



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

ОТЧЕТ № ЦНЭС/140416

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

Том №1 из двух.

г. Москва 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 10	
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
6.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
6.2 Общее описание объекта оценки.....	13
6.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки	15
6.4 Экономическое описание объекта оценки.....	21
6.5 Строительно-техническое описание объектов оценки.....	22
<i>Общее строительно-техническое описание объектов</i>	<i>22</i>
<i>Сведения об износе и устареваниях</i>	<i>59</i>
Расчет величины физического износа объекта оценки	60
Расчет величины функционального устаревания	64
Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объекта оценки.....	65
Расчет потери стоимости объекта оценки вследствие физического износа, функционального и экономического устаревания.....	68
6.6 Анализ местоположения объектов оценки	70
<i>Общая характеристика г. Иркутска</i>	<i>74</i>
<i>Общая характеристика г. Ангарска Иркутской области.....</i>	<i>78</i>
<i>Общая характеристика г. Байкальска Иркутской области.....</i>	<i>79</i>
7. АНАЛИЗ РЫНКА.....	80
7.1 Макроэкономический анализ.....	80
Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	80
Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки	83
Информация о инвестициях в коммерческую недвижимость в 2015-2016гг.....	84
Прогноз на 2016 год: ВВП в России	85
Региональный рынок недвижимости.....	86
Прогноз на 2016 год: рынок недвижимости	89
7.2 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов	90
<i>Состояние туристической отрасли в Слюдянском районе Иркутской области.....</i>	<i>90</i>
7.3 Определение сегмента, к которому относятся оцениваемые объекты.....	94
7.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты	101
7.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов	110
7.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов	117
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	119
8.1 Этапы проведения оценки.....	119
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	119
<i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка (объект оценки №3) как свободного</i>	<i>120</i>
<i>Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями</i>	<i>121</i>
8.3 Подходы к оценке	122
8.4 Определение справедливой стоимости.....	125
<i>Определение справедливой стоимости на основе затратного подхода</i>	<i>125</i>
Методология затратного подхода	125
Расчет затрат на замещение	125
Определение стоимости прав на земельный участок (как незастроенный).....	126
Расчет затрат на замещение улучшений земельного участка (зданий).....	136
Заключение о справедливой стоимости, полученной на основе затратного подхода	141
<i>Определение справедливой стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода</i>	<i>142</i>
8.4.1.1 Методология сравнительного подхода	142

8.4.1.2	ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ.	145
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	193
	<i>Определение справедливой стоимости объектов оценки на основе доходного подхода</i>	<i>194</i>
	Методология доходного подхода	194
	Определение чистого операционного дохода.....	195
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	226
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ	227
9.1	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	227
9.2	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	236
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	236
	1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	238
	2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	238
	3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	238
	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	239
	ПРИЛОЖЕНИЕ №1	239
	ПРИЛОЖЕНИЕ №2	241
	ПРИЛОЖЕНИЕ №3	246



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

107023, Россия, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3.
Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05
www.ciep.ru
E-mail: mail@ciep.ru

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:

- ✓ Наименование объектов оценки:
25 объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», полный перечень объектов оценки и адреса местоположения объектов приведены в таблице 1.1:

Таблица 1.1 – Перечень объектов оценки и адреса местоположения объектов

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

- ✓ Основание для проведения оценки:
Договор № ЦНЭС/140416 от «14» апреля 2016 г.;
Техническое задание №1 от «21» июля 2016 г. к договору № ЦНЭС/140416 от «14» апреля 2016 г.
- ✓ Цель и задачи проведения работ: Цель оценки – определение справедливой стоимости объектов оценки. Задачи: описание и анализ объектов оценки; анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость; проведение расчетов; заключение о стоимости; составление отчета.
- ✓ Предполагаемое использование результатов оценки: результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

- ✓ Заказчик оценки: ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость» (ОГРН – 1037708029633).
- ✓ Имущественные права на объект оценки: право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».
- ✓ Вид определяемой стоимости: Справедливая стоимость.
- ✓ Дата определения стоимости: «21» июля 2016 года.
- ✓ Дата составления отчета: «25» июля 2016 года.
- ✓ Срок проведения оценки: с «21» июля 2016 года по «25» июля 2016 года.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.2 - Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Согласованное значение справедливой стоимости (с учетом НДС и округлением), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	817 000,00	0,38	647 387,78	0,62	Подход не применялся	-	712 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 130 000,00	0,38	895 407,82	0,62	Подход не применялся	-	985 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	650 000,00	-	650 000,00	-	Подход не применялся	-	650 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	8 586 000,00	0,38	6 803 514,61	0,62	Подход не применялся	-	7 481 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	4 486 000,00	0,38	3 554 689,79	0,62	Подход не применялся	-	3 909 000,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Подход не применялся	-	1 826 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 826 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	Подход не применялся	-	2 133 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 133 000,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Подход не применялся	-	1 036 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 036 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Подход не применялся	-	2 243 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 243 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Подход не применялся	-	846 000,00	1,00	Подход не применялся	-	846 000,00

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Согласованное значение справедливой стоимости (с учетом НДС и округлением), руб.
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	Подход не применялся	-	1 527 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 527 000,00
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	Подход не применялся	-	783 000,00	1,00	Подход не применялся	-	783 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Подход не применялся	-	1 649 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 649 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39	32,20	Подход не применялся	-	1 594 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 594 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43	34,30	Подход не применялся	-	1 660 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 660 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	Подход не применялся	-	1 555 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 555 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	Подход не применялся	-	1 362 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 362 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	Подход не применялся	-	1 997 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 997 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	Подход не применялся	-	2 229 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 229 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	Подход не применялся	-	4 121 000,00	1,00	Подход не применялся	-	4 121 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	Подход не применялся	-	1 219 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 219 000,00
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	Подход не применялся	-	62 545 161,00	0,51	53 793 267,00	0,49	58 257 000,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	Подход не применялся	-	22 340 759,00	0,51	16 760 380,00	0,49	19 606 000,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Подход не применялся	-	27 074 571,00	0,51	20 031 846,00	0,49	23 624 000,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	Подход не применялся	-	655 809,00	0,51	725 227,00	0,49	690 000,00

Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки:

Таблица 1.3 - Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки¹

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	712 000,00	603 389,83
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	985 000,00	834 745,76
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	650 000,00	
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	7 481 000,00	6 339 830,51
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 909 000,00	3 312 711,86
ИТОГО 1:				13 737 000,00	11 740 677,96
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	1 826 000,00	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	2 133 000,00	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	1 036 000,00	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	2 243 000,00	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	846 000,00	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	1 527 000,00	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	783 000,00	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	1 649 000,00	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	1 594 000,00	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	1 660 000,00	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	1 555 000,00	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	1 362 000,00	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	1 997 000,00	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	2 229 000,00	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	4 121 000,00	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	1 219 000,00	
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	58 257 000,00	49 370 338,98

¹ Согласно статей 146 и 149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них НДС не облагаются.

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	19 606 000,00	16 615 254,24
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	23 624 000,00	20 020 338,98
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	690 000,00	584 745,76
ИТОГО 2:				129 957 000,00	114 370 677,96
ВСЕГО (сумма строк ИТОГО 1 + ИТОГО 2)				143 694 000,00	126 111 355,92

Генеральный директор
ООО «Центр независимой экспертизы собственности»

Куликов А.В.

Оценщик:

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

Плешкин А.М.



«25» июля 2016 г.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	25 объектов недвижимого имущества, входящих в состав активов ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная недвижимость», полный перечень объектов оценки и адреса местоположения объектов приведены в таблице 1.1
Сведения, достаточные для идентификации объектов	приведены в таблицах 1.1 и 6.5
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Имеющиеся в отношении объектов оценки ограничения и обременения приведены в таблице 6.5.
Права Заказчика на объекты оценки	Доверительное управление
Собственник объектов	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость»
Цель оценки	определение справедливой стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«21» июля 2016 года
Дата осмотра	«21» июля 2016 года
Дата составления отчета	«25» июля 2016 года
Дата (период) проведения оценки	С «21» июля 2016 года по «25» июля 2016 года.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	Организационно-правовая форма – Общество с ограниченной ответственностью; Полное наименование – ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость» ОГРН: 1037708029633, дата присвоения ОГРН 27.05.2003 г. Местонахождение: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2.
Сведения об Оценщике	Фамилия, имя, отчество: Плешкин Андрей Михайлович; Паспорт: серия 45 06 №954095. Выдан: 26.01.2004 Паспортным столом №1 ОВД Тверского района города Москвы, код подразделения: 772-114; Адрес регистрации: 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106; Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: член СРО «Региональная ассоциация оценщиков». Номер по реестру 00484 от 28.10.2014 г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 00486 от 29.10.2014 г.; Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №041272, рег. № Д-333/12 от 24.12.2012 г., РГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»; Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Договор (Полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-022122/15, выданный СПАО «Ингосстрах» 29 декабря 2015 года. Срок действия: с 22 апреля 2015 года по 31 декабря 2016 года. Лимит ответственности: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 4 года (с 2012 г.). Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – общество с ограниченной ответственностью Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: ООО «Центр независимой экспертизы собственности» ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 1027739642006 Дата присвоения ОГРН: 28 ноября 2002г. Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3 Почтовый адрес юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107023, г. Москва, ул. Малая Семеновская, д. 9, стр. 3
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.
3. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
10. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
11. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
12. Отчет об оценке не может быть использован для иных целей.
13. В Отчете не учитываются всё множество ценообразующих факторов, так как они могут быть направлены как в сторону незначительного уменьшения, так и в сторону незначительного увеличения стоимости, и не существенно влияют на итоговый результат.

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

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- ✓ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями).
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
- ✓ Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- ✓ Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- ✓ Стандарты СРО Региональная ассоциация оценщиков (<http://raouyfo.ru/raskrytie-informacii/standarty-i-pravila>).

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

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

1. Анализ достаточности информации.

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

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

Перечень использованных при проведении оценки данных:

- ✓ Данные и копии документов, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении 4 к Отчету)

Таблица 6.1 - Копии документов, предоставленные Заказчиком

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
<i>Юридическая документация</i>	
1	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653242 от 28 ноября 2014г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653214 от 28 ноября 2014г.
3	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653244 от 28 ноября 2014г.
4	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653243 от 28 ноября 2014г.
5	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653241 от 28 ноября 2014г.
6	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609219 от 03 декабря 2014г.
7	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609763 от 04 декабря 2014г.
8	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610535 от 05 декабря 2014г.
9	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609250 от 04 декабря 2014г.
10	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 608270 от 03 декабря 2014г.
11	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609859 от 09 декабря 2014г.
12	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610940 от 04 декабря 2014г.
13	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610939 от 04 декабря 2014г.
14	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610612 от 04 декабря 2014г.
15	Свидетельство о государственной регистрации права 38АД 526468 от 20 июня 2011г.
16	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609584 от 04 декабря 2014г.
17	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610613 от 03 декабря 2014г.
18	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609778 от 05 декабря 2014г.
19	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 611317 от 04 декабря 2014г.
20	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610807 от 04 декабря 2014г.
21	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 599959 от 27 ноября 2014г.
22	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 054903 от 11 июня 2013г.
23	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ096419 от 11 июня 2013г.
24	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 523277 от 25 сентября 2014г.
25	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609874 от 09 декабря 2014г.
26	Выписка из ЕГРП № 90-18101240 от 28 апреля 2016г.
27	Выписка из ЕГРП № 90-18101333 от 28 апреля 2016г.
28	Выписка из ЕГРП № 90-18100919 от 28 апреля 2016г.
29	Выписка из ЕГРП № 90-18101029 от 28 апреля 2016г.
30	Выписка из ЕГРП № 90-18101201 от 28 апреля 2016г.
31	Выписка из ЕГРП № 90-18295190 от 06 мая 2016г.
32	Выписка из ЕГРП № 90-18294880 от 06 мая 2016г.
33	Выписка из ЕГРП № 90-18295036 от 06 мая 2016г.
34	Выписка из ЕГРП № 90-18291377 от 06 мая 2016г.
35	Выписка из ЕГРП № 90-18294186 от 06 мая 2016г.
36	Выписка из ЕГРП № 90-18295457 от 06 мая 2016г.
37	Выписка из ЕГРП № 90-18294952 от 06 мая 2016г.
38	Выписка из ЕГРП № 90-18293993 от 06 мая 2016г.
39	Выписка из ЕГРП № 90-18293927 от 06 мая 2016г.
40	Выписка из ЕГРП № 90-18294337 от 06 мая 2016г.
41	Выписка из ЕГРП № 90-18295266 от 06 мая 2016г.
42	Выписка из ЕГРП № 90-18294517 от 06 мая 2016г.
43	Выписка из ЕГРП № 90-18294260 от 06 мая 2016г.
44	Выписка из ЕГРП № 90-18294100 от 06 мая 2016г.
45	Выписка из ЕГРП № 90-18295112 от 06 мая 2016г.
46	Выписка из ЕГРП № 90-18294595 от 06 мая 2016г.
47	Выписка из ЕГРП № 90-18298698 от 06 мая 2016г.

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
48	Выписка из ЕГРП № 90-18293766 от 06 мая 2016г.
49	Выписка из ЕГРП № 90-18294419 от 06 мая 2016г.
50	Выписка из ЕГРП № 90-18295363 от 06 мая 2016г.
<i>Техническая документация</i>	
1	Технические паспорта на здания (строения) и помещения
2	Поэтажные планы зданий
3	Экспликации к поэтажным планам
4	Кадастровые паспорта помещений
5	Кадастровый паспорт земельного участка
<i>Экономическая документация</i>	
Не предоставлена	

- ✓ нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- ✓ Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

2. Анализ достоверности информации.

Достоверный - подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений.

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде - достоверна.

6.2 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются:

Таблица 6.2 – Перечень объектов оценки и адреса местоположения объектов

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40

Объекты оценки №№4-19 представляют собой квартиры – жилые помещения, расположенные в жилых многоквартирных домах.

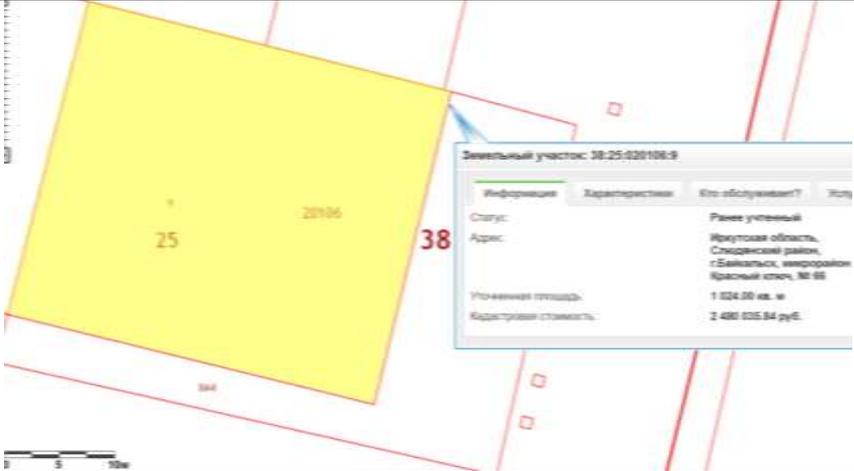
Объекты оценки №№1,2,3,24,25 представляют собой единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс", состоящий из земельного участка площадью 1024 кв.м. (с кадастровый номер 38:25:020106:9) и улучшений земельного участка (зданий). Общая площадь комплекса зданий (объекты оценки №1,2,24,25) оставляет 857,7 кв.м. Перечень зданий приведен в таблице 6.3:

Таблица 6.3 – Объекты оценки, входящие в единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс"

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОМЕЩЕНИЙ КОМПЛЕКСА			857,70

Объекты оценки №№1,2,24,25 расположены на земельном участке, описание которого приведено в табл.6.4:

Таблица 6.4 – Описание земельного участка с кадастровым номером 38:25:020106:9

Адрес расположения объекта	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66
Кадастровый номер	38:25:020106:9
Общая площадь, кв. м	1024
Кадастровая стоимость, руб.	2 480 035,84
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	2 421,91
Конфигурация земельного участка, согласно данных Росреестра	
Наличие коммуникаций	Имеются основные коммуникации
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Эксплуатации гостиничного комплекса
Текущее использование	Эксплуатации гостиничного комплекса

Источник: Документы, предоставленные заказчиком;
[_http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/?l=19&x=11591168.217188863&y=6713241.379951136&mls=map|anno&cls=cadastre&cn=38:25:020106:9](http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/?l=19&x=11591168.217188863&y=6713241.379951136&mls=map|anno&cls=cadastre&cn=38:25:020106:9)

Помимо указанного участка с кадастровым номером 38:25:020106:9, Собственник объектов оценки №№1,2,24,25 обладает правом владения и пользования на условиях договора аренды №53 от 01.07.2008г. прилегающим к нему земельным участком с кадастровым номером 38:25:020106:844, общей площадью 552,00 кв.м, относящийся к категории «земли населенных пунктов», разрешенное использование: «для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса». Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды данным земельным участком площадью 552,0 кв.м. (Кадастровый номер: 38:25:020106:844) не является объектом оценки по Договору, поэтому в рамках настоящего отчета справедливая стоимость данного земельного участка не определялась и не учитывалась.

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

Объектом оценки №21 (адрес: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6) является встроенное нежилое помещение торгового назначения, расположенное на 1 этаже 5-ти этажного нежилого здания в Правобережном округе г. Иркутска. Собственник указанного помещения обладает правом владения и пользования земельным участком площадью 10548кв.м., кадастровый номер 38:36:000034:0124. Согласно Договора аренды земельного участка №1689 от 29.07.2002г. земельный участок площадью 10548кв.м. с кадастровым номером 38:36:000034:0124 предназначен для эксплуатации нежилого здания по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6, в котором расположен объект оценки №21. Стоимость права владения и пользования земельным участком площадью 10548кв.м., кадастровый номер 38:36:000034:0124 в рамках настоящего отчета отдельно не определялась и не выделялась, величина данной стоимости права владения и пользования земельным участком входит в состав справедливой стоимости Объекта оценки №21.

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

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

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

На дату оценки Заказчиком была предоставлена право подтверждающая документация на оцениваемые объекты - Свидетельства о государственной регистрации права и Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик осуществлял юридическое описание объектов оценки на основании выше указанных документов.

Описание юридического статуса объектов представлено ниже в таблице 6.5:

Таблица 6.5 – Юридическое описание объектов оценки

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственности	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использование
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653242 от 28 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18101240 от 28 апреля 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое здание	Нежилое здание
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653214 от 28 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18101333 от 28 апреля 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое здание	Нежилое здание
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653244 от 28 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18100919 от 28 апреля 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Земельный участок для размещения гостиничного комплекса	Земельный участок для размещения гостиничного комплекса
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653243 от 28 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18101029 от 28 апреля 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое здание	Нежилое здание
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 653241 от 28 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18101201 от 28 апреля 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое здание	Нежилое здание
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609219 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП №	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственности	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использование
						региональная недвижимость».		90-18295190 от 06 мая 2016г.				
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	Общая долевая собственность	Частная	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609763 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294880 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Общая долевая собственность	Частная	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610535 от 05 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295036 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Общая долевая собственность	Частная	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609250 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18291377 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Общая долевая собственность	Частная	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 608270 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294186 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. И.Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	Общая долевая собственность	Частная	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609859 от 09 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295457 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	Общая долевая собственность	Частная	владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610940 от 04 декабря 2014г.,	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственности	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использование
						«Атлант-региональная недвижимость».		Выписка из ЕГРП № 90-18294952 от 06 мая 2016г.				
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610939 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18293993 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610612 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18293927 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АД 526468 от 20 июня 2011г., Выписка из ЕГРП № 90-18294337 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609584 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295266 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610613 от 03 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294517 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609778 от 05	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственности	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использование
						фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».		декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294260 от 06 мая 2016г.				
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 611317 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294100 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610807 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295112 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 599959 от 27 ноября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294595 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 054903 от 11 июня 2013г., Выписка из ЕГРП № 90-18298698 от 06 мая 2016г.	1. Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент" 2.Аренда в пользу ООО "Сибуниверсал". Срок на кот.установлено ограничение: 01.04.2013-01.04.2016; 3. Аренда в пользу ООО "Сомелье". Срок на кот.установлено ограничение: 01.07.2012-01.07.2015	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение торгового и свободного назначения

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Вид права	Форма собственности	Собственник объекта оценки	Права Заказчика на объект	Право подтверждающий документ	Наличие обременений (ограничений) права на объект оценки	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Назначение	Текущее использование
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ096419 от 11 июня 2013г., Выписка из ЕГРП № 90-18293766 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение торгового назначения
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 523277 от 25 сентября 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294419 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение торгового назначения
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609874 от 09 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295363 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Нежилое помещение	Помещение офисно-торгового назначения

Источник информации: данные и документы, представленные Заказчиком

Имущественные права на объекты оценки

В рамках настоящего Отчета рассматривается право собственности.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Обременения оцениваемых прав:

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права, отсутствуют какие-либо ограничения права.

В отношении рассматриваемых объектов отсутствуют факторы, ограничивающие использование объектов по функциональному назначению.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений:

- Оцениваемые объекты не отягощены дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза вещных прав не производилась.

Вывод:

При составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемые объекты Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа данных и документов, предоставленных Заказчиком.

В результате проведения анализа, Оценщик заключил, что на дату оценки права на объекты зарегистрированы в установленном порядке. Собственником оцениваемых объектов недвижимости являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».

Таким образом, в рамках настоящего Отчета Оценщик исходил из следующего допущения:

- *права на оцениваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке.*

6.4 ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Экономическое описание объекта оценки заключается в раскрытии информации о балансовой принадлежности объекта и порядке его учета в бухгалтерской документации компании-балансодержателя. Согласно ст.17 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 14.11.2002 г. №143-ФЗ в отчете необходимо указать балансовую стоимость объекта оценки в случае, если объект принадлежит на праве собственности юридическому лицу. Данное описание в рамках настоящего Отчета было составлено Оценщиком на основании информации, предоставленной Заказчиком.

Вывод: *Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости рассматриваемых объектов. Данный фактор не оказывает влияние на результат справедливой стоимости.*

6.5 СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются:

Таблица 6.6 – Перечень объектов оценки и адреса местоположения объектов

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40

Общее строительно-техническое описание объектов

Подробное строительно-техническое описание оцениваемых объектов представлено ниже в таблицах 6.7 - 6.9:

Таблица 6.7 – Строительно-техническое описание объектов оценки, входящих в единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс"

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

Источник информации: данные и документы, представленные Заказчиком

Таблица 6.8 – Строительно-техническое описание объектов оценки №4-19 – квартир (жилых помещений)

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

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Район города Иркутск	Общая площадь (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Количество комнат	Высота помещения, м.	Этаж	Этажность	Отделка и ее состояние	Материал стен дома	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физизнос по паспорту БТИ
		кв. 16								не требуется				
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	Правобережный округ	31,40	14,70	1	2,50	1	4	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	1992	2008	7,00%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	Свердловский округ	18,50	13,80	КОМН	2,53	2	5	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	1985	2008	20,00%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	Свердловский округ (Студгородок)	34,90	16,30	1	2,55	5	5	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	1981	2008	20,00%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	Свердловский округ (Глазково)	32,20	18,50	1	2,50	2	4	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	1969	2008	30,00%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	Октябрьский округ	34,30	17,50	1	3,00	1	5	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	1986	2008	15,00%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	Октябрьский округ	31,50	19,40	1	2,50	2	5	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	1967	2008	30,00%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	Ленинский округ (Ново-Ленино)	34,20	17,80	1	2,60	4	5	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	1990	2008	15,00%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	Октябрьский округ	47,00	29,80	2	2,60	5	5	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	панельные	1979	2008	24,00%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	Свердловский округ (Академгородок м-н)	44,10	28,50	2	2,5	4	4	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	1968	2008	35,00%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	Октябрьский округ	85,60	49,80	3	2,80	3	6	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	2007	2008	0,00%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	Ленинский округ (Ново-Ленино)	30,60	18,50	1	2,5	3	4	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	1965	2008	41,00%

Источник информации: данные и документы, представленные Заказчиком

Таблица 6.9 – Строительно-техническое описание нежилых помещений - объектов оценки №20, 21, 22, 23.

