведении его ценообразующих характеристик к характеристикам оцениваемого объекта. Здесь необходимо учитывать, что:

- поправкам не подаются сегментообразующие характеристики, например, назначение объекта оценки;
- не всегда можно рассчитать поправки на условие финансирование и условия продаж.

Последовательность, с которой производятся корректировки, определяется анализом рыночных данных и сложившимися традициями на рынке. Приняв определенную последовательность, шаг за шагом применяют корректировки к цене продажи сравнимого объекта.

Объектом корректировки является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимый продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка; если же уступает, то вносится плюсовая поправка.

В зависимости от отношения к цене единицы сравнения поправки делятся на:

- Процентные
- Денежные
 1. относительная;
 2. абсолютная.

Процентные поправки. Они вносятся путем умножения цены продажи аналога или его единицы на величину процентной поправки.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом процентной поправки определяется следующей формулой:

$$V = (C_{ед.} * K_{ед.}) * P_{np} = (C_{ед.} * P_{np}) * K_{ед.},$$

где:

C_{ед.} – цена продажи единицы сравнения;

K_{ед.} – количество единиц сравнения;

(C_{ед.}*K_{ед.}) – цена продажи аналога до учета поправки;

$P_{пр}$ – величина процентной поправки.

К процентным поправкам можно отнести, поправки на местоположение и время продажи

Денежные поправки. Относительная денежная поправка изменяет цену лишь одной единицы сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки определяется следующей формулой:

$$V = (C_{ед} * K_{ед}) + (P_{од} * K_{ед}) = (C_{ед} + P_{од}) * K_{ед},$$

где:

$P_{од}$ – величина относительной денежной поправки.

Относительную денежную поправку удобнее вносить к цене продажи единицы сравнения. Абсолютная денежная поправка относится к цене продажи аналога в целом, изменяет на определенную величину цену всего объекта, и ее величина не зависит от количества единиц сравнения. К абсолютным денежным поправкам относятся поправки на дополнительные улучшения. Поэтому стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправкой определяется по следующей формуле:

$$V = (C_{ед} * K_{ед}) + P_{ад},$$

где:

$P_{ад}$ – величина абсолютной денежной поправки.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- Метод, связанный с анализом парных продаж;
- Метод прямого анализа характеристик;
- Экспертный метод расчета

Метод, связанный с анализом продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти по всем, за исключением одной, как правило, характеристик. Суть данного метода заключается в том логическом рассуждении: если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию. Объекты парной продажи не обязательно должны быть сопоставимы с объектом и его аналогами. Причем необходимо, чтобы парная продажа была выявлена на том же сегменте, что и оцениваемый объект.

Общая формула для расчета данным методом выглядит следующим образом:

$$V = C_a * \frac{C_1}{C_2},$$

где:

C_a – цена аналога

C_1 – цена объекта без присутствия объекта поправки

C_2 – цена аналога с присутствием объекта поправки

Метод прямого анализа характеристик. Суть его заключается в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога.

Экспертный метод расчета и внесения поправок. Этот метод основан на представлении оценщика о преимуществах или недостатках оцениваемого объекта по сравнению с преимуществами или недостатками аналога. Поправки рассчитываются как процентные.

В данной работе в результате анализа продаж и предложений коммерческой недвижимости были применены следующие методы расчета поправок относительно объектов-аналогов к объекту оценки.

Таблица 11.48

№	Корректировки (поправки)	Тип поправки	Метод расчета
1	Поправка на торг	Процентная к цене аналога	Экспертный
2	Поправка на дату продажи	Процентная к цене аналога	Экспертный
3	Поправка на условия финансирования	Процентная к цене аналога	Экспертный

Отчет №46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

№	Корректировки (поправки)	Тип поправки	Метод расчета
4	Поправка на местоположение	Процентная к цене аналога	Экспертный
5	Поправка на этаж	Процентная к цене аналога	Экспертный
6	Поправка на наличие отдельного входа	Процентная к цене аналога	Экспертный
7	Поправка на масштаб (площадь)	Процентная к цене аналога	Экспертный
8	Поправка на отделку	Абсолютная к цене аналога	Экспертный

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж использовались следующие корректировки и последовательность их определения.