№ объекта оценки	№20	№21	№22	№23
Наименование объекта	Магазин Олимпиада	Нежилое помещение	нежилое помещение №1	помещение №15
Адрес объекта оценки	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58
Площадь, кв.м.	3767,10	389,30	577,00	16,70

Тип объекта	Нежилое кирпичное, газозолобетонное помещение	административное встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Год постройки	1979	1971	2009	2011
Этаж, на котором расположен объект	Подвал, 1, 2	1	Цокольный	2
Этажность здания	9	5-6	9	15
Материал стен	Кирпичные, газозолобетонные	Сборные ж/б блоки	металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей	монолитные и кирпичные
Внутренние сети водоснабжения	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Отопление	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Внутренняя канализация	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Электроснабжение	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Вид внутренней отделки	Простая	Простая	Простая	Простая
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Дата выпуска паспорта БТИ	25.04.2003	18.12.2001	29.01.2009	19.06.2013
Физический износ по паспорту БТИ	21,00%	27,00%	0,00%	5,00%

Источник информации: данные и документы, представленные Заказчиком

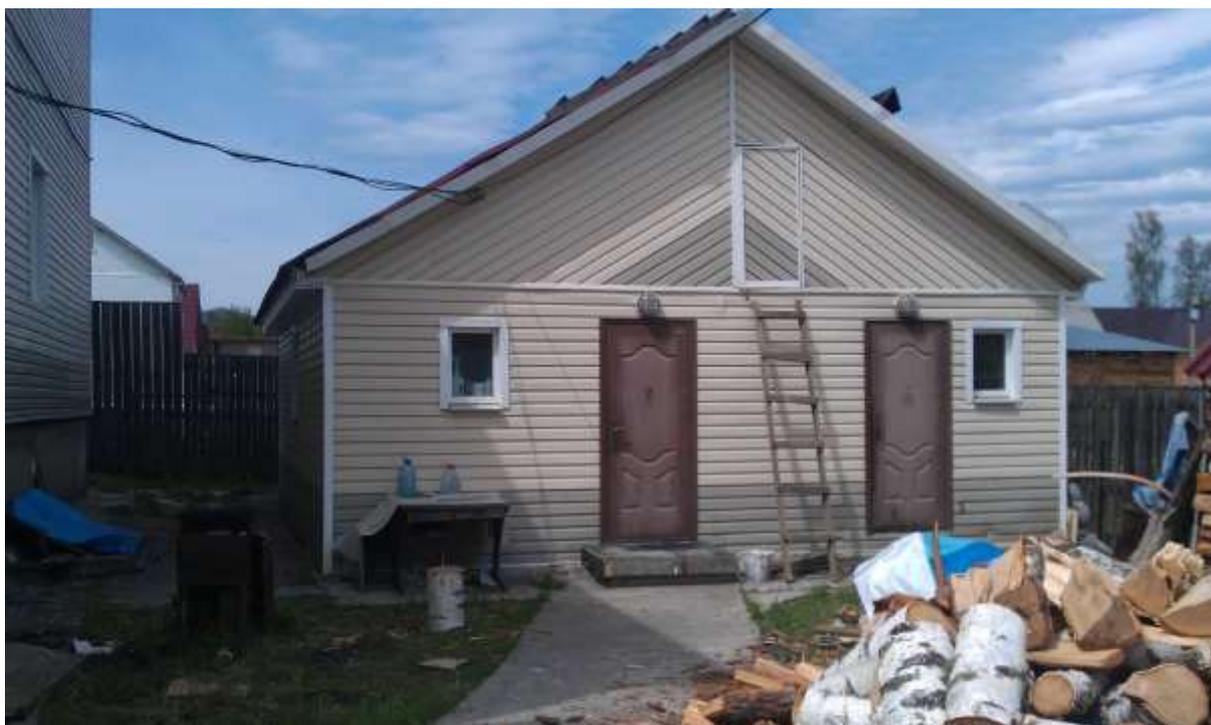
Технические характеристики, земельного участка, на котором расположены здания, входящие в единый объект недвижимости - гостиничный комплекс "Эдельвейс" в целом можно охарактеризовать как благоприятные для использования: рельеф участка ровный, без перепадов высот.

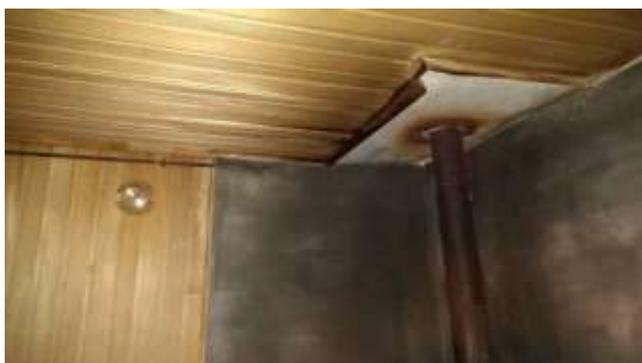
При проведении оценки в стоимости были учтены конструктивные особенности основных элементов, объемно-планировочные решения, а также уровень и состояние внутренней отделки помещений.

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

Материалы фиксации внутренней отделки помещений и ее состояния представлены ниже.

Таблица 6.10 - Материалы фото-фиксации объекта оценки № 1(Баня-сауна).







Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.11 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 2(Гостевой домик).





Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.12 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 3(Земельный участок).



Источник: данные визуального осмотра

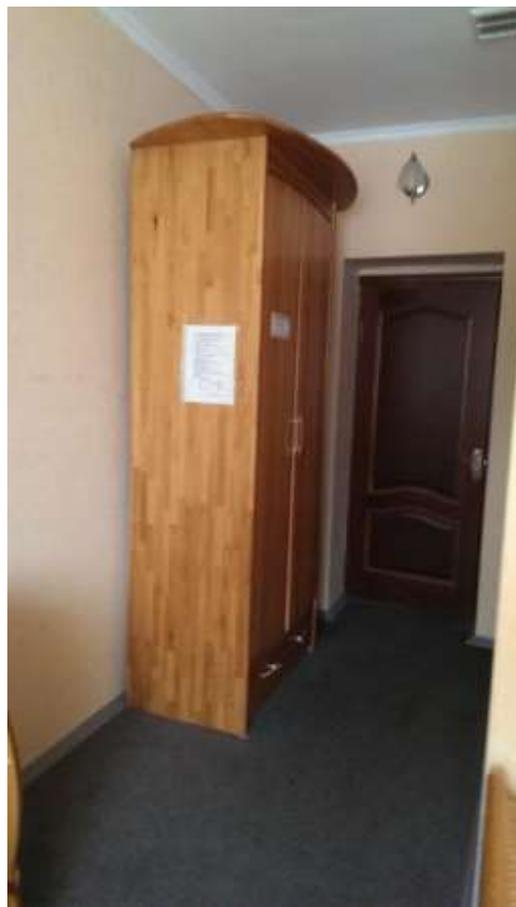
Таблица 6.13 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 24 (Помещение гостиницы)





















Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.14 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 24 (Помещение кафе)





Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.15 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 4 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.16 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 5 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.17 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 6 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.18 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 7 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.19 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 8 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16).





Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.20 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 9(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. И.Уткина, д.28А, кв. 2).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.21 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 10 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21).

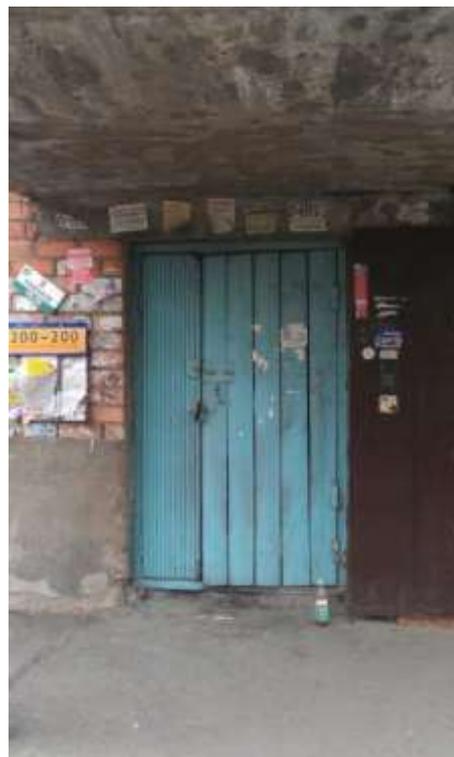




Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.22 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 11(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34).





Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.23 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 12(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.24 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 13(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.25 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 14(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.26 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 15(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.27 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 16 (Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.28 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 17(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.29 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 18(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9).





Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.30 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 19(Квартира по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.31 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 20(Магазин Олимпиада по адресу: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24).







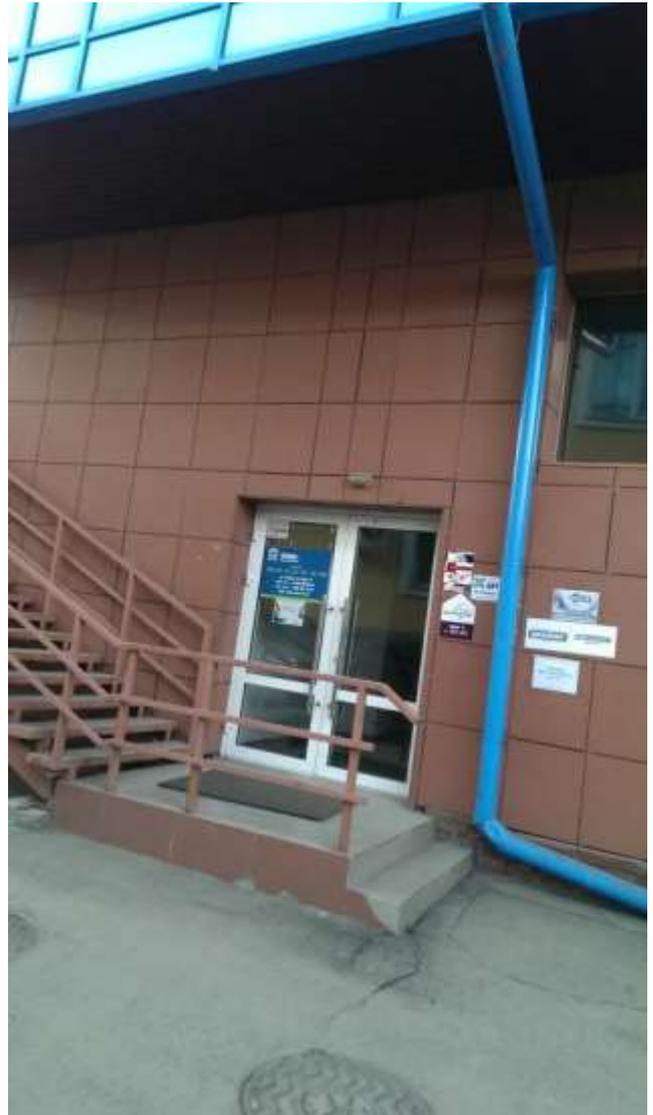
Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.32 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 21(Нежилое помещение по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6).



Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.33 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 22(нежилое помещение №1 по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24).





Источник: данные визуального осмотра

Таблица 6.34 – Материалы фото-фиксации объекта оценки № 23(помещение №15 по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58).





Источник: данные визуального осмотра

Сведения об износе и устареваниях

Устаревание (*obsolescence*) – утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды (МСО 2011).

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

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

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

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

где:

- AD – накопленный износ, %;
- D – физический износ, %;
- FO – функциональное устаревание, %;
- EO – Экономическое (внешнее) устаревание, %.

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

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

Различают устранимый и неустраиваемый физический износ.

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

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

Функциональное устаревание (*functional obsolescence*) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов (МСО 2011).

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

Экономическое (внешнее) устаревание (*external obsolescence*) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту (МСО 2011).

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

Расчет величины физического износа объекта оценки

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

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

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

где

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

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

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

где

- ✓ $В_{\text{э}}$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- ✓ $В_{\text{ост}}$ – остающийся срок экономической жизни;
- ✓ $В_{\text{сс}}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.1 приведена графическая интерпретация этих понятия.

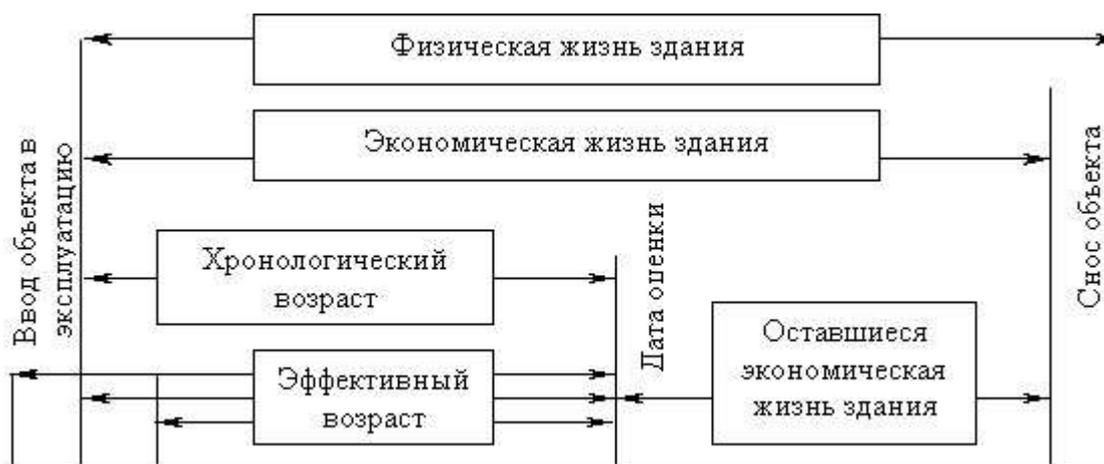


Рисунок 1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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

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

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

Тогда величина износа выражается формулами:

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

или

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

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении *эффективного возраста* ($T_{ЭВ}$) и *срока экономической жизни* ($T_{ЭЖ}$).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» № 404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

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

где D - физический износ здания, %;
 Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
 l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
 n - число конструкций, элементов или систем в здании.

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

✓ Исправимый физический износ (отложенный ремонт);

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

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

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

Обоснование выбора метода

Оценщик располагает Техническими паспортами Бюро Технической Инвентаризации на объекты оценки. Оценщик счел целесообразным применить метод хронологического возраста, опираясь на данные приведенные в Технических паспортах БТИ. В данном случае степень физического износа определялась по следующему алгоритму:

1. определение периода, прошедшего с момента составления Технического паспорта до даты оценки;
2. определение хронологического возраста;
3. определение величины физического износа за выбранный период времени (в данном случае за год), путем отношения величины физического износа (согласно данным Технического паспорта) на хронологический возраст;
4. определение физического износа на дату оценки, как суммы физического износа (согласно данным технического паспорта) и величины физического износа за период, прошедший с даты составления Технического паспорта.

Иными словами данный алгоритм можно представить в виду формулы:

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

Нормативный срок жизни здания принят согласно группы капитальности объекта, указанной в Техническом паспорт БТИ и Таблицы 6.35:

Таблица 6.35 – Группы капитальности и нормативные сроки жизни

Группа капитальности	Срок службы
■ I группа капитальности:	
- жилые каменные, особо капитальные	срок службы – 150 лет;
- общественные каркасные с каменными стенами	срок службы – 175 лет;
■ II группа капитальности:	
- жилые каменные, обыкновенные	срок службы – 125 лет;
- общественные каменные, особо капитальные	срок службы – 150 лет;
■ III группа капитальности:	
- жилые со стенами из облегченной кладки	срок службы – 100 лет;
- общественные каменные, обыкновенные	срок службы – 125 лет;
■ IV группа капитальности:	
- жилые деревянные, рубленые и брусчатые	срок службы – 50 лет;
- общественные каменные, облегченной кладки	срок службы – 100 лет;
■ V группа капитальности:	
- жилые деревянные, сборно-щитовые и каркасные	срок службы – 30 лет;
- общественные со стенами из облегченной кладки	срок службы – 80 лет;
■ VI группа капитальности:	
- жилые сезонного типа с облегченными стенами	срок службы – 15 лет;
- общественные деревянные, рубленые и брусчатые	срок службы – 50 лет;
■ VII группа капитальности:	
- общественные деревянные, каркасные и щитовые	срок службы – 25 лет;
■ VIII группа капитальности:	
- общественные сезонные, с облегченными стенами	срок службы – 15 лет;
■ IX группа капитальности:	
- временные постройки: торговые киоски, ларьки	срок службы – 10 лет

Источник: [_http://probuild-info.ru/klassifikatsiya-zdaniy/](http://probuild-info.ru/klassifikatsiya-zdaniy/)

Расчет физического износа объектов недвижимого имущества произведен в Табл.6.35:
Таблица 6.36 – Расчет физического износа объектов недвижимого имущества

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Материал стен здания	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физ.износ здания по паспорту БТИ	Группа кап.	Нормативный срок службы	Физический накопленный с даты выпуска техпаспорта, %	Физический износ (на дату оценки), %
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	брусчатые	2007	2007	0%	IV	50	18%	18%
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	бревенчатые	2007	2007	0%	IV	50	18%	18%
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	кирпичные, брусчатые	2005	2008	0%	III	100	8%	8%
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	кирпичные, брусчатые	2005	2008	0%	III	100	8%	8%
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	панельные	1979	2008	19%	I	150	5%	24%
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	панельные	1986	2008	15%	I	150	5%	20%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	панельные	1990	2008	20%	I	150	5%	25%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	панельные	1994	2008	10%	I	150	5%	15%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	панельные	1993	2008	11%	I	150	5%	16%
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	кирпичные	1992	2008	7%	I	150	5%	12%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	кирпичные	1985	2008	20%	I	150	5%	25%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	кирпичные	1981	2008	20%	I	150	5%	25%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	кирпичные	1969	2008	30%	I	150	5%	35%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	кирпичные	1986	2008	15%	I	150	5%	20%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	кирпичные	1967	2008	30%	I	150	5%	35%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	кирпичные	1990	2008	15%	I	150	5%	20%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	панельные	1979	2008	24%	I	150	5%	29%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	кирпичные	1968	2008	35%	I	150	5%	40%

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Материал стен здания	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физ.износ здания по паспорту БТИ	Группа кап.	Нормативный срок службы	Физический накопленный с даты выпуска техпаспорта, %	Физический износ (на дату оценки), %
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	кирпичные	2007	2008	0%	I	150	5%	5%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	кирпичные	1965	2008	41%	I	150	5%	46%
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	панельные	1979	2003	21%	II	125	10%	31%
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	панельные	1971	2001	27%	I	150	10%	37%
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	панельные	2009	2009	0%	I	150	5%	5%
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	панельные	2011	2013	5%	I	150	2%	7%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»).

Расчет величины функционального устаревания

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

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

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

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

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

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- ✓ **надежность зданий и сооружений** - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе; долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностью, огнестойкостью, ремонтпригодностью и другими показателями;

- ✓ *комфортность (гигиеничность) среды*, замкнутой ограждающими конструкциями - определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- ✓ *функциональная комфортность*, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- ✓ *эстетичность зданий (сооружений)* - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

На рис. 3 представлена обобщенная классификация основных видов функционального устаревания.



Рисунок 2. Основные виды функционального устаревания²

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

Расчет величины экономического (внешнего) устаревания объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- ✓ метод капитализации потерь в арендной плате;
- ✓ метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ✓ метод парных продаж;
- ✓ метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

² <http://base1.gostedu.ru/46/46731/>

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

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

где EO – экономическое устаревание;
 K – уровень операционной загрузки;
 n – коэффициент торможения.

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

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

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

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

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

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

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

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

Метод, основанный на аналитических данных

Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов. Аналитические данные редко встречаются³.

Внешний износ (или износ, определяемый окружением) недвижимости имеет место в случаях, когда недвижимость не может быть использована оптимальным образом из-за особенностей своего местоположения.

Допустим, вам встречается ухоженный, находящийся в превосходном состоянии жилой дом, расположенный в плотном кольце офисов и торговых заведений. По-видимому, зонирование этого участка подверглось изменениям. С большой уверенностью можно сказать, что этот дом практически ничего не добавляет к стоимости участка, на котором он построен. Если кто-то и купит этот жилой дом, то, скорее всего, лишь для того, чтобы сразу же снести его и построить на его месте еще один магазин или офис (в крайнем случае, его попытаются реконструировать и переоборудовать под магазин или офис).

Для жилья, которое выглядит белой вороной на фоне своего окружения, факторы внешнего износа (т.е. износа, определяемого окружением) играют очень важную роль, резко снижая его стоимость.

Внешний износ иногда приближается к 100%. С домом или без него участок продается практически за одну и ту же цену. Этот принцип действует и в случае, когда окрестности принимают все более изысканный и богатый вид, а вполне ухоженные жилые дома общей площадью 1200 кв. метров с тремя спальнями и двумя ванными комнатами сносят и на их месте возводят офисные здания, рестораны или гостиницы. Эти относительно небольшие жилые дома пренебрежительно называют "грудой строительного мусора", несмотря на то,

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

что действия их владельцев могли бы служить образцом бережного и даже любовного отношения к недвижимости⁴.

Признаки внешнего износа (экономического устаревания) приведены в таблице 6.37.

Таблица 6.37 - Признаки внешнего износа (экономического устаревания)

№ п/п	Описание признаков
1	Отсутствует новое строительство улучшений
2	Неразвит рынок купли-продажи и сдачи в аренду объектов недвижимости
3	Присутствует рынок сдачи в аренду улучшений, неразвит рынок купли – продажи объектов недвижимости
4	Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка
5	Относительно низкая доля стоимости земельных участков в стоимости ЕОН
6	Относительно высокая недозагрузка оцениваемых объектов недвижимости
7	<ul style="list-style-type: none"> • Низкая или отрицательная рентабельность объектов, аналогичных оцениваемым, возникающая вследствие, например, государственного регулирования тарифов. • Строительство объектов осуществляется при финансовой поддержке государства, эксплуатация осуществляется, в том числе, за счет государственных дотаций.
8	Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка.

Источник: [_http://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV_prezentaciya.pdf](http://srosovet.ru/content/editor/Gorev-SV_prezentaciya.pdf)

Проведенный Оценщиком анализ локального и регионального рынка недвижимости и анализ туристической отрасли в Слюдянском районе Иркутской области (приведен в разделе «Анализ рынка»), где расположены объекты оценки №№1,2,24 и 25 показывает о наличии ряда признаков внешнего износа, а именно:

- недостаточно развит рынок купли-продажи объектов недвижимости гостичного и рекреационного назначения (малое число выявленных предложений);
- относительно низкая доля стоимости земельных участков в стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН);
- относительно высокая недозагрузка оцениваемых объектов (раздел «Анализ рынка»: «...у байкальских турбаз короткий сезон работы (около трех месяцев в году)...»)
- строительство объектов (инфраструктуры) осуществляется при финансовой поддержке государства, а город Байкальск включен в перечень монопрофильных муниципальных образований Российской Федерации (моногородов), в категорию муниципальных образований с наиболее сложным социально-экономическим положением (подробнее в разделе «Анализ рынка»).

Таким образом, объекты оценки №№1,2,24 и 25 – подвержены влиянию целого ряда внешних факторов, влияющих на их экономический износ.

В распоряжении Оценщика имеется следующий источник аналитической информации о величине экономического устаревания объектов коммерческой недвижимости (к которым в т.ч. относятся и объекты рекреации, социально-культурного сервиса и туризма) в отдаленных или депрессивных районах, для районных центров, сельских населенных пунктов (за исключением областного центра) расположенных в соседствующих с Иркутской область регионах: Новосибирской области и Алтайском крае.

Данный источник, по мнению Оценщика, является наиболее сопоставимым по региональному расположению и использование его информации является уместным для целей определения величины внешнего (экономического) устаревания.