Таблица 11.49

№	Корректировки (поправки)	Обозначение	Последовательность расчета
1	Цена объекта аналога	V	
2	Поправка на торг	П1	V*П1
3	Поправка на дату продажи	П2	V*П1*П2
4	Поправка на условия финансирования	П3	V*П1*П2*П3
5	Поправка на местоположение	П4	V*П1*П2*П3*П4
6	Поправка на этаж	П5	V*П1*П2*П3*П4*П5
7	Поправка на наличие отдельного входа	П6	V*П1*П2*П3*П4*П5*П6
8	Поправка на масштаб (площадь)	П7	V*П1*П2*П3*П4*П5*П6*П7
9	Поправка на отделку	П9	(V*П1*П2*П3*П4*П5*П6*П7*П8)+П9

Процесс определения поправок

Поправка на торг (П1). Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Поправка была принята в размере 8% на основании методических материалов: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2014. Лейфер Л.А.» (стр. 62, таб. 6.1.1).

Поправка на дату продажи (П2) – учитывает разницу в цене продажи в зависимости от даты совершения сделки, влияния инфляции и дефляции, изменения в спросе и предложении, т.е. учитывается рост цен на недвижимость, особенно характерный для современного состояния рынка недвижимости. Объекты-аналоги выставлены на продажу и рыночная ситуация для объектов не меняется, поправка не применялась

Поправка на условия финансирования (П3). При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Для аналогов поправка не применялась, поскольку для них нет особых условий финансирования.

Поправка на местоположение (П4). Данная поправка была внесена к ценам предложений объектов-аналогов для корректировки их неравнозначного по коммерческой привлекательности расположения по сравнению с рассматриваемым объектом. Для аналогов поправка не применялась, поскольку они все находятся в одном районе и их привлекательность расположения одинакова.

Поправка на этаж (П5). Рассчитывается на основании специальной литературы: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1 корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.

Таблица. 12.50

Наименование коэффициента	Среднее значение поправки
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже.	0,71



Наименование коэффициента	Среднее значение поправки
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже.	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже.	0,86

Таблица 12.51

Значение	Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №65	Объект-аналог №66	Объект-аналог №67
71,00%	Подвал	0,00	0,00	0,00	0,00
83,00%	Цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
100,00%	Первый этаж	0,00	0,00	72,00	30,00
86,00%	Второй этаж	16,70	20,00	0,00	0,00
	Итого, кв.м.:	16,70	20,00	72,00	30,00
	Скорректированная площадь, кв. м	14,36	17,20	72,00	30,00
	Удельный показатель скорректированной площади по отношению к общей	0,8600	0,8600	1,0000	1,0000
	Поправка на этаж		100,00%	86,00%	86,00%

Поправка на масштаб (П6). Анализ рынка выявил, что стоимость 1 кв.м. снижается при увеличении площадей объектов недвижимости, т.е. чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость продажи 1 кв.м.

Из существующих методов определения поправок, для определения поправки на масштаб наиболее подходящими являются: методы, основанные на анализе парных продаж, и статистические методы.

Для расчета поправки воспользуемся формулой степенной зависимости рыночной стоимости от площади, выведенной Е.Е. Яскевичем.² Модифицированный вид данной формулы для расчета поправки имеет следующий вид.

$$\dot{I}_6 = \left(\frac{S_{i\ddot{v}}}{S_{a\dot{i}}} \right)^{-0,07}$$

Где:

S_{oi} – площадь объекта оценки, кв.м.

S_{ai} – площадь объекта-аналога, кв.м.

Таблица 12.52

№	Наименование	Площадь, кв.м.	Поправка на масштаб, %
1	Объект оценки №17	16,70	
2	Объект-аналог №65	20	101,27%
3	Объект-аналог №66	72	110,77%
4	Объект-аналог №67	30	104,19%

Поправка на наличие отдельного входа (П7) – наличие отдельного входа влияет на спрос на объекты недвижимости данного типа, объекты недвижимости, имеющие отдельный вход пользуются большим спросом, чем такие же объекты недвижимости не имеющие отдельный вход. Данная поправка была внесена к ценам предложений объектов-аналогов для корректировки их неравнозначного по коммерческой привлекательности по сравнению с рассматриваемым объектом.

² Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб. Е.Е. Яскевич (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>).

Корректировка рассчитывается на основании специальной литературы: «Справочник оценщика недвижимости. Том 1 корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 г.