⁴ Источник: [_http://bizkiev.com/content/view/529/206/](http://bizkiev.com/content/view/529/206/)

Таблица 7

Наиболее вероятная величина внешнего (экономического) устаревания для объектов недвижимости в отдаленных или депрессивных районах										
№ п/п	Районные центры и сельские населенные пункты, за исключением окрестностей областного центра	Среднее минимальное значение интервала, %			Среднее максимальное значение интервала, %			Точечная оценка, %		
		2013 г.	2014 г.	2015 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
1	Новосибирская область	30	22	27	60	60	58	42	38	40
2	Алтайский край	-	-	22	-	-	59	-	-	38

Источник: Ежемесячный бюллетень RWAY №254, 2016г.

Наиболее вероятное значение внешнего (экономического) устаревания для объектов недвижимости, расположенных в отдаленных или экономически депрессивных районах, по мнению опрошенных, как и в прежде проводимых опросах, стабильно и **составляет в среднем 38-40%** и практически не зависит от регионального расположения. Наиболее вероятный диапазон внешнего износа от 22-27% до 58-59%. Абсолютный диапазон значений наиболее широк и составляет от 10% в лучшем случае, до 80% для заброшенных строений.

Таким образом, Оценщик принял в качестве величины экономического устаревания для объектов оценки №№ 1,2,24,25 – среднее значение интервала 38-40% из вышеуказанного источника, т.е. на уровне 39%.

Рынок торговой недвижимости г.Ангарска Иркутской области достаточно хорошо развит и Оценщиком не выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объектов соответствующего сегмента рынка коммерческой недвижимости.

Рынок торговой недвижимости и объектов недвижимости свободного назначения г.Иркутска хорошо развит и Оценщиком не выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объектов соответствующего сегмента рынка коммерческой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости (квартир и жилых помещений) г.Иркутска хорошо развит и Оценщиком не выявлены признаки внешнего (экономического) устаревания для объектов соответствующего сегмента рынка недвижимости.

Так как отсутствуют какие-либо факторы внешнего экономического устаревания по отношению к остальным объектам, Оценщик принял величину экономического устаревания для объектов оценки №№ 4-23, 20, 21, 22 и 23 на уровне 0%.

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

Расчет потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания производился по формуле (1). Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 6.38 - Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Физический износ (на дату оценки), %	Функциональный износ, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	18%	0%	39%	50%
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	18%	0%	39%	50%
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	8%	0%	39%	44%
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	8%	0%	39%	44%
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	24%	0%	0%	24%

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Физический износ (на дат оценки), %	Функциональный износ, %	Экономическое устаревание, %	Совокупный износ, %
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	20%	0%	0%	20%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	25%	0%	0%	25%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	15%	0%	0%	15%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	16%	0%	0%	16%
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	12%	0%	0%	12%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	25%	0%	0%	25%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	25%	0%	0%	25%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	35%	0%	0%	35%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	20%	0%	0%	20%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилисера, д.109, кв. 48	31,50	35%	0%	0%	35%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	20%	0%	0%	20%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	29%	0%	0%	29%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	40%	0%	0%	40%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	5%	0%	0%	5%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	46%	0%	0%	46%
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	31%	0%	0%	31%
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	37%	0%	0%	37%
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	5%	0%	0%	5%
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	7%	0%	0%	7%

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»).

Вывод:

Строительно-техническое описание Объектов оценки было составлено на основании данных, предоставленных Заказчиком, а также согласно данным из открытых источников.

Проведенное строительно-техническое описание позволило сделать следующие заключения:

- ✓ **Здания и помещения обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.**
- ✓ **На дату определения стоимости объекты используются.**
- ✓ **В соответствии с объемно-планировочными характеристиками объекты могут быть использованы в качестве жилых, нежилых объектов коммерческой недвижимости (объектов торгового и свободного назначения, а также в качестве комплекса отдыха - гостиничный комплекс "Эдельвейс".**

6.6 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

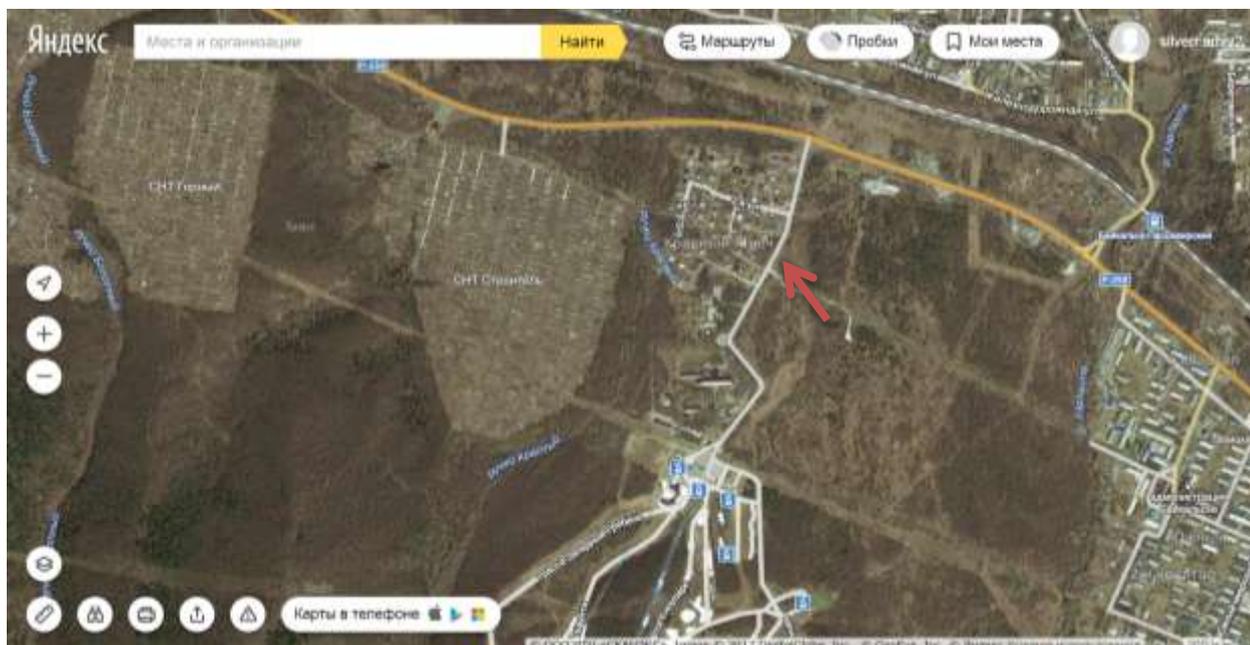


Рисунок 3. Расположение объектов оценки №№1,2,3,24,25 относительно главных магистралей

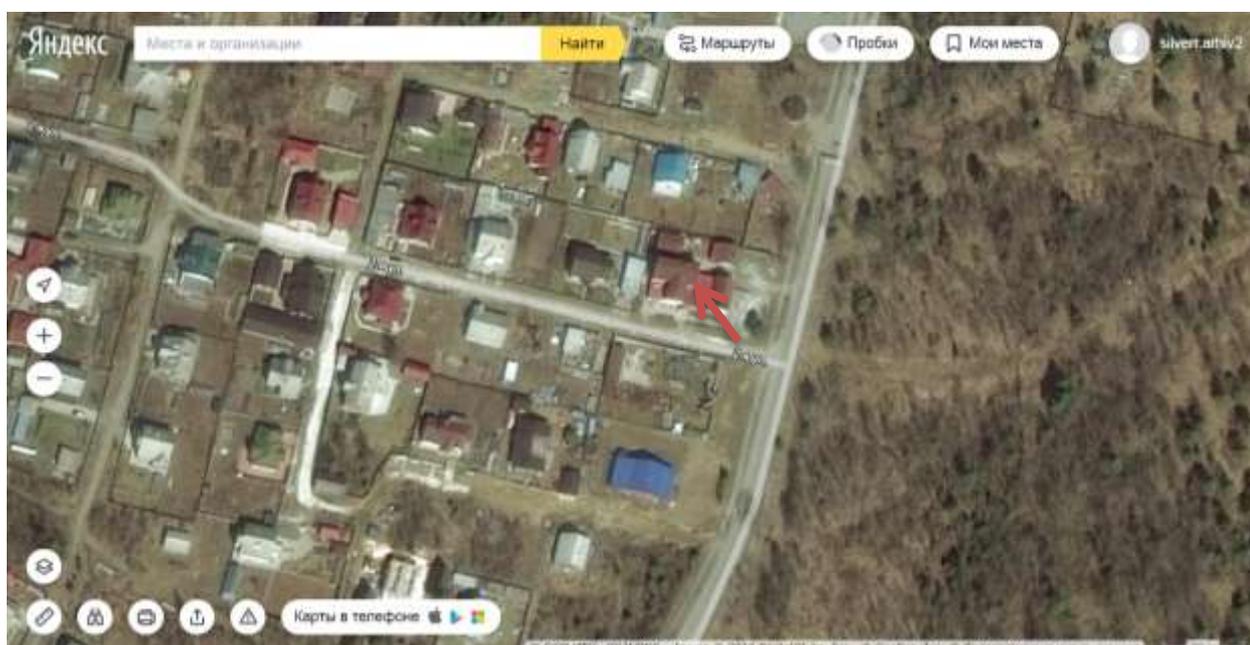


Рисунок 4. Локальное местоположение объектов оценки №№1,2,3,24,25

Объекты оценки имеют среднюю транспортную доступность. Район расположения объектов оценки характеризуется наличием объектов жилого назначения, а также торгово-сервисных объектов. Объекты расположены в зоне сложившегося района, с низким потоком людей и автотранспорта.

Таблица 6.39 - Месторасположение объектов оценки №№ 4-19 (квартир) на карте г.Иркутска.

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Карта г.Иркутск
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12 43.9 кв.м.	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131 48 кв.м.	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15 19.4 кв.м.	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156 47.9 кв.м.	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16 19.3 кв.м.	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2 31.4 кв.м.	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21 18.5 кв.м.	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34 34.9 кв.м.	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48 31.5 кв.м.	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51 34.2 кв.м.	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75 47 кв.м.	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80 44.1 кв.м.	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9 85.6 кв.м.	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9 30.6 кв.м.	

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

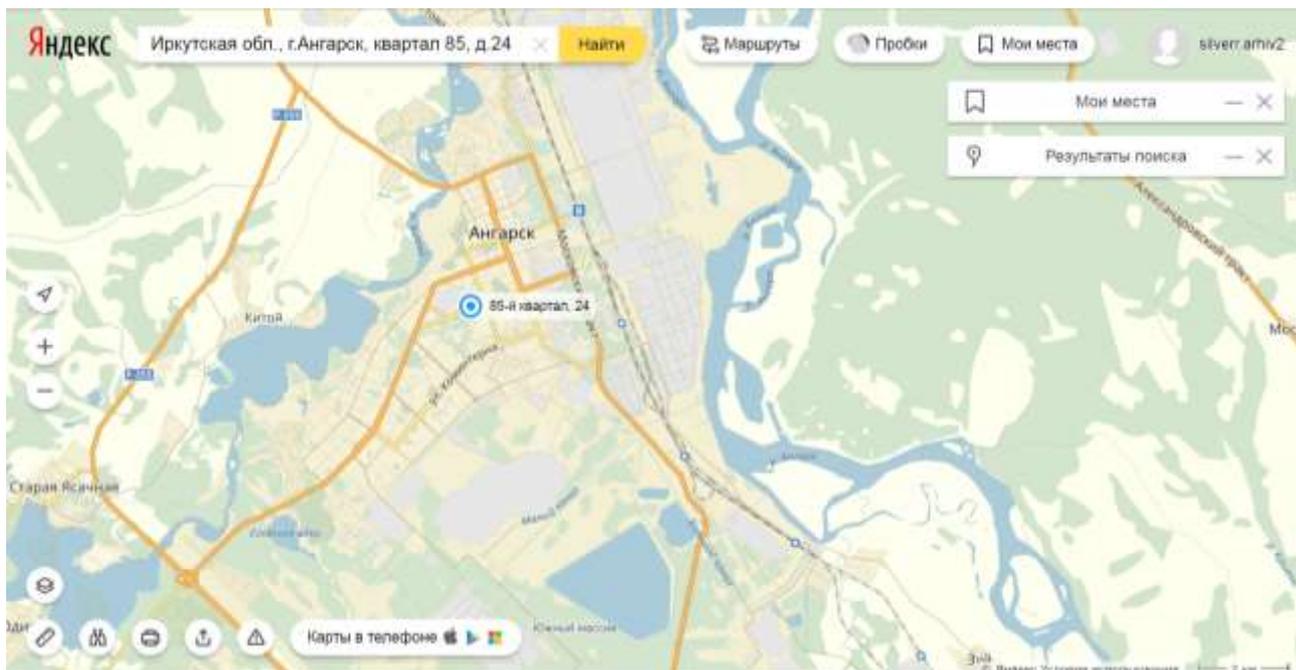


Рисунок 5. Расположение объекта оценки №20 относительно главных магистралей

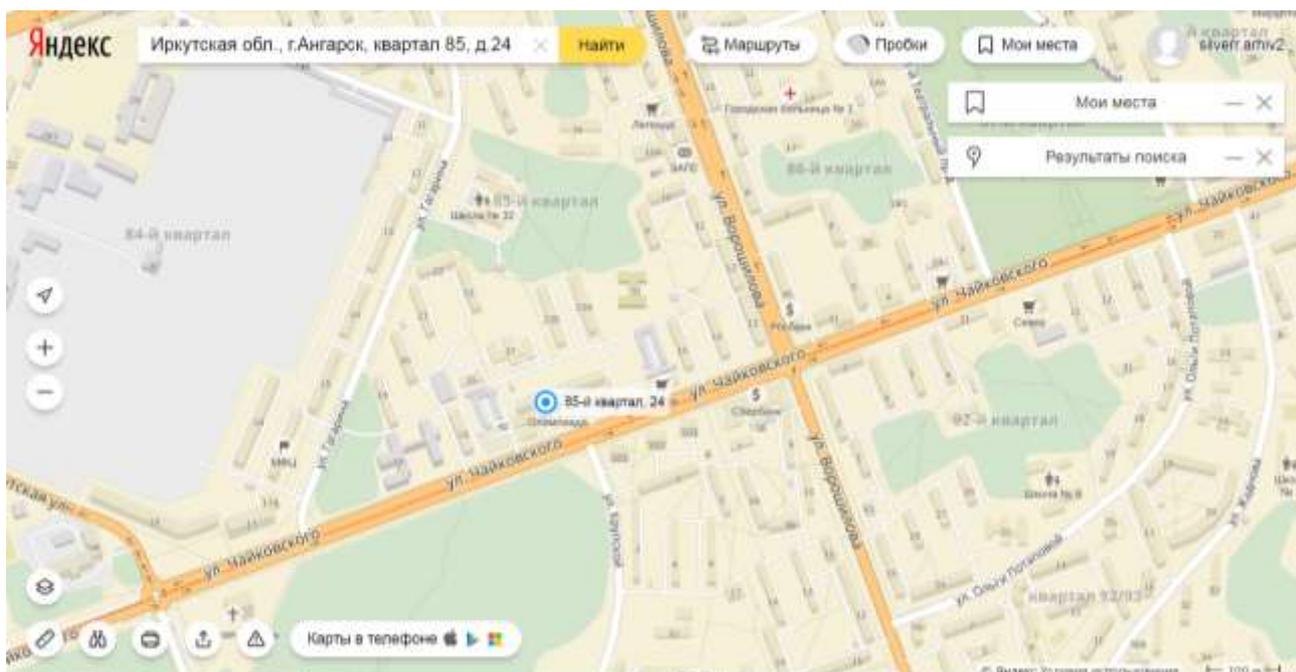


Рисунок 6. Локальное местоположение объекта оценки №20

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

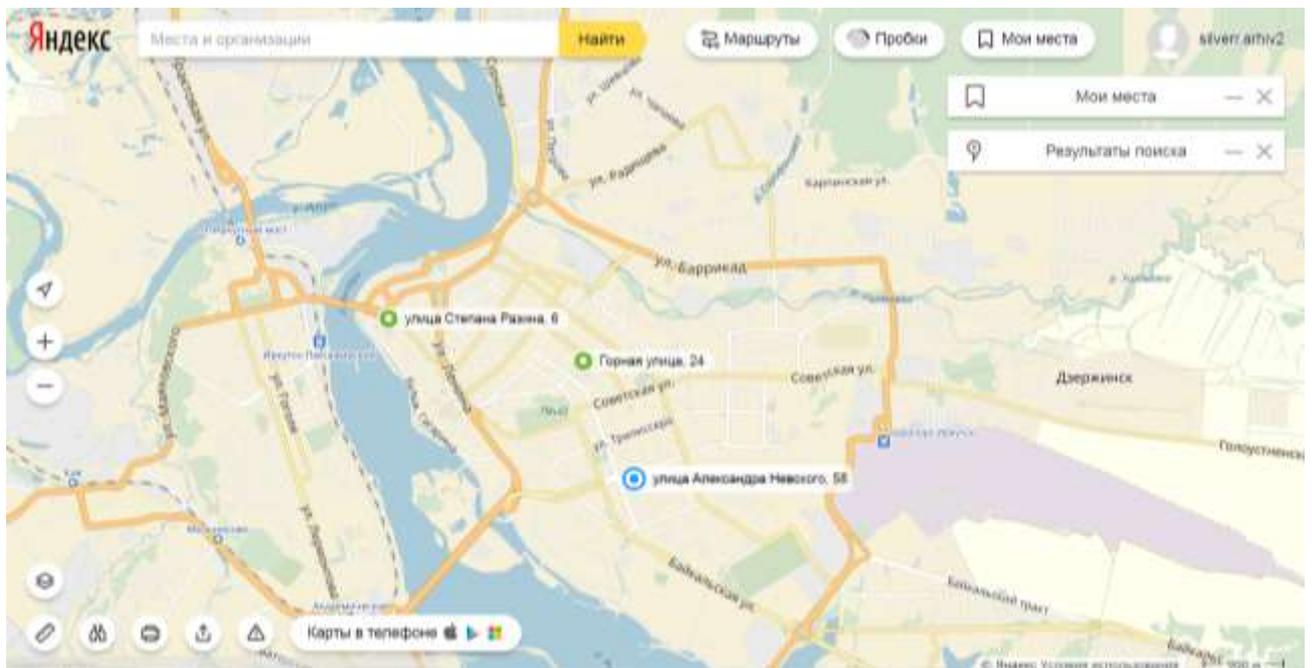


Рисунок 7. Расположение объектов оценки №21,22,23 относительно главных магистралей

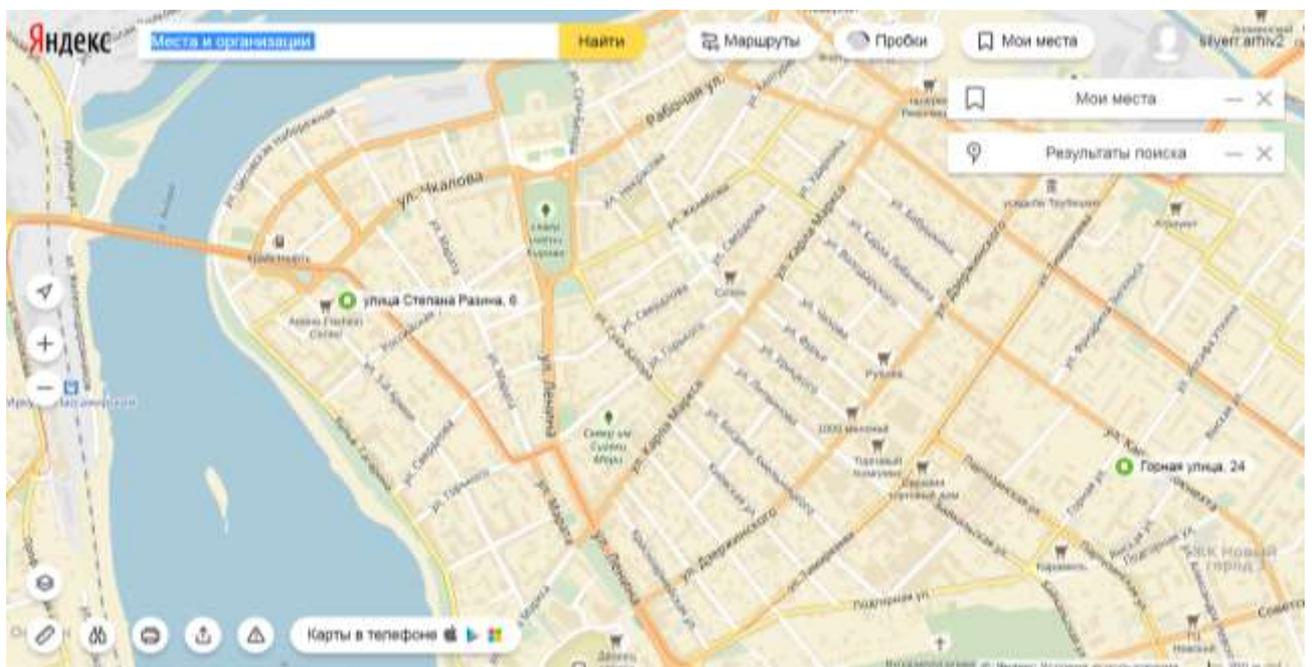


Рисунок 8 . Локальное местоположение объектов оценки №21,22

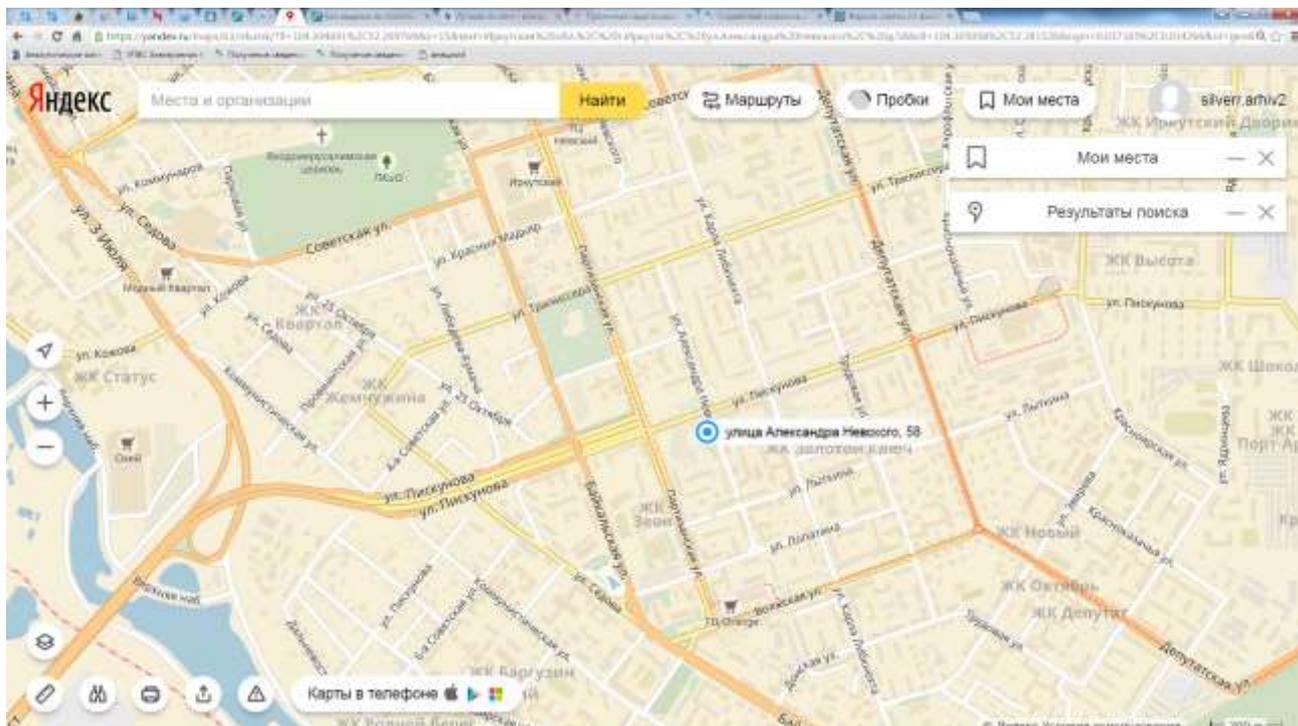


Рисунок 9 . Локальное местоположение объектов оценки №23

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

Общая характеристика г. Иркутска⁵

Иркутск - краткое описание

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

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

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

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

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

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

⁵ По данным <http://ru.wikipedia.org/>



Рисунок 10 . Территориальное деление г.Иркутска

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

Территориальное деление на карте

Город Иркутск разделен на 4 административных округа:

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

Справочная информация

Дата образования:	1661
Площадь кв. км.:	306,4
Население:	620 099
Индекс:	664xxx
Телефонный код:	+7 3952
Автомобильный код:	38, 85, 138
Код ОКATO:	25 401

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

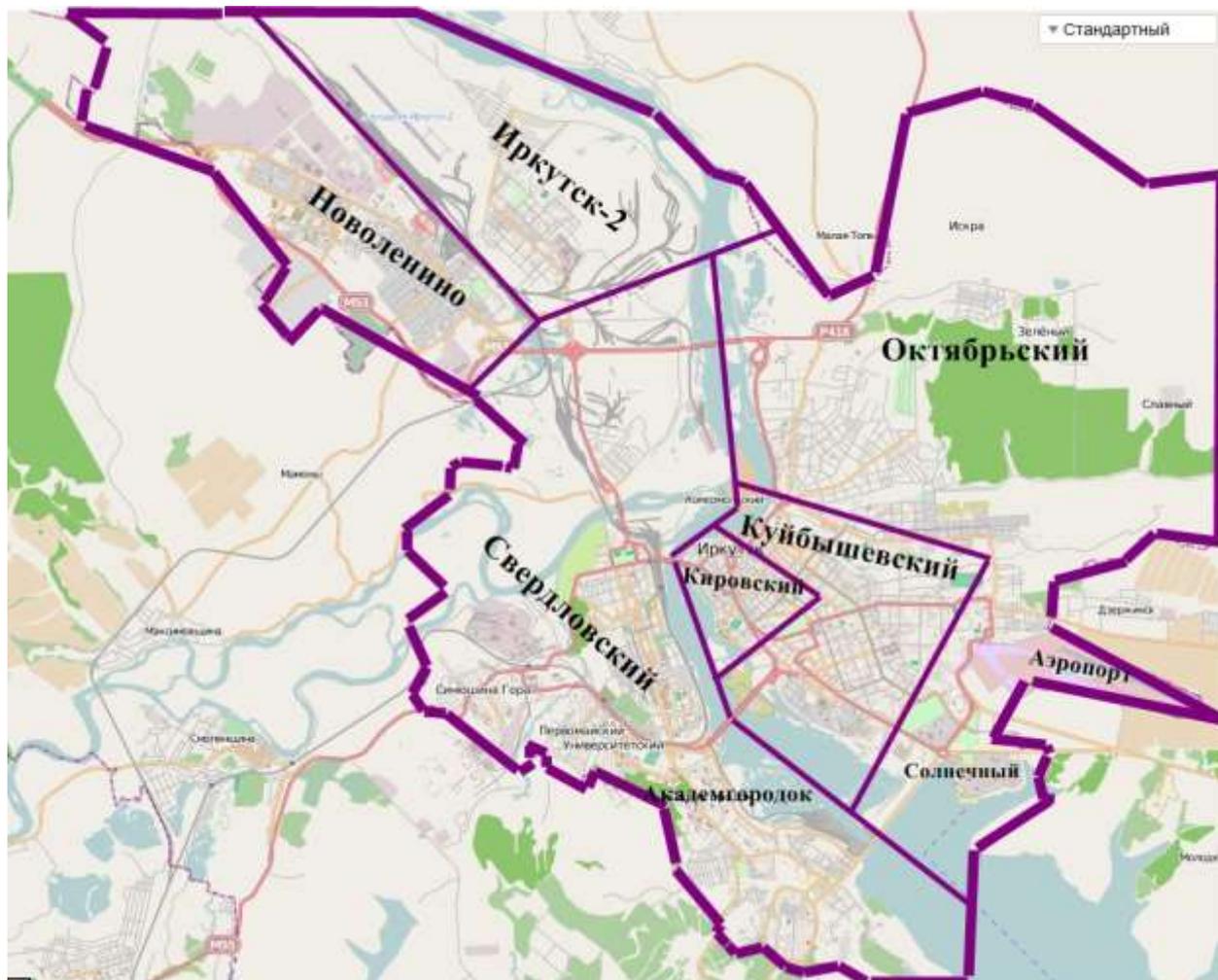


Рисунок 11. Карта г. Иркутска

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Парк открыт для всех. Здесь — прогулочные дорожки, лес, скамейки и беседки для отдыха. Парк давно не реставрировали, все здесь напоминает советские времена. Из-за отсутствия других благоустроенных парков в городе, место становится все популярнее. Лучше приходить сюда в будни, когда парк посещает поменьше людей — скамеечек на всех не хватит, а горы мусора не настроят на гармоничный отдых. Особой «достопримечательностью» этого парка являются его обитатели — пушистые белки. Они живут здесь на воле, но с удовольствием подходят к людям и едят с рук орехи. Если в Иркутске у вас будет свободный день и его захочется провести на природе, можно отправиться в этот парк. С собой захватите угощение для белок: кедровые орехи или фундук.

В этом году мэр города Виктор Кондрашов постановил не выдавать организациям разрешения на строительство в центре города жилых и офисных зданий и пообещал обустроить в Иркутске новые комфортные места отдыха.

Среди необыкновенных достопримечательностей можно выделить следующие:

Можно посетить нерпинарий в Академгородке, где живут обитатели байкальского озера.

В Иркутске стоит посмотреть разные религиозные достопримечательности Казанскую и Спасскую церковь, а также Собор Богоявления и другие храмы.

Также в данном городе можно посетить театры: драматический, музыкальный и театр юного зрителя.

Памятники каменного зодчества 19 и 20 веков располагаются на главных улицах города Ленина и Карла Маркса.

На улицах города можно увидеть более 700 памятников деревянного зодчества.

Интересной достопримечательностью города является набережная Ангары, на ней оборудована детская площадка с разными аттракционами.

За последнее время в городе появилось много новых монументов и памятников.

Экономика и промышленность Иркутска

Иркутск представляет собой крупный промышленный и экономический центр. К основным отраслям промышленности относятся машиностроительная, пищевая и строительная.

Машиностроение представляет завод тяжелого машиностроения и авиационный завод.

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

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

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

*Источники: <http://www.gorodirkutsk.ru/welcome/ya-lublu-irkutsk/kak-ustroen-irkutsk/>
<http://1maps.ru/karta-irkutsk-podrobnaya-ulicy-nomera-domov-rajony/>*

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

Общая характеристика г. Ангарска Иркутской области⁶

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

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

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

⁶ По данным <http://ru.wikipedia.org/>



Рисунок 12. Карта г. Ангарска.

Общая характеристика г. Байкальска Иркутской области⁷

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

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

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

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

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

Ранее моногород специализировался на производстве целлюлозы (ОАО «Байкальский целлюлозно-бумажный комбинат»). БЦБК формировал 80 % доходов города. В 2008 году после введения замкнутого водооборота работа предприятия была

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

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

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

В городе находится Байкальская ТЭЦ.

Распоряжением Правительства РФ от 29.07.2014 N 1398-р (ред. от 13.05.2016) «Об утверждении перечня моногородов», **включен в список моногородов Российской Федерации с наиболее сложным социально-экономическим положением**

Город состоит из четырёх микрорайонов:

- имени Гагарина;
- Южный;
- Строителей (также называют «Поселок»);
- Красный Ключ.



Рисунок 13. Карта г. Байкальска

7. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ рынка проводится в целях определения наилучшего и эффективного использования Объектов оценки.

В основе анализа рынка лежит принцип необходимости и достаточности. В обзор не включается информация, не влияющая на ценностные характеристики объекта или влияющая на них в очень малой степени, и в то же время не может быть обойдена информация, имеющая существенное отношение к ценовым параметрам объекта.

7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки и др.

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу.

Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортоориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост производства сельскохозяйственной продукции в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение реальной заработной платы (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

Экспорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

Импорт товаров в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреля 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %).

Таблица 7.1

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	апр.	январь-апр.	март	апр.	апр. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь- апр.
ВВП ¹⁾	95,6	96,8	98,8	99,3	-0,1	98,9
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	107,9	100,5	100,4		102,5
Индекс промышленного производства ³⁾	95,5	98,5	99,5	100,5	0,1	99,9
Обрабатывающие производства	92,8	97,0	97,2	100,6	0,5	98,2
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,3	103,5	102,7	102,7	0,2	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	92,6	94,3	98,6	94,1	-1,3	96,7
Ввод в действие жилых домов	116,1	129,4	85,3	93,3		85,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,4 ⁶⁾	97,6 ⁶⁾	98,8	92,9	-1,5	95,3
Реальная заработная плата работников организаций	90,4	90,8	101,5	98,3 ⁷⁾	-1,4	99,1 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34377	32257	35501	36210 ⁷⁾		34553 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8		6,0	5,9	5,7	5,9
Оборот розничной торговли	90,2	92,3	94,2	95,2	-0,2	94,8
Объем платных услуг населению	97,5 ⁶⁾	99,1 ⁶⁾	99,0	99,2	-0,6	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,7	120,9	23,0	23,7 ⁸⁾		83,9 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,2	60,8	15,3	14,6 ⁸⁾		52,5 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	59,2	54,3	36,4	39,3		33,7

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Март, апрель - в % к предыдущему месяцу, январь-апрель - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

В апреле тенденция замедления инфляции сохранилась – потребительская инфляция замедлилась до 0,4 % против 0,5 % в марте.

Вместе с тем эффект высокой базы прошлого года исчерпался. За годовой период снижение инфляции, наблюдаемое с сентября прошлого года, остановилось – инфляция в апреле сохранилась на уровне марта – 7,3 процента.

С начала года по апрель прирост потребительских цен составил 2,5 %, что в 3,2 раза ниже прошлогодних значений (7,9 %).

	м/м				г/г		январь – апр. 2016	справочно январь – апр. 2015
	2016							
	январь	фев.	март	апр.	март	апр.		
Инфляция (ИПЦ) - %	1,0	0,6	0,5	0,4	7,3	7,3	2,5	7,9
Продовольственные товары	1,2	0,7	0,4	0,4	5,2	5,3	2,7	11,2
- без плодоовощной продукции	0,6	0,5	0,6	0,5	6,7	6,3	2,2	9,3
Непродовольственные товары с исключением бензина	0,8	0,9	0,8	0,6	9,1	8,8	3,1	8,5
Рыночные услуги	1,2	0,4	0,0	0,3	7,4	7,9	2,0	4,3
БИПЦ	0,8	0,7	0,6	0,5	8,0	7,6	2,6	8,4
Справочно:								
Курс рубля, руб. за долл. США	76,3	77,2	70,5	66,7	17,0	26,0	-4,3	-4,7

Источник информации: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20160531>

ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНЫХ ФАКТОРАХ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

По итогам обследования численность рабочей силы в апреле 2016 г. составила 76,3 млн. человек, что на 243,5 тыс. человек больше, чем в апреле прошлого года и на 146 тыс. человек больше относительно марта 2016 года. Увеличение рабочей силы произошло за счет численности занятого населения, которая в апреле составила 71,8 млн. человек (на 143,6 тыс. человек больше, чем в апреле 2015 г., и на 193,1 тыс. человек больше, чем в марте текущего года).

После мартовского роста безработица в апреле текущего года снизилась до 5,9 % от рабочей силы. При этом с исключением сезонного фактора безработица растет второй месяц подряд (с 5,4 % в феврале до 5,7 % в апреле).



Источник: Росстат

Рисунок 14. Уровень общей безработицы в 2015-2016 гг.

С учетом поступивших статистических данных Росстат скорректировал оценку по номинальной начисленной заработной плате работников организаций за март в сторону понижения до 35501 рубля, новое значение номинального прироста заработной платы в марте 2016 г. относительно аналогичного периода 2015 года составило 8,9 % (предварительная оценка – 9,0 %), рост реальной заработной платы составил 1,5 % (1,6 процента).



Источник: Росстат

Рисунок 15. Динамика заработной платы

По данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства, суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 мая 2016 г. составила 4054 млн. рублей и снизилась по сравнению с 1 апреля 2016 г. на 9,3 процента.

Структура просроченной задолженности по заработной плате, в %



Рисунок 16. Структура просроченной задолженности по заработной плате

Источник информации: [_http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20160531](http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/20160531)

ИНФОРМАЦИЯ О ИНВЕСТИЦИЯХ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В 2015-2016ГГ.

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2015 году составил 2,8 млрд долларов США. Эксперты компании Cushman & Wakefield ожидают, что достижение дна – дело ближайшего будущего, и ожидают объем инвестиций к концу 2016 года на том же уровне – примерно 2,8 млрд долларов США, что является одним из минимальных значений за прошедшие одиннадцать лет. Определенного оживления инвестиционной активности в конце 2016 – начале 2017 годов.

Сравнение объема инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости с 2006 по 2016 годы

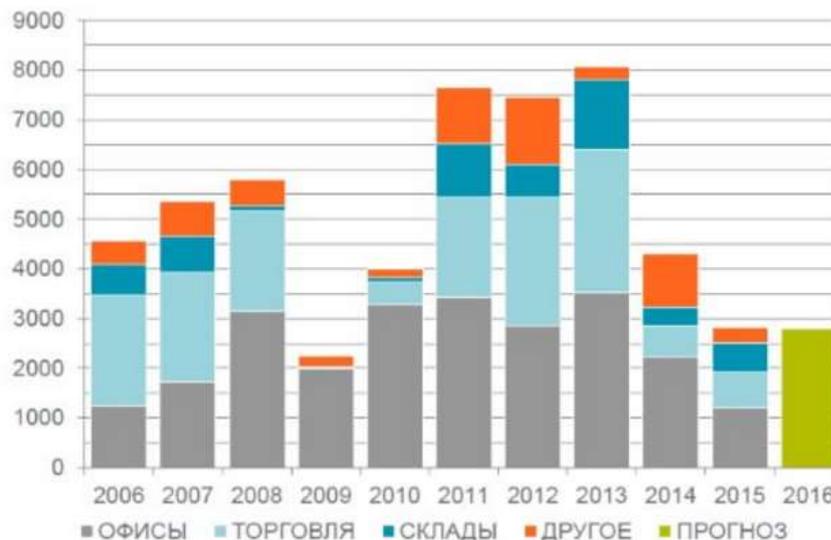


Рисунок 17.

Суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2015 году оказался ощутимо меньше значения 2014 года (4,3 млрд долларов США) и значительно меньше среднего объема инвестиций за прошедшую пятилетку (6,3 млрд долларов США). Было зафиксировано почти двукратное (-46%) уменьшение инвестиций в офисный сегмент. Максимальное падение (-71%) претерпели инвестиции в гостинично-рекреационный сегмент (0,3 млрд долларов США). В то же время, и торговому, и складскому сегментам рынка удалось привлечь объемы инвестиций большие, чем в 2014

году – 731 и 584 млн долларов США, соответственно. По результатам 2015 года общая доля иностранных инвестиций составила 30%. В действительности же доля варьируется от 4% в сегменте торговой недвижимости до почти половины (47%) в секторе офисной недвижимости. Аналогичная доля (30%) была характерна для периода 2012-2013 годов. Европейские инвесторы были наиболее активными, потратив 644 млн долларов США. Это ощутимо больше среднего значения за прошедшую пятилетку. Северо-американские компании (за исключением компании Hines) воздержались от инвестиций (180 млн долларов США, 6%). Азиатские инвесторы в течение года подтверждали свой интерес к российской коммерческой недвижимости, однако инвестировали лишь 24 млн долларов США (1%).

Таким образом, почти половина инвестиций в офисный сегмент – это инвестиции иностранных компаний. Доля российских инвестиций показала в 2015 году трёхкратное падение.

Второй год подряд фиксируются незначительные объёмы инвестиций в торговый сегмент со стороны иностранных компаний. Они проявляют ограниченный интерес к торговым объектам. В 2015 году торговый сегмент привлёк в общей сложности четверть всего объёма инвестиций – 731 млн долларов США, что на 57% меньше среднего за пятилетний период. Российские инвесторы тем не менее потратили на инвестиции в торговый сегмент чуть больше, чем в 2014 году. Девальвация и общая негативная экономическая ситуация в значительной степени повлияли на российских покупателей. Частая смена арендаторов торговых центров и остающаяся высокой доля вакантных площадей отпугивают потенциальных инвесторов, заставляя их быть осторожными. С другой стороны, под давлением обстоятельств, владельцы торговых объектов вынуждены недооценивать свои активы при продаже.

Иностранные инвестиции в 2015 году составили треть от общего объёма инвестиций. Отмечаются противоположные изменения долей местного (-44%) и иностранного (+9%) капиталов в общем объёме инвестиций в коммерческую недвижимость.

Источник: <http://zдание.info/2393/2467/news/6465>

Прогноз на 2016 год: ВВП в России

Экономисты нашего государства утверждают, что российская экономика плавно выходит из экономического кризиса, но этот процесс довольно длительный. Его прогресс зависит от нескольких показателей, а именно:

- устойчивость национальной валюты – российского рубля;
- уровень стоимости нефти на мировом рынке;
- западные санкции и их отмена.

Но в первую очередь рост показателя валового внутреннего продукта в стране зависит от ежемесячных поступлений в бюджет государства и производственной мощности самой страны. Поэтому отечественные производители должны предоставить на рынок необходимое количество товаров, что поднимет уровень ВВП. В этом случае от правительства требуется организовать хорошие условия для развития собственной производительной системы промышленности. Чтобы экономическое положение стабилизировалось, руководством страны была принята программа антикризисных мер.

Прогнозы ведущих мировых и отечественных экономистов на 2016 год утешительны:

- А. Улюкаев, глава Минэкономразвития, говорит о возобновлении положительной динамики ВВП России и восстановлении роста экономики в 2016 году – рост ВВП на 1-2%.
- Министерство финансов России – об улучшении экономической ситуации по стране в целом уже на весь 2016 год.
- Эксперты JPMorgan подтверждают мнение российских экономистов о росте ВВП на 1% в 2016 году.
- Специалисты Международного валютного фонда (МВФ) констатируют незначительный прогресс в экономической сфере нашей страны – 0,2%.
- По аналитическим исчислениям экономистов Bank of America ВВП России возрастет на 0,3%.
- Аналитики Всемирного банка предсказывают такой подъем только до 0,1%.

Но все же в экономических и финансовых кругах идет речь и о рецессии ВВП в России, так как в 2016 году еще существуют структурные проблемы в экономике нашего государства и влияние снижения котировок нефти. В связи с этим в средствах массовой информации можно прочесть и пессимистические прогнозы на 2016 год, которые касаются непосредственно ВВП России:

- Эльвира Набиуллина, председатель Центрального банка нашей страны, уверена, что ВВП ждет снижение от 0,5% до 1% (это связывается со стоимостью нефти, которая в 2016 году не поднимется свыше 50 долларов за баррель), а увеличение возможно с начала 2017 года;
- аналитики международного рейтингового агентства Moody's также говорят о снижении ВВП России на 0,5-1,5% (с учетом цен на нефть);
- Morgan Stanley в своих прогнозах учитывает еще и расширение санкций со стороны Запада – спад ВВП до 3%.

Таким образом, прогнозы на 2016 год относительно валового внутреннего продукта России весьма противоречивы. Практически все аналитические выводы экономистов, специализирующихся в этой области, основаны на ценах на нефть, выплате внешних долгов России и положении российского рубля в отношении к мировым валютам (а именно, к доллару США) в 2016 году.

Источнику информации: <http://finbазis.ru/prognoz-vvp-rossijskoj-federacii-na-2016-god/>

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Под региональным рынком недвижимости понимается обособленная часть области регионального обращения, на которой осуществляются сделки купли-продажи такого уникального товара, как недвижимость. Сделки имеют чаще всего возмездный характер, подразумевают смену собственника и обязательную государственную регистрацию. В роли объектов регионального рынка недвижимости выступают объекты недвижимости, как коммерческой, так и жилой.

Это земельные участки, производственные здания и сооружения, склады, гаражи, объекты, по которым строительство ещё не завершено; жилые дома, многоквартирные дома, отдельные квартиры, комнаты и т.д. Все перечисленные объекты должны обладать специфическими признаками. Они должны быть физически неразрывно связаны с землёй; экономические свойства основных производственных фондов должны переноситься на стоимость готового объекта. В роли субъектов регионального рынка недвижимости выступают собственники такого имущества (продавцы, арендодатели), покупатели, а также риэлторы (иные специалисты в области недвижимости – консультанты, юристы, оценщики), а также государственные органы, которые осуществляют регистрацию сделок с недвижимостью. В качестве субъектов могут выступать как юридические, так и физические лица.

Региональный рынок недвижимости делится на первичный и вторичный. На первичном рынке недвижимости имеют обращение вновь построенные здания и сооружения; на вторичном же рынке обращаются освобождаемые от прежних собственников объекты недвижимости. В последние года всё большую популярность среди населения приобретают объекты первичного рынка недвижимости, в частности, квартиры в новостройках, тем самым вытесняя объекты вторичного жилья.

Как и любой другой рынок, региональный рынок недвижимости выполняет свои функции. Прежде всего, он обеспечивает хозяйственный оборот недвижимости и производственных фондов, создаёт материальные экономические условия для нормальной жизнедеятельности населения. В целом структуру регионального рынка недвижимости можно представить в виде трёх элементов: рынок земли, рынок жилого фонда, рынок нежилых помещений. В сфере указанных отношений присутствуют регулирующие и надзорные органы – как на федеральном, так и на региональном и местном уровне. Это Министерство имущества России, органы градостроительства и архитектуры, БТИ, организации, осуществляющие топографию объектов, застройщики и прочие организации, у которых есть лицензия на осуществление работ в сфере недвижимости. Важную роль на региональном рынке недвижимости играют органы государственной регистрации сделок с недвижимостью (Регпалата, МФЦ).

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

Указанный рынок призван учитывать объекты недвижимости, регулировать отношения собственности на них; обеспечивать эффективное использование фонда недвижимого имущества, применяя гибкие условия налогообложения, защищая интересы собственников и покупателей недвижимости. Также к задачам регионального рынка недвижимости можно отнести разработку и реализацию федеральных и местных программ по развитию недвижимости, которые способны определить основные направления совершенствования и прогресса рынка недвижимых объектов. К таким программам можно отнести приватизацию жилья, строительство социально-значимых объектов, ипотечное кредитование населения. Ипотека занимает особое место на рынке недвижимости - с помощью данного института появляется возможность привлечь финансовые средства населения и кредитных организаций, оказывать влияние на экономику региона и страны в целом.

Таким образом, благодаря региональному рынку недвижимости поддерживаются социально-экономические отношения субъектов, происходит перераспределение объектов недвижимости между собственниками в рамках закона. Региональный рынок недвижимости обладает особенностями, такими, как функционирование длительного характера для предметов личного потребления населения; объекты на рынке неразрывно связаны с землёй; объекты сохраняют свою натурально-вещественную форму в течение всего своего жизненного цикла. Объекты регионального рынка недвижимости обладают высокой и стабильной стоимостью, некоторые из них имеют ограниченное число (речь идёт о земельных ресурсах). Потребители на указанном рынке достаточно высоко дифференцированы; а сами объекты без проблем можно различить по таким показателям, как назначение, размеры, местоположение и т.д. Каждый сегмент регионального рынка недвижимости имеет также свои особенности, способен развиваться самостоятельно.