Таблица 12.53

Наименование коэффициента	Среднее значение поправки
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85

Таблица 12.54

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №65	Объект-аналог №66	Объект-аналог №67
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть
Расчет поправки		1/1	0,85/1	0,85/1
Поправка на наличие отдельного входа (П7)		100%	85%	85%

Поправка на отделку (П8) – из анализа рынка не было четко определена данная поправка, поэтому был проведен анализ качества и уровня отделки объектов-аналогов и объектов оценки и определена денежная поправка относительно объектов оценки и аналогов (был использован принцип замещения). Анализ качества отделки был проведен исходя из слов АН и компании **ООО «Байкалинтерстрой»** специализирующей на ремонте квартир и офисов.

В таблице 11.55 приведен расчет поправки на отделку.

Таблица 11.55

	Объект оценки №17	Объект-аналог №61	Объект-аналог №62	Объект-аналог №63
Уровень отделки	Улучшенный	Черновой	Требуется ремонт	Улучшенный
Стоимость отделки на 1 кв.м.	7600	0	0	7600
Поправка на 1 кв.м.	-	7 600,00	7 600,00	0,00

Классификация ремонтов

Таблица 11.56

<p>Косметический ремонт - это простой и недорогой способ обновить интерьер квартиры, коттеджа или любого другого помещения. Он подходит для помещений, внешний вид которых требуется немного обновить, но, в целом, они находятся в хорошем состоянии. Сюда не входят такие сложные виды работ, как выравнивание стен и потолков, замена электрики в помещениях, сантехники в санузлах и инженерных коммуникаций.</p>	<p>Косметический ремонт включает в себя такие виды работ, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оклейка обоев; • Побелка, покраска потолков, стен; • Замена линолеума; • Ремонт откосов.
<p>Евроремонт «Эконом» (Улучшенный) является наиболее простым типом, он не предусматривает перепланировку, замену электричества и инженерных коммуникаций. В него входят такие виды работ, как качественное оштукатуривание и шпатлевание потолков и стен, замена межкомнатных дверей, оклеивание стен обоями, ремонт санузла под ключ. Основным отличием евроремонта эконом - класса от обычного косметического ремонта можно назвать более качественную подготовку потолков, стен и пола.</p>	<p>Евроремонт "Эконом" класса включает в себя такие виды работ, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отделка потолков под покраску; • Отделка стен под обои; • Устройство ламинита на пол, настил линолеума; • Замена деревянных дверей; • Перенос существующих электрических и телефонных розеток; • Окраска окон и дверей, установка стеклопакетов; • Укладка керамической плитки на пол и стены; • Монтаж подвесных или реечных потолков.
<p>Евроремонт класса «Стандарт», или средний</p>	<p>Евроремонт "Стандарт" класса включает в себя</p>

<p>класс, является наиболее распространенным для современных квартир и офисов. В рамках этого вида ремонта делается капитальная замена электрокоммуникаций, системы отопления, водоснабжения и канализации. По желанию хозяев мастера могут изменить геометрию стен, возвести перегородки и изготовить арочные проемы. Ремонт класса «Стандарт» включает и такие сложные и трудоемкие виды работ, как:</p>	<p>такие виды работ, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Отделка потолков под покраску; • Отделка стен под обои; • Устройство стяжки пола; • Устройство ламинита на пол, настил линолеума; • Замена деревянных дверей; • Замена электрической проводки с монтажом электрического щита; • Окраска окон и дверей, установка стеклопакетов; • Укладка керамической плитки на пол и стены; • Замена сантехнической разводки; • Монтаж подвесных или реечных потолков.
<p>При евроремонте класса «Люкс», или высшего класса, исключены все, даже незначительные погрешности. Ремонтные работы отличаются высочайшим качеством и уровнем сложности, они позволяют воплотить самые смелые и необычные дизайнерские решения.</p> <p>Основой для высококлассного ремонта является индивидуальный для каждого помещения дизайн-проект. Он включает в себя не только собственно эскиз будущего помещения. В нем содержатся также чертежи, описание необходимых материалов и мебели, схема электропроводки, водоснабжения, системы вентиляции и кондиционирования. Дизайн-проект позволяет заказчику сразу представить свою будущую квартиру, а ремонтной бригаде - четко спланировать рабочий процесс.</p>	<p>Далее согласно дизайн-проекту осуществляются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Возведение криволинейных, разноуровневых стен и потолков; • Отделка потолков под покраску; • Отделка стен под обои или под покраску; • Устройство стяжки пола; • Устройство ламинита на пол или мозаики, настил линолеума; • Установка дверей и арок из ценных пород дерева со сложной конструкцией монтажа; • Замена всей электрической проводки с монтажом электрического щита; • Окраска окон и дверей, установка стеклопакетов; • Замена и окраска радиаторов отопления и труб; • Укладка керамической плитки на пол и стены; • Скрытая разводка сантехнических труб; • Полная замена сантехники (ванна, унитаз, умывальник, смесители, полотенцесушитель); • Монтаж подвесных или реечных потолков; • Перепланировка помещения; • Устройство тёплых полов.

Расчет стоимости работ

Таблица 11.57

№	Вид ремонта	Стоимость ремонта, руб. кв.м.
1	Черновой	0
2	«Простой»	4825
3	«Улучшенный»	7600
4	«Стандарт»	10475
5	«Люкс»	16390

Третий этап.

Данный этап является заключительным этапом в сравнительном подходе. Рыночная стоимость объектов аналогов корректируется относительно объектов оценки поправками, определенными на втором этапе. В таблице 11.58 сведены расчеты и определена рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом.

Таблица 11.58

№	Корректировка	Ед. измерения	Объект-аналог №65	Объект-аналог №66	Объект-аналог №67
1	Стоимость аналога, руб.	руб.	1 260 000	4 900 000	2 600 000
2	Общая площадь аналога	м2	20,00	72,00	30,00
3	Стоимость 1 кв.м. аналога	руб./м2	63 000	68 056	86 667
4	Поправка на торг (П1)		92,00%	92,00%	92,00%
5	Скорректированная цена	руб./м2	57 960,00	62 611,11	79 733,33
6	Поправка на дату продажи (П2)		100,00%	100,00%	100,00%
7	Скорректированная цена	руб./м2	57 960,00	62 611,11	79 733,33
8	Поправка на условия финансирования (П3)		100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м2	57 960,00	62 611,11	79 733,33
10	Поправка на местоположение (П4)		100,00%	100,00%	100,00%
11	Скорректированная цена	руб./м2	57 960,00	62 611,11	79 733,33
12	Поправка на этаж (П5)		100,00%	86,00%	86,00%
13	Скорректированная цена	руб./м2	57 960,00	53 845,56	68 570,67
14	Поправка на наличие отдельного входа (П6)		100,00%	85,00%	85,00%
15	Скорректированная цена	руб./м2	57 960,00	45 768,72	58 285,07
16	Поправка на масштаб (П7)		101,27%	110,77%	104,19%
17	Скорректированная цена	руб./м2	58 696,25	50 698,13	60 724,74
18	Поправка на отделку (П8)	руб./м2	7 600,00	7 600,00	0,00
19	Скорректированная цена	руб./м2	66 296,25	58 298,13	60 724,74
20	Удельные веса по результатам анализа эксперта ³		33,33%	33,33%	33,33%
21	Скорректированная средняя стоимость 1м2 общей площади объектов-аналогов	руб./м2	61 773,04		

Таблица 11.59

№	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 16,7 кв.м.	1 032 000	874 576

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на **04 марта 2016 года**, определенная с помощью сравнительного подхода, составляет:

1 032 000

(Один миллион тридцать две тысячи) рублей с НДС

без учета НДС:

874 576

(Восемьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей,

³ Веса экспертом приняты равнозначные, так как в результате корректировок цена аналогов была скорректирована, и у эксперта-оценщика нет оснований присваивать какому-либо из объектов наибольший вес.

11.3. Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Согласно п.7 ФСО №1, чтобы определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов, применяя любой из методов оценки, соответствующих данному подходу, следует располагать существенной информацией.

В соответствии с п. 19 ФСО №1, информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 21 ФСО №1).

Учитывая доступность и достоверность информации, доходный подход не был использован, так как у оценщика нет точной структуры эксплуатационных затрат и достаточного количества предложений по аренде аналогичных объектов в данном районе.

11.4.Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости

Оценка качества полученных результатов.