Продажа коммерческой недвижимости

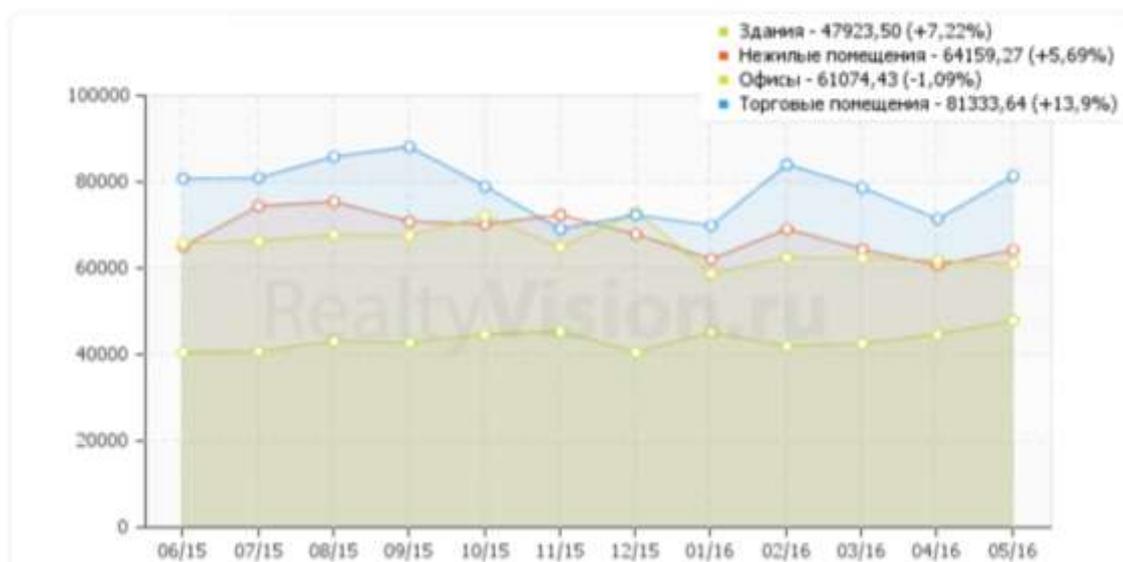


Рисунок 18. Динамика цен предложения на региональном рынке коммерческой недвижимости в г.Иркутске (май 2013 – Июль 2016).

Источник: [_http://www.realtyvision.ru/analytics/2234/](http://www.realtyvision.ru/analytics/2234/)



Рисунок 19. Изменение средней цены на вторичную недвижимость в Иркутске за последние 12 месяцев

Источник: [_http://www.realtyvision.ru/analytics/2229/](http://www.realtyvision.ru/analytics/2229/)



Рисунок 20. Сравнение средних цен на вторичную недвижимость Иркутска по месяцам 2015 и 2016 годов

Источник: [_http://www.realtyvision.ru/analytics/2229/](http://www.realtyvision.ru/analytics/2229/)

На региональный рынок недвижимости может оказывать влияние ряд факторов:

- государственная и региональная политика, которая затрагивает процесс управления объектами недвижимости, устанавливает порядок приватизации государственного недвижимого имущества;
- развитие и совершенствование уровня инфраструктуры, который обслуживает рынок недвижимости;
- могут оказать значительное влияние и территориальные особенности региона, такие, как климат, политическая обстановка и стабильность, традиции населения, криминогенная обстановка и проч.

Социальная обстановка на региональном рынке недвижимости имеет важное значение для населения. Это и способность создания новых рабочих мест для граждан, доступность к месту работы; транспортные развязки и система транспортного сообщения в регионе; школы, детские сады, спортивные учреждения, система здравоохранения, пожарные части, опорные пункты внутренних дел. Экологическая обстановка также имеет важное значение – степень загрязнённости воздуха, шумовые загрязнения, в целом содержание территорий города и уборка.

ПРОГНОЗ НА 2016 ГОД: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Наступление экономического кризиса в России отразилось на всех отраслях экономики. Рынок недвижимости не стал исключением. Ещё совсем недавно люди старались вложить свободные денежные средства в приобретение какой-либо недвижимости, но с наступлением кризиса продажи на рынке существенно снизились. Покупательская способность снизилась по причине нехватки денежных средств у населения. Вследствие быстрого падения рубля ипотечное кредитование перестало пользоваться спросом. Рынок недвижимости в настоящее время держится за счёт покупателей, у которых скопилась некоторая сумма денежных средств, которую они стараются по выгоднее вложить. Они также поддерживают покупательский спрос. По прогнозам, в 2016 году улучшения ситуации ждать не придётся: рынок недвижимости не увеличит своих продаж, при этом падения цен в регионах страны не ожидается, а в некоторых, таких как Москва и Петербург, они могут даже начинать подниматься после резкого падения.

По итогам проведённых аналитических исследований, становится понятно, что кризис не сможет существенно повлиять на сегментацию рынка недвижимости, и скоро всё встанет на свои места. В 2016 году, под влиянием экономического фактора, возможны колебания цен на недвижимость: её снижение и последующее увеличение. Как уже упоминалось выше, у населения страны возникает ощутимая нехватка денежных средств, кредиты также перестают пользоваться спросом. В самом начале наступления экономического спада эксперты давали прогнозы о нормализации роста ВВП на конец 2015 года. По последним данным этот срок передвинулся на начало наступившего года. По прогнозам Министерства экономики в 2016 году спад подойдёт к значению около 3,9%. Ожидаемое значение спада доходов населения составит приблизительно 3,4%.

Источники информации: <http://perm24.net/cnews698.html>

Вывод: Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2015 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 2016 году. Текущая политическая обстановка вместе с международными санкциями, волатильность валюты и замедление роста экономики страны, несомненно, оказывают влияние как на российских, так и на иностранных игроков.

Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в период, предшествующий дате оценки, показал, что ожидается сохранение среднего уровня деловой активности. Данный факт обусловлен следующими факторами:

- ✓ Среди угрожающих факторов – усугубление политических рисков, ухудшение макроэкономических показателей и связанный с ними рост объема выводимых с российского рынка средств.
- ✓ На сегодняшний день российский рынок пребывает в уязвимом состоянии, и многие инвесторы приостанавливают финансирование (за исключением жилой недвижимости) из-за геополитических рисков, что в среднесрочной перспективе отразится и на структуре инвестиций.

7.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Состояние туристической отрасли в Слюдянском районе Иркутской области.

Рекреационный потенциал Иркутской области определяется наличием природного объекта международного значения — оз. Байкал, разнообразных и привлекательных для туристов рекреационных ресурсов — природных, историко-культурных, этнографических. Крупнейший британский издатель в мире путеводителей в бумажном и электронном виде Lonely Planet опубликовал рейтинг лучших мест в мире для посещения туристами в 2010 г. В число этих мест вошло побережье Байкала. В последние годы туристическая отрасль в регионе стабильно развивается. Растут количество туристских прибытий в область, число занятых в туристическо-рекреационной сфере.

Среди посетителей Иркутской области в списке предпочтений на первом месте стоит знакомство с уникальной природой озера, на втором — интерес к национальным традициям, на третьем — круизы по Байкалу.

Основными туристическими центрами области являются г. Иркутск, пос. Листвянка, побережье Малого моря, о. Ольхон, Кругобайкальская железная дорога, горнолыжный курорт «Гора Соболиная». Развитие туризма в Иркутской области признается одним из главных ориентиров социально-экономического развития региона на перспективу.

Вместе с тем туристическо-рекреационная деятельность пока не признана самостоятельной отраслью экономики области, хотя ее вклад во внутренний региональный продукт составляет 0,5 %. В общей структуре турпотока въездной поток составляет около 14 %, выездной — 86 %.

Развитию туризма в области препятствуют следующие факторы: отдаленность региона от основных российских и мировых районов формирования рекреационного спроса; относительно невысокая плотность дорожной сети; слаборазвитые инфраструктура речного транспорта (порты/причалы) и сфера коммунальных услуг; ярко выраженная сезонность турпотока в результате резко континентального климата; недостаток квалифицированных кадров; нехватка гостиниц, отвечающих международным стандартам, и объектов развлекательной индустрии. Как отмечалось выше, туристов в Иркутскую область прежде всего привлекает возможность отдыха на побережье уникального озера Байкал.

В то же время в последние годы участились случаи нарушения российских и международных природоохранных законов и правил, снижающих привлекательность региона как экологически чистого места отдыха. К наиболее острым проблемам относятся: отсутствие полигонов твердых бытовых отходов и мусороперерабатывающих заводов в местах массового пребывания туристов; неконтролируемое строительство турбаз в пределах особо охраняемых природных территорий; слив более чем двумястами круизными судами жидких отходов в озеро (по 116 причине отсутствия пунктов приема подсланевых вод); превышение рекреационной нагрузки в популярных местах отдыха, что приводит к деградации уникальной природной среды побережья озера. Отрицательное влияние на формирование благоприятного имиджа региона оказывает разрешение в 2011 г. производства целлюлозы на Байкальском целлюлозно-бумажном комбинате при разомкнутом водообороте.

Основные предпочтения и иностранных, и отечественных туристов связаны с разумным соотношением цены и качества оказываемых услуг. Отдых в Иркутской области по ценовым характеристикам является дорогим. Себестоимость путевки в Иркутскую область складывается из завышенной платы за аренду земли, затрат на содержание и благоустройство турбаз, транспортных расходов.

Кроме того, у байкальских турбаз короткий сезон работы (около трех месяцев в году), поэтому компании стремятся за короткий период работы получить максимальную прибыль. В результате цена отдыха на Байкале для жителей европейской части России сопоставима с ценой поездки в Турцию или Египет. В условиях глобального экономического кризиса это уже привело к снижению числа туристов, приезжающих на Байкал. Перспективы туризма в Иркутской области связываются с созданием особой экономической зоны туристическо-рекреационного типа (ОЭЗ ТРЗ) «Ворота Байкала». Однако до сих пор не определено место ее расположения. Первоначально

разрабатывался проект размещения ОЭЗ ТРЗ в пади Крестовой вблизи пос. Листвянка, но в научных кругах и СМИ этот проект подвергся критике, суть которой сводилась к тому, что территория пади входит в состав Прибайкальского национального парка, к тому же это водоохранная зона и на ее территории произрастают леса первой группы. Кроме этого, по мнению специалистов, ОЭЗ ТРЗ должна быть более протяженной и состоять из нескольких центров [13]. В дальнейшем ОЭЗ ТРЗ была перенесена из пади Крестовой в пос. Большое Голоустное. Этот вариант также подвергся критике. Основные возражения были связаны с тем, что выбранная территория характеризуется относительно неблагоприятными природно-климатическими условиями, невысокой эстетической привлекательностью и плохой транспортной доступностью.

На официальном уровне подготовлены предложения по созданию ОЭЗ ТРЗ одновременно в Слюдянском (г. Байкальск и Кругобайкальская железная дорога), Иркутском (пос. Листвянка) и Ольхонском районах, включая побережье Малого моря. В сложившейся экономической ситуации (финансирование отрасли в области с 2009 г. сократилось на 40 %) дальнейшие шаги по созданию ОЭЗ ТРЗ на сегодняшний день приостановлены. Для формирования современного туристическо-рекреационного комплекса в Иркутской области необходимо разработать эффективную систему его стратегического планирования, включающую конкурентоспособную концепцию развития туризма в регионе, а также мастер-план, план маркетинга и мероприятий по привлечению частных и государственных инвестиций. Администрация региона должна вплотную заниматься созданием и продвижением интегрального туристического бренда Иркутской области на региональном, федеральном и международном уровнях.

В период современного экономического кризиса сократилось количество туристских прибытий на международном, региональных и местных туристических рынках. В результате государственные стратегии стран, активно развивающих въездной туризм, в настоящее время направлены на увеличение привлекательности своих турпродуктов посредством снижения стоимости услуг при сохранении и улучшении их качества.

Развитие внутреннего и въездного туризма в России рассматривается как одна из антикризисных мер Правительства РФ. Для создания конкурентоспособного отечественного турпродукта необходима его модернизация: формирование новых предложений, а также применение инновационных методов управления и активное использование современных информационных технологий, которые позволят снизить стоимость услуг и повысить их качество. С целью формирования современного высокоэффективного туристического комплекса Иркутской области необходимо привести в соответствие качество предлагаемых услуг с их стоимостью, а также сформировать благоприятный имидж региона, подчеркивающий его природную и историко-культурную уникальность.

Иркутск, 23 октября 2015, IrkutskMedia. Активисты Общероссийского народного фронта зафиксировали провал особой экономической зоны "Ворота Байкала" в Приангарье после контрольного выезда в ОЭЗ. На развитие туристической зоны было запланировано выделить 11,8 млрд рублей. С момента создания ОЭЗ прошло больше восьми лет, а строительство инфраструктуры так и не началось, несмотря на то что уже было освоено свыше 108 млн. "Фронтвики" убеждены, что туристическая зона не развивается в результате халатности и бездействия чиновников. Об этом сообщили ИА IrkutskMedia в пресс-службе ОНФ.

Экономическая зона "Ворота Байкала" была создана постановлением правительства РФ от 3 февраля 2007 года. Планировалось, что туристско-рекреационный потенциал ОЭЗ позволит развивать деловой, экскурсионный, горнолыжный, водный, лечебно-оздоровительный и другие виды туризма. Реализацией этих задач должно было заняться АО "Особые экономические зоны", собственником которого на 100% является министерство экономического развития РФ.

Чтобы сделать проект привлекательным для бизнеса, планировалось предоставить резидентам налоговые преференции и создать объекты инженерной инфраструктуры за счет госсредств. "Ворота Байкала" располагаются на двух территориях – участок Большого Голоустного площадью около 1,6 тысячи га, предназначенный для развития летнего отдыха, и гора Соболиная (площадь 757 га) – для зимнего и всесезонного отдыха. В первом случае запланированная стоимость строительства инфраструктуры составляла более 9,5 млрд рублей, во втором – свыше 2,2 млрд.

"На первом участке практически отсутствует транспортная инфраструктура и ЛЭП. Грунтовая дорога от Иркутска находится в крайне плохом состоянии. Кроме того, климатические условия в Большом Голоустном не позволяют развивать туризм, так как участок территориально расположен в зоне сильных ветров и на заболоченной территории. В настоящее время никаких следов ОЭЗ в Большом Голоустном нет, вплоть до отсутствия информационных указателей. В силу данных обстоятельств привлечение частных инвестиций в проект отсутствует. При этом на концепцию по расширению границ ОЭЗ "Ворота Байкала", благодаря которой данный участок был включен в экономическую зону, было потрачено 9,5 млн рублей", – отметил активист ОНФ Илья Новодворский.

На втором участке действует горнолыжный курорт, созданный задолго до образования зоны, а обслуживающая его организация – ООО "БГК "Гора Соболиная" – получила статус резидента. Но за восемь лет АО "Особые экономические зоны" не построило инфраструктуру (электро- и теплоэнергия, водоснабжение). Данный инвестор за свой счет осуществляет развитие участка (построена новая гостиница, горное кафе), а также решает инфраструктурные вопросы (бурение скважин и установка насосов). Всего на горе Соболиной за восемь лет официально зарегистрировано пять резидентов, из них лишь один проявляет активность.

Активисты ОНФ также отметили, что даже в нынешней ситуации за пять месяцев горнолыжного сезона туристический поток на горе Соболиной превышает 500 тысяч человек. При этом в официальных планах АО "Особые экономические зоны" по развитию территории указано, что после всех инфраструктурных изменений поток туристов должен составить 450 тысяч человек за год, то есть меньше, чем есть сейчас.

"Вместо комфортных туристических зон с развитой инфраструктурой, десятками объектов, огромным турпоток, сотнями миллионов налоговых отчислений, 3-мя тысячами рабочих мест мы имеем нулевое движение и постоянное давление на исторически действующего в регионе резидента", – сказал эксперт ОНФ Сергей Колясников.

Как подчеркнул руководитель проекта ОНФ "За честные закупки" Антон Гетта, ситуация вокруг "Ворот Байкала" вопиющая.

"Безусловно, то, что перспективный проект, призванный поддержать российский внутренний туризм, целых восемь лет никак не развивается, – это результат халатности и бездействия чиновников. Мы обязательно попросим министерство экономического развития РФ обратить внимание на "эффективную" работу АО "Особые экономические зоны", после чего, уверен, обязательно должны произойти соответствующие кадровые изменения. Более того, отсутствие реально действующих на территории резидентов говорит о закрытости доступа бизнеса к участию в проекте, что зачастую является главным признаком серьезной коррупционной составляющей", – прокомментировал Антон Гетта.

Ранее ИА IrkutskMedia сообщало о том, что правительство Иркутской области рассчитывает в 2016 году приступить к строительству инфраструктуры для особой экономической зоны (ОЭЗ) "Ворота Байкала" в Байкальске. Сейчас в рамках ОЭЗ туристско-рекреационного типа "Ворота Байкала" действуют четыре резидента: Байкальский горнолыжный курорт "Гора Соболиная", компании "Илим-Байкал", "Байкал-Аква", "Гринвальд Байкал". Зарегистрирован также новый резидент – организация "Уют+".

Для резидентов особой экономической зоны "Ворота Байкала" установлены налоговые льготы: предоставление пониженной ставки налога на прибыль организаций (13,5%), освобождение от налога на имущество организации в течение 10-ти лет, освобождение от уплаты земельного налога сроком на пять лет, а также гарантирована защита от неблагоприятных изменений в налоговом законодательстве. Кроме того, статус резидента особой экономической зоны дает уникальную возможность для развития отельного бизнеса и позволяет развивать любой из возможных видов туризма на берегах озера Байкал в соответствии с природоохранным законодательством.

Как ранее сообщало ИА IrkutskMedia, реализацию проектов туристско-рекреационных зон, утвержденных постановлением правительства в 2007 году, проанализировали эксперты проекта ОНФ "За честные закупки". "Фронтвики" пришли к выводу, что ни один из четырех проектов не реализован в полном объеме. В связи с этим ОНФ направило обращение в Федеральное агентство по управлению особыми

экономическими зонами с просьбой разъяснить, почему за семь лет освоено лишь около 14% запланированных инвестиций.

Источники: [_http://www.izdatgeo.ru/pdf/gjpr/2011-3/111.pdf](http://www.izdatgeo.ru/pdf/gjpr/2011-3/111.pdf)
<http://irkutskmedia.ru/news/economics/23.10.2015/469021/onf-zafiksiroval-proval-osoboy-ekonomicheskoy-zoni-vorota-baykala-v-i.html>

Анализ влияния общей экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки №1,2,24,25 на рынок недвижимости рекреационного назначения, в период, предшествующий дате оценки, показал, что ожидается сохранение низкого темпа развития ОЭЗ туристско-рекреационного типа "Ворота Байкала", что обусловлено следующими факторами:

- ✓ Среди угрожающих факторов – усугубление политических рисков, ухудшение макроэкономических показателей и связанный с ними рост объема выводимых с российского рынка средств.
- ✓ На сегодняшний день российский рынок пребывает в уязвимом состоянии, и многие инвесторы приостанавливают финансирование (за исключением жилой недвижимости) из-за геополитических рисков, что в среднесрочной перспективе отразится и на структуре инвестиций.
- ✓ За восемь лет существования ОЭЗ туристско-рекреационного типа "Ворота Байкала", в котором расположены объекты оценки №1,2,24,25 - освоено лишь около 14% запланированных инвестиций. С момента создания ОЭЗ прошло больше восьми лет, а строительство инфраструктуры так и не началось, несмотря на то что уже было освоено свыше 108 млн. Туристическая зона не развивается в результате халатности и бездействия чиновников
- ✓ Всего на горе Соболиной за восемь лет официально зарегистрировано пять резидентов, из них лишь один проявляет активность.
- ✓ Основные предпочтения и иностранных, и отечественных туристов связаны с разумным соотношением цены и качества оказываемых услуг. Отдых в Иркутской области по ценовым характеристикам является дорогим. Себестоимость путевки в Иркутскую область складывается из завышенной платы за аренду земли, затрат на содержание и благоустройство турбаз, транспортных расходов.
- ✓ У байкальских турбаз короткий сезон работы (около трех месяцев в году), поэтому компании стремятся за короткий период работы получить максимальную прибыль. В результате цена отдыха на Байкале для жителей европейской части России сопоставима с ценой поездки в Турцию или Египет. В условиях глобального экономического кризиса это уже привело к снижению числа туристов, приезжающих на Байкал.
- ✓ Развитию туризма в области препятствуют следующие факторы: отдаленность региона от основных российских и мировых районов формирования рекреационного спроса; относительно невысокая плотность дорожной сети; слаборазвитые инфраструктура речного транспорта (порты/причалы) и сфера коммунальных услуг; ярко выраженная сезонность турпотока в результате резко континентального климата; недостаток квалифицированных кадров; нехватка гостиниц, отвечающих международным стандартам, и объектов развлекательной индустрии.

7.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА, К КОТОРОМУ ОТНОСЯТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Сегментирование рынка недвижимости

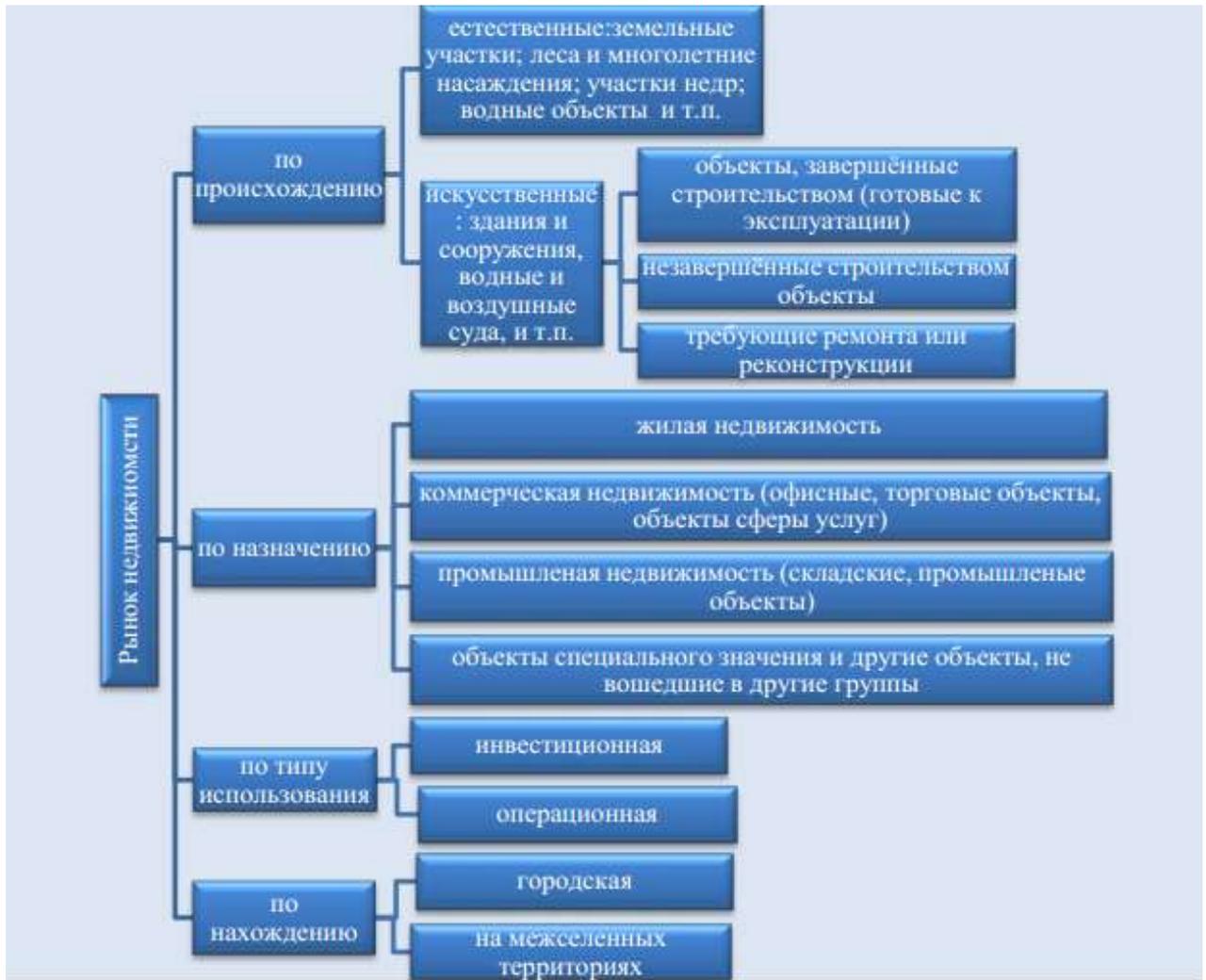


Рисунок 21. Виды классификаций объектов недвижимости по различным признакам

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Гостиничная недвижимость. Классификация объектов размещения

Средства размещения подразделяются на коллективные и индивидуальные.