Окончательная наиболее вероятная рыночная стоимость оцениваемого имущества в настоящей работе определяется как **средневзвешенная величина** результатов его оценки различными подходами.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении рыночной стоимости (таблица 11.60).

Таблица 11.60

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	-	100	-
Полнота информации	-	100	-
Способность учитывать предпочтение покупателя и продавца	-	100	-
Способность учитывать местоположение объекта	-	100	-
Способность учитывать затраты на освоение и эксплуатацию.	-	100	-
Весовые показатели достоверности метода оценки	-	100	-

Стоимость объекта оценки определяется по формуле [9]:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3,$$

где: V-обоснованная рыночная стоимость объекта.

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, полученная разными подходами.

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности каждого подхода.

Подставив полученное значение в формулу, получим рыночную стоимость объекта оценки:

Таблица 11.60

№	Объект	Затратный, руб.	Q1	Сравнительный, руб.	Q2	Доходный, руб.	Q3	Рыночная стоимость, с учетом округления руб.
1	Объект-оценки №1	-	-	1 512 000	100,00%	-	-	1 512 000
2	Объект-оценки №2	-	-	1 550 000	100,00%	-	-	1 550 000
3	Объект-оценки №3	-	-	1 623 000	100,00%	-	-	1 623 000
4	Объект-оценки №4	-	-	1 756 000	100,00%	-	-	1 756 000
5	Объект-оценки №5	-	-	1 862 000	100,00%	-	-	1 862 000
6	Объект-оценки №6	-	-	1 937 000	100,00%	-	-	1 937 000
7	Объект-оценки №7	-	-	2 045 000	100,00%	-	-	2 045 000
8	Объект-оценки №8	-	-	1 900 000	100,00%	-	-	1 900 000
9	Объект-оценки №9	-	-	2 674 000	100,00%	-	-	2 674 000
10	Объект-оценки №10	-	-	2 576 000	100,00%	-	-	2 576 000
11	Объект-оценки №11	-	-	2 894 000	100,00%	-	-	2 894 000
12	Объект-оценки №12	-	-	2 863 000	100,00%	-	-	2 863 000
13	Объект-оценки №13	-	-	2 620 000	100,00%	-	-	2 620 000
14	Объект-оценки №14	-	-	5 261 000	100,00%	-	-	5 261 000
15	Объект-оценки №15	-	-	2 165 000	100,00%	-	-	2 165 000
16	Объект-оценки №16	-	-	2 136 000	100,00%	-	-	2 136 000
Итого:								37 374 000

Таблица 11.61

№	Объект	Затратный, руб.	Q1	Сравнительный, руб.	Q2	Доходный, руб.	Q3	Рыночная стоимость с НДС, с учетом округления руб.
1	Объект-оценки №17	-	-	1 032 000	100,00%	-	-	1 032 000
Итого:								1 032 000

Таблица 11.62

№	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 16,7 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый номер: 38:36:000021:23826	1 032 000	874 576

ХII. Итоговое заключение

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объектов. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объектов на объективное отражение рынка.

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость объектов оценки жилой недвижимости, по состоянию на **04 марта 2016 года**, составляет:

№	Наименование объектов недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
1	Однокомнатная квартира на втором этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А. кв.21; общая площадь 18,50 кв.м., жилая площадь 13,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000030:8899	1 512 000
2	Однокомнатная квартира на третьем этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Университетский, д.45. кв.15; общая площадь 19,40 кв.м., жилая площадь 11,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000030:20082	1 550 000
3	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 19,3 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257 Б, кв.16, кадастровый (или условный) : 36:38:000024:5803	1 623 000
4	Однокомнатная квартира на третьем этаже 4-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, Ленинский район, пер. Западный, д.19, кв.9; общая площадь 30,60 кв.м., жилая площадь 18,50 кв.м., кадастровый (или условный) номер:	1 756 000
5	Однокомнатная квартира на четвертом этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, Ленинский район, ул. Ледовского, д.7, кв.51; общая площадь 34,20 кв.м., жилая площадь 17,80 кв.м., кадастровый (или условный) : 38:36:000008:3021	1 862 000
6	Квартира, назначение: жилое, общая площадь 32,2 кв.м, этаж 2, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, д.5Г, кв.39, кадастровый (или условный) : 38:36:000033:21717	1 937 000
7	Однокомнатная квартира на втором этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв.48; общая площадь 31,50 кв.м., жилая площадь 19,40 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:20375	2 045 000
8	Однокомнатная квартира на пятом этаже 5-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89. кв.34; общая площадь 34,90 кв.м., жилая площадь 16,30 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000033:15511	1 900 000
9	Двухкомнатная квартира на втором этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21А. кв.131; общая площадь 48,00 кв.м., жилая площадь 27,50 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000031:12888	2 674 000
10	Двухкомнатная квартира на четвертом этаже 4-этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Лермонтова, д.313А. кв.80; общая площадь 44,10 кв.м., жилая площадь 28,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000029:4495	2 576 000
11	Двухкомнатная квартира на пятом этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв.75; общая площадь 47,00 кв.м., жилая площадь 29,80 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000023:8162	2 894 000

Отчет №46-15/5Е об определении рыночной стоимости объекта недвижимости

№	Наименование объектов недвижимости	Рыночная стоимость, руб.
12	Двухкомнатная квартира на седьмом этаже 9-этажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А. кв.156; общая площадь 47,90 кв.м., жилая площадь 28,00 кв.м., кадастровый (или условный) : 38:36:000033:25528	2 863 000
13	Двухкомнатная квартира на четвертом этаже пятиэтажного панельного дома, находящаяся по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв.12; общая площадь 43,90 кв.м., жилая площадь 30,00 кв.м., кадастровый (или условный) номер:	2 620 000
14	Трехкомнатная квартира на 3 этаже 6-ти этажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский р-н, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9; общая площадь 85,6, кв.м., жилая площадь 49,8 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:35221	5 261 000
15	Однокомнатная квартира на первом этаже пятиэтажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв.43: общая площадь 34,3 кв.м., жилая площадь 17,5 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000022:23584	2 165 000
16	Однокомнатная квартира на первом этаже пятиэтажного кирпичного дома, находящаяся по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Иосифа Уткина, д.28а, кв.2: общая площадь 31,4 кв.м., жилая площадь 14,7 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 38:36:000020:14741	2 136 000
Итого:		37 374 000

37 374 000

(Тридцать семь миллионов триста семьдесят четыре тысячи) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки нежилой недвижимости, по состоянию на **04 марта 2016 года**, составляет:

№	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 16,7 кв.м., этаж 2, номера на поэтажном плане 15. Кадастровый номер: 38:36:000021:23826	1 032 000	874 576

1 032 000

(Один миллион тридцать две тысячи) рублей с НДС

без учета НДС:

874 576

(Восемьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот семьдесят шесть) рублей

Генеральный директор ООО ОЦ «СибВэл»
Дипломированный оценщик
 Диплом серия ПП № 193852 по программе
 «Оценка бизнеса (предприятия)»
 выдан 03.04.2002 г. УМЦ ИГЭА,



Т.И. Бабкина

Дипломированный оценщик
 Диплом серия ПП №884516 по программе
 «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
 выдан 15.02.2008 г. ЦПО БГУЭП

Е.С. Соколова

04 марта 2016 г.



ХIII. Литература

13.1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
2. Федеральный закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

13.2. Стандарты

3. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256;
4. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255;
5. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007 года № 254.

13.3. Специальная литература

6. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – 3-е изд., переработанное и дополненное – М.: Издательско-торговая корпорация “Дашков и К”, 2003. – 836 с.
7. Рыночная оценка имущества города: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. –240 с.
8. Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: коррективная на масштаб. Е.Е. Яскевич
<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>
9. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003.-496 с.: ил
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004. –736 с.: ил.
11. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. 70с.
12. Е.С. Озеров. Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости. Вопросы оценки №2 1998.

13.4. Материалы сети Интернет

13. <http://www.dom-irk.ru/> - сайт Интернет-проекта «Вся недвижимость Иркутска».
14. [http:// www.realtyvision.ru/](http://www.realtyvision.ru/) - сайт недвижимости Иркутска.
15. <http://altaempresa.ru/chto-budet-s-nedvizhimostyu-v-2015-godu/> - информационная статья “Что будет с недвижимостью в 2015 году в условиях кризиса?”
16. <http://www.investmentrussia.ru/investitzi-v-nedvijimost/rinok-nedvijimosti/perspektivy-v-2015-godu.html> - информационная статья “Тенденции рынка недвижимости в 2015 году”.