К коллективным средствам размещения относятся:

Гостиницы и аналогичные средства размещения:

- ✓ гостиницы (в том числе квартирного типа)

- ✓ мотели
- ✓ клубы с проживанием
- ✓ пансионаты, меблированные комнаты
- ✓ общежития

Специализированные средства размещения:

- ✓ санатории, профилактории
- ✓ лагеря труда и отдыха
- ✓ дома отдыха
- ✓ туристские приюты, стоянки и другие
- ✓ туристские, спортивные базы, базы отдыха
- ✓ дома охотника (рыбака)
- ✓ конгресс-центры
- ✓ общественные средства транспорта (поезда, круизные суда, яхты)
- ✓ наземный и водный транспорт, переоборудованные под средства размещения для ночлега
- ✓ кемпинги (площадки для кемпинга, автофургонов)

Индивидуальные средства размещения:

- ✓ квартиры, комнаты в квартирах, дома, коттеджи, сдаваемые в наем

Гостиница — предприятие, предоставляющее людям, находящимся вне дома, комплекс услуг, важнейшими среди которых в равной степени являются услуга по размещению и услуга по питанию.

Сущность предоставления услуги размещения состоит в том, что, с одной стороны, в пользование предоставляются специальные помещения (гостиничные номера), с другой — предоставляются услуги, выполняемые непосредственно персоналом гостиницы: услуги портье по приему и оформлению гостей, услуги горничных по уборке гостиничных номеров и т.д.

В разных гостиницах имеются различные категории номеров, отличающихся площадью, меблировкой, оборудованием, оснащением и т.д. Однако независимо от категории гостиничный номер должен иметь следующую мебель и оборудование: кровать, стул и кресло, ночной столик, шкаф для одежды, общее освещение, мусорную корзину. Помимо этого в каждом номере должна содержаться информация о гостинице и план эвакуации в случае пожара. Прочие услуги дополняют предложение услуг размещения и питания. К ним относятся: бассейн, конференц-залы, залы для переговоров, спортивное оснащение, прокат автомобилей, услуги Химчистки, прачечной, парикмахерской, массажного кабинета и ряд других. В зависимости от того, как они оформлены и скомбинированы в единый комплекс, складывается определенный тип предприятия, например, отель-люкс, гостиница среднего класса, гостиница-апартамент, гостиница экономического класса, отель-курорт, мотель, частная гостиница типа «ночлег и завтрак».

Однако существует несколько общих признаков, по которым обычно классифицируют гостиницы. Мы выделяем лишь наиболее употребляемые среди них:

1. Уровень комфорта — комплексный критерий, составляющими которого являются:

состояние номерного фонда: площадь номеров, доля одноместных, многокомнатных номеров, номеров-апартаментов, наличие коммунальных удобств в номерах
состояние мебели, инвентаря, предметов санитарно-гигиенического назначения
наличие и состояние предприятий питания

состояние здания, подъездных путей, обустройство прилегающей к гостинице территории
информационное обеспечение и техническое оснащение
обеспечение предоставления дополнительных услуг

2. Вместимость номерного фонда — число мест, которое может быть предложено клиентам одновременно. Общепринято разделять гостиницы на:

малые — вместимость до 150 мест (в ряде стран не более 100 номеров)

средние — 150-400 мест (до 300 номеров)

большие — свыше 400 мест (свыше 300 номеров)

3. Функциональное назначение — этот критерий является решающим при определении типологической структуры гостиницы. Всего выделяют две большие группы предприятий, транзитные и целевые:

Транзитные — гостиницы, обслуживающие туристов в условиях кратковременной остановки. Они располагаются на магистралях с большим движением, в них ограничен уровень комфорта.

Целевые гостиницы в зависимости от цели путешествия подразделяются на: гостиницы делового назначения, обслуживающие лиц, пребывающих в командировках гостиницы для отдыха (курортные — предоставление размещения, питания и ряда дополнительных услуг людям, стремящимся к отдыху и восстановлению здоровья, и туристские — главная цель отдых).

4. Месторасположение. Здесь существуют различные вариации. Гостиницы могут быть расположены в черте города, в горах, на побережье и т.п.

Кроме месторасположения гостиницы, выделяют классификацию номеров и вида из номеров.

5. Продолжительность деятельности По этому критерию гостиницы классифицируются на гостиницы, работающие круглогодично, работающие 2 сезона или же гостиницы, функционирующие лишь 1 сезон.

6. Обеспеченность питанием гостиницы, работающие по системе «Все включено» (размещение + четырехразовое питание с включением алкогольных напитков как местного, так и иностранного производителя, в зависимости от специфики гостиницы и ее стоимостной ценности); гостиницы, обеспечивающие полный пансион (размещение + трехразовое питание) гостиницы, обеспечивающие полупансион (размещение + двухразовое питание с вариацией завтрак-обед или завтрак-ужин)

гостиницы, предлагающие размещение и только завтрак

7. Продолжительность пребывания гостей

гостиницы для длительного пребывания гостей

гостиницы для кратковременного пребывания

8. По уровню цен номера гостиницы классифицируются на:

- бюджетные
- экономичные
- средние
- первоклассные
- апартаментные
- фешенебельные

Итак, существует множество принципов и критериев мировой классификации гостиниц, все зависит от национальных, географических особенностей страны, а также местных традиций. При классификации гостиниц в разных странах также используют различные системы.

Классификация гостиниц по Межгосударственному стандарту ГОСТ 28681.4-95 «Туристско-экскурсионное обслуживание: Классификация гостиниц» от 01.01.1997 г. (см. Таблицу 3 к данному модулю).

Таблица №3. Классификация гостиниц» от 01.01.1997 г. (Межгосударственный стандарт ГОСТ 28681.4-95 «Туристско-экскурсионное обслуживание»)

Количество звезд	Характеристика
1	В гостинице должен быть отдельный от служебного вход для гостей; автостоянка, количество мест на которой не менее 10% количества номеров; лифт (в здании высотой более трех этажей); санузлы (унитаз, умывальник, душ или ванна) не менее чем в 25% номеров и на каждом этаже; служба приема с зоной для отдыха и ожидания, а также комната бытового обслуживания. Не менее 60% номерного фонда в такой гостинице должны составлять одноместные и двухместные номера. Площадь 1-комнатного одноместного номера без санузла, лоджий и балкона должна составлять не менее 8 м кв., а 1-комнатного двухместного — не менее 12 м кв. Телевизор и холодильник на этаже
2	Кроме всего вышеперечисленного, для гостиниц (имеющих более 50 номеров) должен быть еще ресторан или кафе и многокомнатные номера (апартаменты), либо номера, которые могут быть соединены. Санузлы должны быть уже в 50% номеров, а количество одноместных и двухместных номеров — составлять не менее 80% фонда
3	Соотношение номерного фонда соответствует 2*. В каждом номере обязательно должен быть туалет и ванная комната, телевизор, холодильник и кондиционер. На территории гостиницы должна располагаться охраняемая автостоянка, парикмахерская, бизнес-центр, обмен валют и касса бронирования билетов на различные виды транспорта. Персонал гостиницы должен иметь форменную одежду, дифференцированную по службам

4	Набор дополнительных услуг, соответствующий гостиницам с 3*, кроме перечисленного выше, телефон, фен, шампунь, гель для ванной в каждом номере. Дверь повышенной секретности. Меню завтрака подается в номер. На территории гостиницы находятся: салон красоты, спортивно-оздоровительный центр, аренда автомобилей. У входа обязательно светящаяся вывеска гостиницы. Обязательно швейцар
5	То же, что и в гостиницах 4*, но на более качественном уровне обслуживания. В номерах обязательно 2 санузла, телефонный аппарат в ванной комнате. Площадь одноместных 1 -комнатных номеров должна

Вывод: рассматриваемые объекты оценки (№№1,2,3,24,25) гостиничного назначения, согласно представленной классификации, необходимо отнести к «Специализированным средствам размещения», к подтипу «туристские, спортивные базы, базы отдыха».

Торговая недвижимость. Классификация объектов

В отличие от офисной и тем более жилой недвижимости, торговая недвижимость является непосредственным средством производства (ритейлингового бизнеса). Стоимость помещений, уровень арендных ставок в значительной степени зависят от доходности размещенных в них видов бизнеса. Это вытекает как из стандартов оценки приносящей доход недвижимости (при использовании доходного подхода к определению стоимости объекта), так и из практики управления объектами торговой недвижимости, назначения арендных ставок арендодателями, брокерами, управляющими. Например, в торговом центре «Атриум» площадью 100 тыс. кв. метров у Курского вокзала Москвы ставки аренды колеблются от 700 до 3900 \$/кв. метр в год, и более половины этого диапазона специалисты относят за счет различия товарных групп в арендуемых помещениях.

Поэтому классификация объектов торговой недвижимости должна быть многовариантной, в зависимости от решаемой задачи. Во-первых, она должна быть произведена применительно к совокупности объектов, независимо от их товарной номенклатуры. Во-вторых, она должна быть конкретизирована применительно к объектам или их частям (помещениям) с одной выбранной категорией товаров (при этом степень товарной специализации определяется задачей исследования).

Первым, основополагающим **признаком качества объектов торговой недвижимости** мы приняли масштаб объекта, и в связи с этим разделили объекты на 6 классов:

- класс А – комплекс зданий со своей территорией (торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (Тц), молл, гипермолл, гипермаркет);
- класс В - отдельное здание-магазин (супермаркет, универсам);
- класс С - нижние этажи в жилом или офисном здании (продовольственный, промтоварный магазин, аптека);
- класс D - пристройка, павильон, «стекляшка» (небольшое торговое предприятие, обслуживающее жителей микрорайона);
- класс Е - нежилые помещения свободного назначения (первые этажи и подвалы жилого дома)
- класс F – то же до отделки или реконструкции.

Всего при типизации торговых объектов по качеству принято 9 классификационных признаков:

- масштаб объекта, принятые названия
- товарная специализация
- основной потребитель
- инфраструктура и сервис, наличие дополнительных центров притяжения покупателей
- расположение
- конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения
- паркинг
- управление зданием, охрана.

В результате получено 10 типов торговой недвижимости.

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
1	Класс 1	Масштаб объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК), торгово-развлекательный комплекс (ТРК), торговый центр (ТЦ), мегаполл, гиперполл
		Товарная специализация	Смешанные - все виды товаров (без элитных групп)
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Максимально широкое развитие дополнительных услуг и сервиса, в том числе развлекательного (развлекательные центры, мультиплексы, фуд-корты, лунапарк, боулинг, детская площадка, каток, внутримагазинный транспорт, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники, офисные помещения и гостиница и т. п.)
		Расположение	У вокзалов, на главных транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта
		Планировочные решения	Оптимальные (atrium, галереи, холлы, эскалаторы)
		Конструктив, архитектура и отделка	Современный комплекс капитальных зданий модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением ярких пластмасс, стекла, синтетических материалов.
		Паркинг	Охраняемые стоянки (не менее 1 на 50 кв. м торговой площади)
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
2	Класс 2	Масштаб объекта, принятые названия	Торговый комплекс (ТК), торговый центр (ТЦ), гипермаркет
		Товарная специализация	Смешанные - все виды товаров (без элитных групп)
		Основной потребитель	Средний класс
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса (химчистка, фотолаборатория, банкомат, обменный пункт, бар, кафетерий, парикмахерская, солярий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, детская игровая комната, бесплатная доставка и установка крупной бытовой техники и др.)
		Расположение	На главных площадях и транспортных артериях, с удобным подъездом легкового автотранспорта и подходом от метро и др. станций общественного транспорта
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения)	Современный комплекс капитальных зданий или одно здание модной архитектуры, соответствующей окружающей застройке. Качественная отделка с применением натуральных и синтетических материалов. Планировочные решения оптимальные (atrium, галереи, холлы, эскалаторы)
		Паркинг	Охраняемые стоянки
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
		Масштаб объекта, принятые названия	Супермаркет, универсам
3	Класс 3	Товарная специализация	Универсальные - все виды продовольственных либо непродовольственных товаров (от массовых до элитных)
		Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, бар, кафетерий, аптечный киоск, упаковка подарков, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.)
		Расположение	Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов ("проходимое место")
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном этаже). Качественная реконструкция и отделка. Удобная организация потока покупателей
4	Класс 4	Паркинг	Наличие парковки
		Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания
		Масштаб объекта, принятые названия	Салон, мебельный центр, техноцентр, детский мир и т. д
		Товарная специализация	Комбинированные - реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса
		Основной потребитель	Средний и высший средний класс, работники иностранных фирм и организаций
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Наличие некоторых дополнительных услуг и сервиса (обменный пункт, обслуживание кредитных карт, сопутствующие товары и др.)
		Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом, с большим потоком пешеходов ("проходимое место")
Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Современное капитальное здание или часть здания (в цокольном или нижнем этаже). Качественная реконструкция и отделка. Хай-тек, модные стили, модные материалы. Удобная организация потока покупателей		
Паркинг	Наличие парковки		

Индекс типа	Наименование	Описание	
5	Класс 5	Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
		Масштаб объекта, принятые названия	Универмаг, гастроном, продовольственный, промтоварный магазин, аптека и т.д.
		Товарная специализация	Универсальные, либо специализированные на отдельных товарных группах, в средней и нижней ценовой нише
		Основной потребитель	Жители данного района
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	
		Расположение	Расположение на транспортных артериях и площадях
		Конструктив, архи текстура и отделка, планировочные решения	Нижние этажи в жилом или офисном здании либо отдельно стоящее здание. Стандартный косметический ремонт
		Паркинг	Требований не предъявляется
6	Класс 6	Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
		Масштаб объекта, принятые названия	Павильон, киоск
		Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише
		Основной потребитель	Пассажиры метрополитена, прохожие, туристы
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	
		Расположение	У станций метро, на улицах и площадях, пешеходных туристских маршрутах
		Конструктив, архи текстура и отделка, планировочные решения	Требований не предъявляется
		Паркинг	Требований не предъявляется
7	Класс 7	Управление зданием	Требований не предъявляется
		Масштаб объекта, принятые названия	Павильон, киоск, магазин, "стекляшка"
		Товарная специализация	Специализированные и узкоспециализированные товарные группы в нижней ценовой нише (включая дешевый импорт, подделки)
		Основной потребитель	Жители микрорайона, пенсионеры, нижние доходные группы населения
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	Внутри микрорайона, двора, на рынке
		Конструктив, архи текстура и отделка, планировочные решения	Требований не предъявляется
		Паркинг	Требований не предъявляется
8	Класс 8	Управление зданием	Требований не предъявляется
		Масштаб объекта, принятые названия	Бутик
		Товарная специализация	Узкоспециализированные товары одной знаковой фирмы мирового класса, наивысшей ценовой ниши
		Основной потребитель	Элита
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Требований не предъявляется
		Расположение	На улицах и в районах с элитной застройкой
		Конструктив, архи текстура и отделка, планировочные решения	Помещение небольшого объема в элитном доме, изысканная классика, натуральные материалы
		Паркинг	Наличие парковочных мест
9	Класс 9	Управление зданием	Профессиональное управление, круглосуточная охрана, видеонаблюдение
		Масштаб объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения
		Товарная специализация	Не определено
		Основной потребитель	Не определено
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено
		Расположение	Разнообразное
		Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Первые этажи и подвалы жилого дома. Более или менее качественный ремонт. Наличие витрин
		Паркинг	Требований не предъявляется
10	Класс 10	Управление зданием	Требований не предъявляется
		Масштаб объекта, принятые названия	Нежилые помещения свободного назначения
		Товарная специализация	Не определено
		Основной потребитель	Не определено
		Инфраструктура и сервис, центры притяжения	Не определено
		Расположение	Разнообразное
Конструктив, архитектура и отделка, планировочные решения	Первые этажи и подвалы жилого дома. Требуется реконструкция и ремонт		

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Паркинг	Требований не предъявляется
		Управление зданием	Требований не предъявляется

Источник: Статья Стерника Г.М. «ТИПОЛОГИЯ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»
[_http://realtymarket.ru/docs/met_13.htm](http://realtymarket.ru/docs/met_13.htm)

Выводы:

- ✓ **рассматриваемый объект оценки №20 торгового назначения, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «Е», подкласс 10.**
- ✓ **рассматриваемый объект оценки №21 торгового назначения, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «С», подкласс 3.**
- ✓ **рассматриваемый объект оценки №22 торгового назначения, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «С», подкласс 3.**
- ✓ **рассматриваемый объект оценки №23 торгового назначения, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «С», подкласс 9.**

Жилая недвижимость. Классификация объектов

Отечественные специалисты рынка жилой недвижимости выделили восемь критериев элитности: местоположение, экологичность материалов, клубность, качество инженерных сетей, инфраструктура дома, элитное позиционирование дома, управление недвижимостью, цена.

Для него характерно:

- размещение в любом районе города;
 - в соответствии архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
 - по конструктивно технологическим параметрам это панельные и кирпично-монолитные дома.
- Жилье низких потребительских качеств (низший эконом класс).

Требования к жилью этого типа весьма невысоки, так как оно предназначено для населения с низкой платежеспособностью:

- размещено в непрестижных районах;
- удалено от основных транспортных коммуникаций;
- принадлежит к зданиям «старого» фонда, не подвергавшимся капитальным и ремонтно-строительным работам, и домам первого поколения индустриального домостроения;
- квартиры размещены в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т.д.

На основании градостроительных ориентиров выделяют:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома постройки 1917 — конца 1930х гг.;
- «сталинские» дома;
- дома первого поколения индустриального домостроения («хрущевки» 1960х гг.);
- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 1970-1980х гг.;
- современные жилые дома.

В зависимости от материала наружных стен здания различают:

- дома с кирпичными стенами;
- панельные;
- монолитные;
- деревянные;
- смешанного типа.

В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жилье:

- первичное — место постоянного проживания;
- вторичное — загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода;
- третичное — предназначено для кратковременного проживания.

Признаки классификации жилых объектов недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как различны мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике применяют несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте жилой недвижимости.

[_ http://www.fondrgs.ru/files/docs/EK_NZHD_ITOG\(1\).pdf](http://www.fondrgs.ru/files/docs/EK_NZHD_ITOG(1).pdf)

Выводы:

- ✓ **рассматриваемые объекты оценки №4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,19 жилого назначения расположены в домах дома первого и второго поколения индустриального домостроения («хрущевки» 1960х гг. и дома, построенные в 1970-1980х, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «Массовое жилье», подкласс «Эконом»);**
- ✓ **рассматриваемый объект оценки №18 жилого назначения расположен в современном доме, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «Массовое жилье», подкласс «Комфорт»);**

7.4 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесен оцениваемый объект №20.

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

Таблица 7.2 – Цены предложений (продажа) в г.Ангарск Иркутской области.

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
1	60 000 000	1 876	31 983	Иркутская обл., г.Ангарск, 33 мкр-он. д.3	ПОДВ, 1,2	Качественная отделка.	ОСЗ (ПСН)	Отдельно стоящее 2-этажное здание с подвалом, расположено внутри жилого микрорайона недалеко от одной из центральных улиц города. Облицовка помещения внутри плиточная, мраморная. Помещения оснащены всеми необходимыми инженерными системами, состояние удовлетворительное. Помещения используются в качестве офиса Банка. Прямая продажа от собственника.	_http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-prodazhu-angarsk-157578754

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
2	25 315 000	1 976	12 811	Иркутская обл., г. Ангарск, 34 мкр-н, стр. 4, помещение 3	1,2	Качественная отделка.	ПСН	Продается Нежилое помещение, торговый дом «5 звезд», площадь 1976,3 кв.м. по адресу Иркутская обл., г. Ангарск, 34 мкр-н, стр. 4, помещение 3, кадастровый номер 38:26:040701:1043., обременение права: не зарегистрировано	http://www.rostrealt.ru/Angarsk/kommercheskaja/239113
3		2 000	18 700	Иркутская обл., г. Ангарск, улица Горького 21 (Центр)	ЦОК, 1,2	Качественная отделка.	ОСЗ (ПСН)	ВНИМАНИЕ!!! ЦЕНА ЗА КВАДРАТНЫЙ МЕТР 18700 рублей!!!! Срочная продажа! Продается здание общей площадью 2000 кв.м. В самом центре города Ангарска. 1000 кв.м. Бизнес-центр, 1000 кв.м. Развлекательный комплекс с боулингом, кафе и ночным клубом. Участок 0,34га. Возможна продажа по отдельности. Здание продается с мебелью и оборудованием! Сметная стоимость боулинга "Brunswick" с установкой 475000\$ (оборудование в превосходном состоянии, покупателю здания достается почти ДАРОМ!) Высота потолков 3,30 м! Бонус: цокольный этаж площадью 500 кв.м. Высота потолков 2,5 м! Торг уместен. Все вопросы по телефону ВОЗМОЖНА ПОМОЩЬ В ОФОРМЛЕНИИ ИПОТЕКИ!!!!	_http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-161503318
4	5 900 000	193	30 570	Иркутская обл., г. Ангарск, Центр, 29-й мкр	1	Качественная отделка.	ПСН	Нежилое помещение идеально под офис представительства компании, сферу слуг (салон красоты, косметологию, медицинский или детский центр), 1 этаж, отдельный вход, 8-кабинетов, буфет, подсобные помещения, с/у, 4-е лоджии, Перспективное расположение на пересечении Алешина и Ангарского проспекта. Рядом идет освоение новых проектируемых территорий города (квартал № 31 и № 35), со стр-ом современных ЖК, создание деловой инфраструктуры (в 200м строится ТЦ "Прибрежный" пл. более 4000 кв.м. и пр.) ПРОДАЖА БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ НА ПРАВАХ СОБСТВЕННИКА. Дополнительная информация по телефону 8-908-6625-013.	http://www.rostrealt.ru/Angarsk/kommercheskaja/228844
5	25 000 000	677	36 928	Иркутская обл., г. Ангарск, 15-й мкр, 39	1	Качественная отделка.	ПСН	Помещение свободного назначения, 677 м² Продается коммерческое помещение в 15 мрн. (мар. "Мастер"). Все подробности по телефону.	_http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-161141202

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
6	30 500 000	1 000	30 500	Иркутская обл., г.Анагарск, ул Коминтерна	1,2,3	Требуется отделка	ОСЗ (ПЧН)	Продам здание в городе Ангарске, расположенное на одной из оживленных улиц города! Новострой, первая линия, район ост. "Гор газ"! Здание трех этажное, площадью 740 кв.м., плюс цоколь 300 кв.м., черновая отделка! Строительные работы завершены, сейчас благоустраивают территорию! Прекрасно подойдет как под торговый, так и под офисный центр! Возможна сдача в аренду!	_http://www.domofond.ru/ko mmerc heskay anedviz himost-na-prodaz hu-angarsk-160452078
7	8 000 000	200	40 000	Иркутская обл., г.Анагарск, ул.Иркутска 53 а, Северный	2	Требуется чистовая отделка.	ПЧН	Помещение свободного назначения, 200 м² Новое помещение на 2 этаже ,отдельный вход, ремонт под чистовую, под кафе, ресторан, офис, магазин, и т.д. свободная планировка, возможна аренда, собственность	_http://www.domofond.ru/ko mmerc heskay anedviz himost-na-prodaz hu-angarsk-160595059
8	20 000 000	711	28 129	Иркутская обл., г.Анагарск, 20-1, Центр	1	Качественная отделка.	ПЧН	Продаётся действующий ресторан 711 м, расположенный в районе центрального рынка. В помещении сделан хороший ремонт, есть отдельный банкетный зал на 70 посадочных мест, кальянная комната, зал для биллиарда, детская игровая комната, вип кабинки. Продаётся со всей мебелью и оборудованием. Возможен обмен!!!	_http://www.domofond.ru/ko mmerc heskay anedviz himost-na-prodaz hu-angarsk-160381344
9	15 000 000	787	19 060	Иркутская обл., г.Анагарск, 84-й квартал, 29	1,2,3	Требуется отделка	ОСЗ (ПЧН)	Помещение свободного назначения, 786.7 м² Административное здание в центре города. Подключено ко всем коммуникациям, полностью готово к эксплуатации, площади на 60% заняты арендаторами. На первом этаже есть ворота которые позволяют использовать в том числе как гараж на 4 машины. в подвале можно разместить сауну с бассейном. У здания хорошая история, оно принадлежало СМУ 14 Межгорсвязьстрой трудовой путь которого был отмечен трудовыми наградами СССР. Здание расположено вдали от других построек, за зданием есть парковая зона с крупными деревьями где можно разместить беседку. Здание идеально подойдет в качестве офиса или может быть использовано как большой дом для проживания в стиле Loft. Труба рядом со зданием не используется но добавляет зданию внешний вид небольшого завода-фабрики 19 века. Построено здание надежно по советским стандартам но имеет большие окна и хорошую планировку.	_http://www.domofond.ru/ko mmerc heskay anedviz himost-na-prodaz hu-angarsk-160201939

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
10	130 000 000	3 600	36 111	Иркутская обл., г. Анагарск, 177 квартал, 21 дом	ЦОК; 1,2,3	Качественная отделка.	ОСЗ (ПСН)	Тц "Баргузин" 3 этажа + цокольный этаж. Центр города. Действующий, приносящий стабильный доход бизнес. На 3 и часть 2 этажа тренажерный зал и фитнес, остальная часть 2 этажа подготовка под офисы, первый этаж торговые места (все заняты). Земля под зданием в собственности.	_http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-148955594
11	10 000 000	750	13 333	Иркутская обл., г. Анагарск, ул. Трудовых резервов 32, Северный	1,2	Качественная отделка.	ОСЗ (ПСН)	Гостиница, 750 м ² Ресторан действующий 750 м ² с ремонтом и оборудованием+гараж на 2 машины+дом 80 м ² участок 7 соток все в собственности подробнее по телефону	_http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-158448416
12	4 200 000	195	21 538	Иркутская обл., г. Анагарск, 206 кв-л, дом 3А, помещение магазина радиодеталей	ЦОК	Качественная отделка.	ПСН	Помещение свободного назначения, 195 м ² Помещение расположено в цокольном этаже отдельно стоящего 2-х этажного здания и имеет свой индивидуальный вход. В состав помещения входят: зал площадью 115 кв.м., три комнаты разной площади, туалет, коридор и подсобные помещения. В помещении имеются все центральные коммуникации, вентиляция, телефон АТС-4, интернет. Помещение оборудовано всеми средствами пожарной и охранной сигнализации с выводом на пульт ВОВ. Хорошие подъездные пути и много места для стоянки автомобилей. Помещение отлично подходит: 1. для использования в качестве теплого оптового склада внутри города, 2. для открытия ремонтных мастерских бытовых услуг, 3. для организации небольшого производства. Уместен торг. Возможна также продажа помещения вместе с расположенным в нем бизнесом. По всем вопросам звонить с 14-00 до 24-00 часов.	_http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-162071819

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
13	16 500 000	613	26 917	Иркутская обл., г. Ангарск, 12 мкрн	1	Улучшенная черновая отделка	ПСН	Продается нежилое помещение в 12 микрорайоне г. Ангарска. 1 этаж, первая линия. 2 входа, центральный между супермаркетом "Любава" и "Планета электрики". Во дворе парковка. Помещение находится в отличном микрорайоне, развита инфраструктура, хороший пешеходный и автомобильный трафик. Требуется ремонт. Площадь помещения 380 кв.м. плюс подвал - 234 кв.м. Высокие потолки. Помещение можно использовать под торговые площади, ресторан, банкетный зал, спорт-клуб, салон красоты, банный комплекс, офис для крупной компании, производство, и т.д. Хорошая цена. Доп. описание: улучшенная черновая отделка. Больше фотографий по ссылке: http://irkutsk.etagi.com/realty/?c=458777 . Улучшенная черновая отделка	_http://reality.irk.ru/com/46918/
14	20 000 000	1 000	20 000	Иркутская обл., г. Ангарск, ул. Восточная 7а	1,2	Качественная отделка.	ОСЗ (ПСН)	Аренда, продажа 1000 м ² Продам нежилое двухэтажное здание с земельным участком, аренда 150 000 р.мес.	_http://www.domofond.ru/kommerceskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-13204702
	МИНИМУМ		12 811						
	МАКСИМУМ		40 000						

Таким образом, цены предложения на объекты (здания и встроенные помещения) торгового и свободного назначения, расположенные в г. Ангарске Иркутской области расположены в интервале от 12,8 до 40,0 тыс.руб за 1 кв.м. общей площади.

Значительный разброс ценового интервала объясняется рядом факторов:

- объекты, представленные в выборке, имеют различное местоположение;
- объекты, представленные в выборке, имеют различную площадь от 193 до 3600 кв.м. (фактор масштаба);
- объекты, представленные в выборке, имеют различные классы помещений, уровень и состояние внутренней отделки;
- в выборке участвовали здания и встроенные помещения, а при прочих равных условиях стоимость отдельно стоящего здания всегда выше стоимости встроенного помещения;

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты №21,22,23.

На основании поведенного анализа Оценщик выявил диапазон цены предложения по объектам, аналогичным рассматриваемым. Удельный показатель стоимости предложения варьируется от 30000 руб./кв.м. до 187000 руб./кв.м. в зависимости от местоположения и состояния объекта. Следует учесть, что данный показатель не учитывает все необходимые корректировки: скидку на торг, местоположение и корректировку на площадь объекта.

Таблица 7.3 – Цены предложений (продажа) на объекты торгового и свободного назначения в Октябрьском округе г. Иркутск Иркутской области.

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
1	7 900 000	160	49 375	р-н Октябрьский, Карла Маркса ул, 39	ЦОК	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Продам торговое помещение 160 м ² Помещение свободного назначения в цокольном этаже (имеются небольшие окна) 120 кв.м по документам и порядка 40-50 кв.м. подсобных помещений. В ИСТОРИЧЕСКОМ Центре города Иркутска по ул. Карла Маркса. Огромный пешеходный и автомобильный трафик, первая линия, вблизи всевозможные магазины, кафе, рестораны, ц.рынок, ТК, ТЦ "Сезон", СберБанк, ВТБ24, сквер Кирова, все в шаговой доступности, остановки общественного транспорта и др. Идеально подойдет как под торговую площадь, так и под общественную организацию, Банк, точку общественного питания, учебный центр и др.. Звоните, будем рады сотрудничеству! РК "Инвест-Недвижимость"	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_160_m_745241335
2	7 300 000	111	65 766	р-н Октябрьский, Дзержинского ул, 11	ЦОК	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Первая линия. Полуподвал с окнами. Окна на ул. Дзержинского. Большой зал.хоз зона отделена перегородкой. Два туалета, кабинет(гардероб). Пол плитка, освещение, болер, холодное водоснабжение. Электроотопление. Использовалось как столовая, магазин. Возможна аренда или открытие совместного бизнеса в области фаст-фуда. Покупка франшизы	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_111_m_769693286
3	60 000 000	1 300	46 154	р-н Октябрьский, Лызина, 18А	ПОДВ,1,2	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Продам помещение свободного назначения 1300 м ² Продаем отдельно стоящее здание в Октябрьском районе Иркутска, на пересечении улиц Лызина и Аэрофлотской. Площадь здания составляет 1300 кв. метров, из которых 400 кв. метров - первый этаж, 700 кв. метров - второй этаж, 230 кв. метров - подвал. В здании 2 независимых входа. Конструктив здания и перекрытия: монолитный железобетон. Есть все городские сети жизнеобеспечения: электроэнергия, водоснабжение, теплоснабжение, канализирование. Предусмотрена система вентиляции и кондиционирование. Помещения в здании с ремонтом. Перед зданием удобная парковка. Остановка общественного транспорта в 300 метрах. Само здание расположено на первой линии, хорошо просматривается и узнаваемо. расположение здания рядом с жилым массивом выигрышно для организации супермаркета. Так же удобно для представительства компании или филиала банка, фитнес-клуба. Здание и земельный участок под ним (8,5 соток) оформлены в собственность. Стоимость предложения 60 000 000	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/danie_na_pervoy_linii_1300_m_765613613
4	6 500 000	130	50 000	р-н Октябрьский, Декабрьских Событий, Тимирязева	ЦОК	Требуется отделка	ПСН / Торговое	Продам помещение свободного назначения 130 м ² Срочно продам нежилое помещение собственности, в цокольном этаже кирпичного жилого дома. Удачное месторасположение - центр города Иркутска, Кировский район, хорошая транспортная развязка. Помещение нежилое, благоустроенное, с отдельным входом, имеется естественное освещение, свой санузел, парковка. Назначение универсальное - можно под торговлю, офис, медицинские услуги, фитнес-центр и др. Рассмотрим варианты обмена или сдачи в долгосрочную аренду с последующим выкупом. СОБСТВЕННИК!!! НЕ АГЕНТСТВО!!! Хороший ТОРГ. Нужен ремонт.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_130_m_715061818
5		358	60 000	р-н Октябрьский, АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО 58	2	Требуется отделка. Отделка помещения получистовая	ПСН / Торговое	Продам помещение свободного назначения 358 м ² Внимание ! Срочная продажа ! Цена на 30 % ниже рыночной ! Продается помещение в центре Октябрьского района, по адресу: ул. Александра Невского, дом 58. Помещение расположено на втором этаже многоэтажного дома, на первой линии от дороги. Есть парковка. Площадь помещения составляет 398 кв. метров. Помещение поделено на 7 кабинетов (от 18 до 48 кв. метров). Отделка помещения получистовая, стены выровнены, электрика разведена с выключателями и розетками, противопожарная сигнализация. Помещение расположено рядом с основными транспортными артериями города, что позволит быстро и беспрепятственно добраться до него. Стоимость предложения: 23 000 000 рублей (60 000 за кв. метр)	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_398_m_512993208

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
6	55 000 000	1 840	29 891	р-н Октябрьский, МОПРА пер. 3	ПОДВ,1,2	Качественная отделка.	ПСН	<p>Продается отдельное 5-этажное здание многоцелевого назначения в центре города Иркутска площадью 1840 кв.м. (подземных этажей 2) на пер. Мопра, д. 3 (рядом с пересечением ул. Карла Маркса и Декабрьских Событий).</p> <p>Здание полностью оборудовано охранно-пожарной сигнализацией и системой видеонаблюдения, автономной системой электроснабжения.</p> <p>Здание имеет широкий диапазон использования: банк, бизнес-центр, учреждение, офисный центр, расположение крупной компании, медицинский центр и другое многофункциональное назначение. Имеется теплый гаражный бокс.</p> <p>Ранее в данном здании размещался банк, в нем имеется все необходимое оборудование, такое как банковский операционный зал, оборудованный кассовый узел, депозитарий, хранилище, архив, сейфовая комната, отдельный бронированный вход для инкассации, сейфы, переговорные комнаты, приемные руководителей, кабинеты сотрудников, IT-специалистов и т.д.</p> <p>Здание расположено в районе с интенсивным автомобильным движением и пешеходной проходимостью.</p> <p>Возможна продажа в рассрочку.</p>	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_1840_m_72208095
7	11 000 000	205	53 659	р-н Октябрьский, ул Пискунова, 150/3	ЦОК	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	<p>Продам торговое помещение 205 м²</p> <p>Продаю минимаркет 205 м.кв., со всем необходимым для ведения бизнеса оборудованием, два входа (со стороны дороги и с обратной стороны), два продуктовых торговых зала с двумя отдельными кассами, вино-водочный зал, фасовочное помещение-склад, техническое помещение, кабинет руководителя и управляющего или бухгалтера с двумя столами, санузел. Назначение по свидетельству о праве собственности: нежилое помещение. Есть дополнительные фото (много не удалось разместить по причине ограниченности лимита объявления), отправлю по запросу на электронный адрес. Просмотр помещения по предварительной договоренности. Дополнительные вопросы по тел.</p> <p>Рекламные щиты и стела с названием минимаркета вдоль дороги. Отсутствие магазинов в шаговой доступности. Стоимость 11 000 000.</p> <p>Возможен обмен: на автомобиль+деньги, тяжелая техника (камаз, трактор, экскаватор и др.) +деньги, дом не менее 200 м.кв. в Иркутске +деньги.</p>	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_205_m_79689523
8	8 500 000	124	68 548	р-н Октябрьский, Советская ул, 45а	ПОДВ	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	<p>Продам помещение свободного назначения 124 кв.м. по ул. Советской 45 а.</p> <p>Первая ЛИНИЯ. Два входа. Парковка. Отличное месторасположение. Удобные подъездные пути.</p> <p>Помещение расположено на одной из основных улиц города Иркутска!</p> <p>Инфраструктура развита. Рядом БЦ "Europlaza", магазины, офисы и т.д.</p> <p>Возможное использование: Магазин, Офис, Салон, Кафе и т.д.</p>	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_124_m_717277429
9	10 899 000	210	51 900	р-н Октябрьский, Красноярская, Советская, Лызина, Култукская	2	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	<p>Продам помещение свободного назначения 210 м²</p> <p>Продам нежилое помещение с ремонтом, можно использовать под офис, магазин и т.д, в собственности, отличное расположение, 1 линия</p>	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_210_m_793926483
10	27 964 000	530	52 762	р-н Октябрьский, ул. Дальневосточная 29/1	ПОДВ, 1	Требуется отделка	ПСН / Торговое	<p>Продам торговое помещение 530 м²</p> <p>Продается помещения под супермаркет. Торговый зал 337 м², склад 193,6 м². Возможна рассрочка.</p> <p>Аренда - тор. зал 500/кв.м, склад 300/кв.м (1-2 мес бесплатно)</p> <p>Особые условия по долгосрочной аренде - первая береговая линия</p> <p>- панорамный вид на Ангару</p> <p>- высота потолков 4,2 м</p>	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_i_sklad_530_m_758083615
11	29 000 000	200	145 000	р-н Октябрьский, Волжская ул, 15	1	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	<p>Продам торговое помещение 200 м²</p> <p>Продаю торгово-офисное помещение с арендаторами (возможно без) на ул. Волжская (рядом ост. Волжская- Кедр магазин, муниципальный рынок) на 1 этаже (возможно второй и цокольный этаж) в ТЦ ОРАНЖ в новой строящейся б.с. Площадь от 200 до 1200 кв.м. (и даже до 3600) Возможно обустройство 1-2х отдельных входов. В здании эскалатор, лифт, отличная парковка, очень узнаваемое и знаковое место с хорошими якорями (супермаркет Слата, Сбербанк, магазин ДНС, магазин обуви КАРИ, крупный супермаркет товаров для отдыха и туризма ФИШЛАЙН, Супермаркет одежды ДЖОЙФЭМИЛИ и др)</p>	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_200_m_67740530

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
12	31 195 000	367	85 000	р-н Октябрьский, Волжская ул, 17	3	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Продам торговое помещение 367 м ² Продаю помещение с арендатором в самом успешном ТЦ в Иркутске ТЦ Оранж на ост Волжская рядом с Диагностическим центром и кинотеатром Баргузин. Помещение расположено на 3 этаже до которого можно подняться на эскалаторе или на лифте. Помещение занимает якорный арендатор с очень востребованным в данное время товаром. Хорошая ставка аренды и долгосрочная аренда позволит покупателю окупить вложенные средства за 6-7 лет и увеличить их капитализацию. Площадь помещений от 367 кв.м. и возможно увеличить до 1200 кв.м. Отличная отделка, надежные арендаторы, хорошее вложение	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_arendatorom_367_m_659752790
13	40 000 000	214	186 916	р-н Октябрьский, ул Советская, 25	1	Улучшенная отделка.	ПСН / Торговое	Продам торговое помещение 214 м ² Магазин 214 м.кв. Советская 25 на Первой линии прямо за остановкой Эталон. Очень дорогой ремонт, системы вентиляции, отопления и кондиционирования. Сигнализация! Два отдельных входа! Большой торговый зал с витринными окнами. Высота потолков 3.20! Подходит под любой вид деятельности! ЦЕНА 40 000 тыс.руб! Торг.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_214_m_798172131
	МИНИМУМ		29 891						
	МАКСИМУМ		186 916						

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты №4-19.

Средняя стоимость вторичного жилья в Иркутске на 30.05.2016 по данным REALTY.IRK.RU (тыс руб/кв.м)

	Кировский район	Октябрьский район	Свердловский район	Куйбышевский район	Ленинский район
Вторичный рынок жилья					
1 комн. кирпич	70,72	62,71	53,48	56,36	50,08
1 комн. панель	65,93	63,45	55,83	61,54	51,74
1 комн. дерево	38,05	48,70	41,67	30,58	26,56
2 комн. кирпич	69,90	60,41	52,58	51,63	47,31
2 комн. панель	72,25	60,33	53,53	52,13	47,28
2 комн. дерево	39,13	47,57	38,88	40,28	32,97
3 комн. кирпич	68,62	60,78	53,03	53,67	47,24
3 комн. панель	57,05	57,66	50,34	49,32	45,02
3 комн. дерево	34,02	-	31,30	62,50	31,72
Средняя стоимость на 30.05.2016					
	68,33	60,37	52,43	52,79	47,26
Динамика за май 2016г.					
	0,5%	0,17%	-0,38%	-1,22%	3,48%
По данным REALTY.IRK.RU					

<http://realty.irk.ru/analytics.php?id=14780&action=show>

На основании вышеприведенной таблицы, учитывая то допущение, что цены предложения варьируют +/- 20%, Оценщик построил таблицы с ценовыми интервалами:
Таблица 7.4 – Цены предложений (продажа) на вторичном рынке квартир в г.Иркутск Иркутской области.

Тип квартиры	Кировский район	Октябрьский район	Свердловский район	Куйбышевский район	Ленинский район
1 комн. кирпич	56,58 - 84,86	50,17 - 75,25	42,78 - 64,18	45,09 - 67,63	40,06 - 60,1
1 комн. панель	52,74 - 79,12	50,76 - 76,14	44,66 - 67	49,23 - 73,85	41,39 - 62,09

Тип квартиры	Кировский район	Октябрьский район	Свердловский район	Куйбышевский район	Ленинский район
1 комн. дерево	30,44 - 45,66	38,96 - 58,44	33,34 - 50	24,46 - 36,7	21,25 - 31,87
2 комн. кирпич	55,92 - 83,88	48,33 - 72,49	42,06 - 63,1	41,3 - 61,96	37,85 - 56,77
2 комн. панель	57,8 - 86,7	48,26 - 72,4	42,82 - 64,24	41,7 - 62,56	37,82 - 56,74
2 комн. дерево	31,3 - 46,96	38,06 - 57,08	31,1 - 46,66	32,22 - 48,34	26,38 - 39,56
3 комн. кирпич	54,9 - 82,34	48,62 - 72,94	42,42 - 63,64	42,94 - 64,4	37,79 - 56,69
3 комн. панель	45,64 - 68,46	46,13 - 69,19	40,27 - 60,41	39,46 - 59,18	36,02 - 54,02
3 комн. дерево	27,22 - 40,82	-	25,04 - 37,56	50 - 75	25,38 - 38,06

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

Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

1. КАЧЕСТВО ПРАВ

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

2. УСЛОВИЯ РЫНКА

Отличие цены предложения от цены сделки:

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

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

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

Таблица 7.5 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тазов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №18», 2016 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Таблица 7.6 - Корректировка на торг для гостиниц и баз отдыха

6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблица

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласовые производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласовые производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласовые офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартиры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

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

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

- ✓ престижность района;
- ✓ расположение относительно транспортных магистралей;
- ✓ качество окружения.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

4. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Площадь объекта

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

Стоимость объектов изменяется при значительном увеличении площадей, что подтверждено обзором рынка. В связи с тем, что существует значительное различие в площади объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки на площадь принимались на основании Справочника корректировки на площадь для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости, изданного Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. Информация представлена ниже.

Таблица 7.7 -Корректировки на площадь

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

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

Таблица 39

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

133

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

Таблица 7.8 - Корректировка на торг для земельных участков

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

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

Корректировка на этаж:

На цену объекта коммерческой недвижимости и ставку его аренды на рынке оказывает влияние этаж, на котором объект расположен. Так, при прочих равных условиях, цокольные, подвальные, второй и выше этажи продаются (и сдаются в аренду) по цене (ставке) ниже на чем объекты на первом этаже. В распоряжении оценщика имеется следующий источник информации, отражающий эту зависимость:

А. При продаже объектов коммерческой недвижимости:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,88	0,8
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,94	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,93	0,85
2.	Офисных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,84	0,77
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,95	0,88
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,97	0,91
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,95	0,86
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,92	0,85
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,94	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,94	0,86

Источник: <https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/465-popravki-na-etazh-na-01-01-2016-goda>

5. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

- ✓ престижность района;
- ✓ расположение относительно транспортных магистралей;
- ✓ качество окружения.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

6. КОЭФФИЦИЕНТЫ КАПИТАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Определены на основании анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная справедливая стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

(расчет Statielt на основе рыночных данных за истекший квартал)

№	Объекты	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,10	0,12	0,14
2	Офисные помещения и здания	0,11	0,13	0,15
3	Складские помещения и здания	0,12	0,15	0,18
4	Производственные помещения и здания	0,13	0,17	0,21

[_https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/460-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2016-goda](https://statielt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/460-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2016-goda)

7. УРОВЕНЬ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Коэффициенты, выражающие среднегодовую долю расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от арендного дохода.

Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Операционные и эксплуатационные расходы были приняты в размере 22,45% от потенциального валового дохода на основании следующих данных:

ИСТОЧНИК №1:

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговых помещений и зданий	0,24	0,30	0,27
Офисных помещений и зданий	0,25	0,31	0,28
Складских помещений и зданий	0,16	0,22	0,19
Производственных помещений и зданий	0,16	0,22	0,19

Источник: <https://statirel.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/469-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2016-goda>

ИСТОЧНИК №2:

7.3.1. Активный рынок

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

Таблица 72

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

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

№№	Наименование	Среднее значение операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода, %
Источник информации №1	_https://statirel.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/469-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2016-goda	27
Источник информации №2	Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.	17,9
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ		22,45

8. УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ (ПОТЕРЬ ОТ НЕДОИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

7.2.1. Активный рынок

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

Таблица 68

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

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

Ценообразующие факторы на рынке жилой недвижимости (квартир).

Самые важные факторы, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости – это местоположение, количество комнат и площадь квартиры. Кроме того, к числу факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на рынке жилой недвижимости можно еще три категории факторов.

Основные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

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

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

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

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

- ✓ наличие мест для прогулок с детьми, детсадов, школ, гимназий;
- ✓ наличие мест для парковки, близость автостоянок, гаражей;
- ✓ наличие мест отдыха, парков, озер, спортплощадок;
- ✓ близость магазинов, рынков;
- ✓ вид из окна.

По **основным факторам** определяется стоимость квартиры; **дополнительные факторы** ее несколько корректируют; **второстепенные** - влияют на привлекательность квартиры для той или иной категории покупателей.

9. УРОВЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ (ПРИМЕРНЫЙ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ)

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ					
№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.			
		2016	2015	2014	2007
Квартиры					
1. 1-комнатные квартиры					
	Москва	3...6	1,5...3,0	1...2,2	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	4,5...6	1,8...3,5	1,3...2,8	0,5...1,2
	Екатеринбург	3...4,5			
2. 2-комнатные квартиры					
	Москва	4,5...7	3...5	2,5...4,5	0,5...1,5
	Санкт-Петербург	5...7	-	1,8...5	
	Екатеринбург	4,5...7	-	3...6	
3. 3 и более-комнатные квартиры					
	Москва	6...8	4...7,5	4...6,9	
	Санкт-Петербург	5...10	3...9	3...8	
	Екатеринбург	5...8			
Земельные участки					
1. Под дачное строительство					
	Московская область	4...9	-	3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...11		5...9	
2. Под офисные и торговые цели					
	Москва	2...4		1...3	
	Московская область (торговые цели)	6...9		4...8	
3. Под производственно-складские цели					
	Москва	4...8		2...5	
	Московская область	8...12		6...10	
Помещения (здания)					
1. Производственные					
	Иркутск	5...9			3...9,9
	Киров	4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	6...12	6...10	5...11	0,8...5,5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...12	5...10	6...12	0,9...4,4
	Санкт-Петербург	6...10			
2. Торговые					
	Иркутск	4...8	2...3		0,7...1,7
	Киров	4...7			2...4
	Москва	4,5...9	3,5...8	2...7	0,3...4,8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	5...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3. Офисные					
	Москва	6...10	5...12	5...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	-	6...12	
	Иркутск	4...6			
	Санкт-Петербург	7...10			
4. Гостиницы					
	Москва	7...9	-	9...14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	9...12	-	8...16	

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №18», 2016 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

В распоряжении Оценщика отсутствует актуальная опубликованная информация о средних сроках продажи объектов недвижимости аналогичных оцениваемым на рынке, однако опросив профессиональных участников рынка недвижимости, Оценщик пришел к следующим выводам:

- ✓ Объекты оценки №21,22,23 имеют показатель средней ликвидности, срок реализации объектов 9 месяцев (в среднем).
- ✓ Объекты оценки №20,1,2,3,24,25 имеют показатель низкой ликвидности, срок реализации объектов 18 месяцев (в среднем).
- ✓ Объекты оценки №4-19 имеют показатель высокой ликвидности, срок реализации объектов 3 месяцев (в среднем).

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

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ✓ Цена предложения за объекты торгового назначения в г.Ангарск, аналогичные рассматриваемым, составляет – от 12,8 до 40,0 тыс.руб за 1 кв.м. общей площади с учетом НДС (18%)
- ✓ Ставка аренды (предложение) на объекты торгового назначения в г.Ангарск, аналогичные рассматриваемым, составляет – от 3600 до 7200 руб за 1 кв.м общей площади в год. с учетом НДС (18%)
- ✓ Цена предложения за объекты жилого назначения (1 комнатные квартиры) назначения в г.Иркутск, аналогичные рассматриваемым, составляет – 40-84 тыс.руб./кв.м.

-
- ✓ Уровень ставки арендной платы за помещения торгового и свободного назначения в г.Иркутск, аналогичные рассматриваемым, составляет – от 4500 до 10800 руб./кв.м/год с учетом НДС (18%).
 - ✓ Средний уровень операционных расходов для объектов офисно-торгового и свободного назначения, аналогичных оцениваемым, составляет 22,45% от ПВД.
 - ✓ Объекты оценки №21,22,23 имеют показатель средней ликвидности, срок реализации объектов 9 месяцев (в среднем).
 - ✓ Объекты оценки №20,1,2,3,24,25 имеют показатель низкой ликвидности, срок реализации объектов 18 месяцев (в среднем).
 - ✓ Объекты оценки №4-19 имеют показатель высокой ликвидности, срок реализации объектов 3 месяцев (в среднем).

 - ✓ Уровень вакантных площадей в офисно-торговых объектах составляет 12,3%.

Анализ рынка составлен на основании аналитических данных сайта www.arendator.ru и следующих источников информации:

- ✓ <http://www.blackwood.ru/>
- ✓ <http://zдание.info/>
- ✓ **GVA Sawyer;**
- ✓ **Jones Lang LaSalle;**
- ✓ **Knight Frank.**

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
 - ✓ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - b) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1. Составляется **максимально полный** (по возможности исчерпывающий) **перечень вариантов использования**, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости. Данный перечень должен быть составлен с учетом особенностей местоположения оцениваемого объекта и текущего состояния рынка недвижимости.
2. На втором этапе анализа НЭИ из выделенных вариантов использования исключаются те варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**.
3. На третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности **физической осуществимости вариантов**, остающихся в перечне после процедур двух предыдущих этапов. На этом этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за физических характеристик земельного участка и технико-эксплуатационных характеристик здания. Из этого перечня

исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства.

4. Законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их **экономической целесообразности**;
5. На последнем этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику **максимальную справедливую стоимость** Объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка (объект оценки №3) как свободного

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости Иркутской области позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемого земельного участка является использование для строительства базы отдыха. Обоснование выбора указанных форматов недвижимости представлено в п. 7.3-7.4 настоящего Отчета.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемый объект зарегистрированы в установленном порядке. Категория рассматриваемого земельного участка – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – для размещения гостиничного комплекса.

Таким образом, согласно, вида разрешенного использования, возможно размещение объектов гостиничного назначения.

Физическая осуществимость вариантов.

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации (водопровод, канализация и центральное отопление) присутствуют. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты застройки.

В данном случае, как это следует из анализа рынка недвижимости и анализа местоположения, логично рассмотреть вариант возведения административного комплекса с вспомогательными объектами, с последующей сдачей его в аренду.

Но окончательное рассмотрение вариантов застройки зависит от допустимости с точки зрения законодательства и экономической целесообразности.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объекта под размещение административных объектов является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

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

Таким образом, можно заключить, что наиболее целесообразным с экономической точки зрения на дату оценки использование рассматриваемого земельного участка под размещение гостиничного комплекса, согласно тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Байкальск и особенностей локального местоположения.

Вывод: наиболее эффективное использование земельного участка как свободного - под застройку нежилыми зданиями гостиничного назначения, что соответствует характеру имеющейся застройки.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

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

Анализ местоположения и рынка Объекта недвижимости. Проведенный анализ местоположения Объекта оценки и анализ рынка коммерческой недвижимости г. Байкальска позволили сделать вывод, что потенциально коммерчески эффективными вариантами использования рассматриваемых зданий является использование только в качестве гостиничного комплекса.

Анализ законодательных и нормативно-правовых ограничений. Анализ юридического статуса рассматриваемых зданий позволил прийти к заключению, что на дату оценки права на рассматриваемые объекты зарегистрированы в установленном порядке. В соответствии со Свидетельствами о государственной регистрации права, предоставленным Заказчиком, назначение объектов оценки – нежилое, что позволяет использовать их в качестве зданий гостиничного назначения.

Физическая осуществимость вариантов. На дату оценки рассматриваемые здания не используются (кроме КПП). В помещениях выполнены отделочные работы, состояние помещений – удовлетворительное. Планировка дает основания полагать, что объекты оценки могут быть использованы в качестве гостиничных помещений.

Использование объектов оценки в иных целях возможно, однако изменение объемно-планировочных параметров требует дополнительных затрат.

Экономическая целесообразность. С точки зрения экономической целесообразности использование объектов под гостиничные здания является наиболее предпочтительным по следующим причинам:

- ✓ На основании анализа рынка коммерческой недвижимости г. Байкальска и анализа местоположения объектов оценки, Оценщик пришел к выводу, что единственно возможным вариантом является использование в качестве объекта гостиничного назначения;
- ✓ Объекты оценки расположены в стороне от оживленной транспортной магистрали, поток движения транспорта – низкий. Расположение в 15 минутах (1000м) пешком от Горнолыжного Комплекса «Гора Соболиная» - является фактором доходности гостиничного объекта.

Таким образом, можно заключить, что на дату оценки использование объектов оценки в качестве гостиничных зданий, с точки зрения тенденций развития рынка коммерческой недвижимости г. Байкальска и особенностей местоположения, является наиболее целесообразным с экономической точки зрения.

Вывод: наиболее эффективное использование - использование в текущем варианте (нежилые здания гостиничного назначения).

8.3 Подходы к оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

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

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

Заказчиком была предоставлена необходимая строительно-техническая документация. Ввиду наличия достаточного количества необходимой информации Оценщик принял решение применить затратный подход к оценке отдельностоящих зданий – объектов №№1,2,24,25 в рамках настоящего Отчета.

Поскольку, присутствует информация, необходимая для определения справедливой стоимости объекта в рамках затратного подхода, Оценщик считает, что применение затратного подхода в рамках настоящего Отчета является целесообразным. Оценщик применил затратный подход к оценке справедливой стоимости объектов оценки №№1,2,24,25.

Сравнительный подход (*sales comparison approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка как жилой, так и коммерческой недвижимости. Учитывая, что рынок подобных объектов недвижимости в Иркутске и Иркутской области достаточно хорошо развит, в том числе с точки зрения информационного обеспечения, Оценщик имеет возможность применить сравнительный подход к оценке. Оценщик полагает, что сравнительный подход наиболее объективно отражает справедливую стоимость следующих объектов – объекты оценки №1-25.

Доходный подход (*income approach*) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым справедливая стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Для объектов коммерческой недвижимости корректное применение доходного подхода возможно при наличии достаточно развитого рынка аренды. Исходя из того, что рассматриваемые объекты №20,21,22,23 могут приносить доход, а рынок аренды подобных объектов является развитым, Оценщик полагает, что возможно применение доходного подхода.

Имеющаяся у Оценщика информация позволяет применить доходный подход при оценке справедливой стоимости следующих объектов – объекты оценки №№20,21,22,23.

8.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Определение справедливой стоимости на основе затратного подхода

МЕТОДОЛОГИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости определяется как сумма справедливой стоимости V_L права использования земельного участка как свободного, затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий, для последующего определения затрат на воспроизводство V_{BR} , или затрат на создание аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки, для последующего определения затрат на замещение V_{BR} за вычетом потерь стоимости D вследствие накопленного износа и прибыли предпринимателя Pr .

Обобщенная методика определения затрат, как правило, предлагает порядок расчета затрат на замещение. Детализированные методы, учитывающие уникальность оцениваемой недвижимости, позволяют рассчитать затраты на воспроизводство. В современной массовой оценке обычно используют затраты на замещение.

Решение об использовании в оценке затрат на воспроизводство или затрат на замещение, как правило, определяется целью оценки и предполагаемым использованием результатов оценки.

В данном отчете, в рамках затратного подхода, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, Оценщик счел целесообразным использовать затраты на замещение.

Исходя из вышеизложенного, модель оценки справедливой стоимости объекта недвижимости на основе затратного имеет следующий вид:

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

где: V_{CA} – справедливая стоимость объекта оценки на основе затратного подхода;
 V_L – стоимость имущественного права на земельный участок (права собственности или права заключения договора аренды);
 V_{BR} – затраты на замещение объекта оценки;
 AD – накопленный износ объекта оценки, %;
 Pr – прибыль Предпринимателя (инвестора), %;

Затраты на воспроизводство и затраты на замещение, по сути, аналогичны затратам на возведение объекта недвижимости на дату оценки и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания объекта недвижимости в современных рыночных условиях.

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

Затраты на замещение с учетом накопленного износа объектов оценки рассчитывалась по следующей формуле:

$$CЗ = ПС - I_n,$$

где

- ✓ $CЗ$ – затраты на замещение с учетом накопленного износа;
- ✓ $ПС$ – затраты на замещение;
- ✓ I_n – накопленный износ.

Как правило для определения величины затрат используют различные справочные или нормативные материалы (УПСС, БУПС, УПВС, Ко-Инвест). В сложившейся оценочной практике сборники УПВС и Ко-Инвест являются наиболее распространенными в употреблении.

Стоимость затрат на замещение ($CЗ$) рассчитывается по формуле:

$$CЗ = CC + PP + НДС,$$

где:

- ✓ СС – сметная стоимость строительства;
- ✓ ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
- ✓ НДС – налог на добавленную стоимость.

Стоимость нового строительства можно оценить по двум видам стоимости: по восстановительной стоимости или по стоимости замещения.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемых объектов недвижимости – это стоимость оцениваемых объектов как новых (без учета износа) в текущих ценах и соотнесенная к дате проведения оценки.

Она может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства – это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого объекта.

Стоимость замещения – это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в бухгалтерском учете.

Структура затрат на новое строительство объекта оценки приведена в *таб. 8.1*.

Таблица 8.1 - Структура затрат на новое строительство объекта оценки

№ п/п	Виды затрат
1	Строительно-монтажные работы (главы 1-12 сводного сметного расчета (ССР))
2	Прибыль предпринимателя
3	Средства на покрытие затрат по уплате НДС (18%) – в настоящей оценке учитывается
Затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода	

Источник: методическая литература

В стоимость объектов включена стоимость полного комплекса строительно-монтажных работ с лимитированными затратами и прочие расходы.

При заданных требованиях к точности оценки и наличии исходной информации наиболее предпочтительным и общеприменимым является метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы). За единицу потребительских свойств в данном Отчете принимается 1 куб. м. строительного объема оцениваемых зданий.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (КАК НЕЗАСТРОЕННЫЙ).

Рассматриваемый земельный участок, находится в собственности и предназначен для размещения гостиничного комплекса.

Единичная оценка стоимости земельных участков предполагает комплексное применение трех подходов: доходного, сравнительного и затратного (рис. 8.3).

Оценка справедливой стоимости земельного участка проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход к оценке справедливой стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке справедливой стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость

земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке справедливой стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Согласно Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями), Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297), Оценщик в праве самостоятельно определять в рамках каждого подхода к оценке конкретные методы оценки.

Для целей данного Отчета Оценщик счел возможным определить справедливой стоимостью земельных участков, входящих в состав объекта оценки, используя *метод сравнения продаж*.

Методика расчета справедливой стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объектов оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

На начальном этапе изучается рынок с целью выявления недавно проданных и предлагаемых на продажу аналогов. Но абсолютно одинаковых аналогов не бывает, совпадение наблюдается лишь по ряду характеристик. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе: различия между сравниваемыми объектами сглаживаются в процессе проведения соответствующей корректировки данных. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа рынка и предыдущих расчетов с учетом значимости каждого показателя.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в Иркутской области. Оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 земельных участка, относящиеся к категории «земли населенных пунктов», категория разрешенного использования «для ИЖС».

Характеристика объектов-аналогов представлена в таблице ниже.

Таблица 8.2 – Характеристика объектов-аналогов

Показатель	Объект оценки - земельный участок	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Дата предложения	06.06.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Вид права на ЗУ	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на улучшения: здания/строения (если имеется)	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м.	1 024	1 500	1 200	1 200
Площадь улучшения: здания/строения (если имеется), кв. м.	нет (оценивается как свободный)	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.		790 000	550 000	700 000
Цена предложения (без учета стоимости улучшений), руб./кв.м.		527	458	583
Местоположение	Иркутская обл., Слюдянский р-н,г. Байкальск	Иркутская обл., Слюдянский р-н,г. п. Утулик	Иркутская обл., Слюдянский р-н,г. п. Утулик, ул.Солнечная	Иркутская обл., Слюдянский р-н,г. п. Утулик, ул. Таежная, 12
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для эксплуатации гостиницы	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Описание	см.текст Отчета	Продам участок 15 сот., земли поселений (ИЖС), 130 км до города Продается участок на Байкале! 15 соток, п. Утулик Слюдянского района под ИЖС. Тихое уютное безветренное место, асфальтированная дорога до участка, рядом лес и Байкал. В собственности. Цена 790 000 руб., возможен разумный торг, обмен (рассмотрю варианты).	Продам участок 12 сот., земли поселений (ИЖС), 30 км до города Продам 2 земельных участка п.Утулик ул.Солнечная. Участки ровные с шикарным видом на оз.Байкал.1-ая линия от воды. Оба участка по 12 соток. Возможно объединение. Аренда 20 лет.Название улицы говорит само за себя, участки очень солнечные. Цена каждого 550 т.р без торга.	Продам участок 12 сот., земли поселений (ИЖС), 10 км до города СРОЧНО!!!!Земельный участок расположен по адресу:Иркутская область, Слюдянский район, п. Утулик, ул. Таежная, ближе к оз. Байкал,местность не заболоченная. В собственности. Документы в порядке.
Кадастровый номер		н/д	н/д	н/д
Наличие коммуникаций	имеются все основные коммуникации	все основные коммуникации проходят по границе участка	все основные коммуникации проходят по границе участка	все основные коммуникации проходят по границе участка
Телефон	-			
Источник информации	-	_https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_384262502	_https://www.avito.ru/slyudyanka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_618737093	_https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_396591553

Расчет справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав объекта оценки, приведен в следующей таблице 8.3:

Таблица 8.3 – Расчет справедливой стоимости земельного участка – объект оценки №3.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь ЗУ	кв.м.	1 024,0	1 500,0	1 200,0	1 200,0
Цена предложения	руб./кв.м	.	527	458	583
1. Качество прав					
1.1. Обременение		Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы	Обременения не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена		ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ	527	458	583
1.2. Качество прав на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м	.	527	458	583
2. Условия финансирования					
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		527	458	583
3. Особые условия					
Корректировка, %		Особые условия продажи не зарегистрированы			
Скорректированная цена	руб./кв.м		527	458	583
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		527	458	583
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	без торга	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-15,20%	0,00%	-15,20%
Скорректированная цена	руб./кв.м		447	458	495
5. Категория и разрешенное использование земельного участка					
5.1 Категория		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка, %			0%	0%	0%
5.2 Вид разрешенного использования		Для эксплуатации гостиницы	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка, %			36,3%	36,3%	36,3%
6. Местоположение					
6.1. Доступность объекта (транспортная)		Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.	Хорошая транспортная доступность. Хорошая доступность автотранспортом. Удобные подъездные пути.
Корректировка, %			0%	0%	0%
6.2. Окружение объекта		преимущественно жилая застройка	преимущественно жилая застройка	преимущественно жилая застройка	преимущественно жилая застройка
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь земельного участка, кв.м		1 024	1 500	1 200	1 200
Корректировка, %			0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).			
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место			
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.4. Состояние участка		Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.	Дополнительные затраты на подготовку площадки не требуются. Земельный участок расчищен и спланирован.
Корректировка, %			0%	0%	0%
8. Дополнительные характеристики					
8.1. Доступные инженерные коммуникации		имеются все основные коммуникации	все основные коммуникации проходят по границе участка	все основные коммуникации проходят по границе участка	все основные коммуникации проходят по границе участка
Корректировка, %			0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция, %			36%	36%	36%
Скорректированная цена	руб./кв.м		609	625	674
Общая валовая коррекция, %	%		52%	36%	52%
Коэффициенты весомости			0,315	0,37	0,315
Коэффициент вариации		5,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33,3%		
Справедливая стоимость прав на земельный участок	руб./кв. м.	635			
Справедливая стоимость прав на земельный участок (в целом)	руб.	650 000			

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Для определения возможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Учитывая, что значение коэффициента вариации, полученное в рамках данного отчета, находится в диапазоне от 10% до 20%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Обоснование вносимых корректировок

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При выборе порядка внесения корректировок, оценщик руководствовался методологическими принципами, изложенных в монографии Фридман Дж. Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» на стр. 291-293 (далее монография Фридмана).

В данной монографии указывается на возможность использования двух видов корректировок:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

При проведении корректировок на такие группы факторов, как:

- местоположение;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- использование объекта;
- наличие дополнительных компонентов стоимости

оценщик счел целесообразным применить независимые корректировки.

Это выбор обусловлен тем, что «покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо от других характеристик» (монография Фридмана стр. 292).

Так, например, такие характеристики как площадь объекта и состояние его отделки, местоположение и экономические характеристики, очевидно, являются независимыми характеристиками. Как следует из монографии Фридмана «как только определены все поправки в процентах, они складываются вместе. Затем продажная цена сопоставимого аналога умножается на полученный процент...» (монография Фридмана стр. 292).

При расчете справедливой стоимости оцениваемых объектов в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

В цену предложения каждого из сопоставляемых с объектом оценки объектов-аналогов, Оценщик вносил корректировки. Корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал характеристиками рассматриваемого.

При расчете справедливой стоимости в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

1. КАЧЕСТВО ПРАВ

Качество прав на земельный участок:

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

Объекты-аналоги представляют собой земельные участки, находящиеся в собственности, объект оценки находится также в собственности.

2. УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта экспертизы. При этом возможны варианты:

- ✓ Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- ✓ Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка справедливой стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Данная корректировка не применялась, т.е. равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Особые условия сделки не установлены и не объявлены. Данная корректировка не применялась, т.е. равна 0%, как в процентном выражении, так и в абсолютном.

4. УСЛОВИЯ РЫНКА

4.1 *Изменение цен во времени* - данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости объекта экспертизы в зависимости от даты предложения объектов-аналогов и срока экспозиции на рынке коммерческой недвижимости.

Поправка на условия изменение цен во времени не применялась, поскольку объявления и дата оценки датированы одним временным периодом – апрель 2016г.

4.2 *Отличие цены предложения от цены сделки*

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

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

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

Таблица 8.4 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С - Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №18», 2016 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Оценщик в рамках данного отчета принимает это значение в качестве корректировки на «уторговывание» среднее значение для продажи земельных участков в Иркутской области, т.е. – 15,2%.

5. КАТЕГОРИЯ И ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Оценщик располагает следующим источником информации, позволяющим произвести корректировку на вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка (ЗУ), при условии фактического отсутствия информации о продаже и/или о ценах предложений аналогичных ЗУ с ВРИ соответствующим ВРИ ЗУ объекта оценки на региональном (местном) рынке недвижимости:



1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

1.2.1. Корректировки на вид разрешенного использования земельных участков по городам РФ

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000		1,026	1,318	0,270	-	-
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,745	0,604	0,269	-	0,058
3	Краснодар	Собств.	1,000	-	0,808	0,689	0,309	0,232	0,093
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,892	-	0,202	0,142	-
5	Москва	Собств.	1,000	0,976**	0,805	0,466	0,306	0,175	0,077
6	Московская область	Собств.	1,000	0,912**	-	-	0,352	0,192	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,902**	0,842	0,608	0,423	0,309	-
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,808	0,608	0,133	-	-
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,886**	0,852	0,509	0,212	-	0,062
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,809	0,590	0,372	0,203	0,092
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

Источник информации: Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2016. – 158 с.

Поскольку объект оценки ЗУ с ВРИ – для эксплуатации гостиницы, а объекты-аналоги №1,2,3 – это ЗУ с ВРИ для индивидуального жилищного строительства, требуется введение корректировки на данный фактор. Расчет корректировки приведен ниже:

Корректировка на ВРИ = 0,919/0,674 = 1,363 (или +36,3%).

6. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Анализ рынка продаж земельных участков показал, что на стоимость подобных объектов влияют следующие факторы местоположения:

- престижность района;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города;
- доступность объекта (транспортная и пешеходная);
- качество окружения.

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость помещения «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Основным ценообразующим фактором стоимости земельного участка является выгодность и престижность его местоположение и хорошая транспортная доступность.

6.1 Район

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 расположены в Слюдянском районе Иркутской области. Таким образом, введение корректировки не требуется (равна 0%).

6.2 Доступность объекта (транспортная)

Для собственников земельных участков и потенциальных покупателей важно, чтобы клиент двигался мимо и видел их вывески, рекламу, за которую компания, собственно, и платит (расчет на то, что впоследствии клиент придет за покупками, услугами). Немаловажным фактором для данной категории объектов является предоставление возможности клиентам удобного подъезда и парковки на личном транспорте.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 не отличаются по данному критерию. Таким образом, введение корректировки не требуется (равна 0%).

6.3 Окружение объекта

Объекты оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 не отличаются по качеству окружения и расположены в зоне с преимущественно жилой застройкой и вблизи туристических объектов, предназначенных для размещения объектов рекреации, следовательно корректировка не требуется.

7. ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

7.1 Площадь

Площадь, подлежащая продаже. Оцениваемый земельный участок и объекты – аналоги имеют различные площади, следовательно, необходимо сделать корректировку на данное обстоятельство.

Таблица 8.5 - Корректировка на площадь

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежат объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, кв.м	Диапазон площадей объекта оценки, кв. м				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
<1500	1,00	0,98	0,92	0,83	0,78
1500-3000	1,02	1,00	0,94	0,85	0,80
3000-6000	1,09	1,07	1,00	0,90	0,85
6000-10000	1,21	1,18	1,11	1,00	0,94
>10000	1,28	1,25	1,17	1,06	1,00

Источник информации: Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2014.

Объект оценки и объекты-аналоги №№1,2,3 не отличаются по данному критерию, поскольку согласно приведенного источника для объектов до 1500кв.м.(включительно) корректировка составляет 0% (коэффициент 1).

7.2 Форма земельного участка

Земельный участок - объект оценки и объекты аналоги удобны для застройки – имеют практически прямоугольную форму. Корректировка не вводится.

7.3 Топография

Земельный участок объект оценки и объекты аналоги удобны для застройки – ровное место. Корректировка не вводится.

7.4 Состояние участка

Объект оценки и объекты аналоги не различаются по данному критерию. Корректировка не вводится.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

8.1 Наличие инженерных коммуникаций

В городских условиях возможность подключения инженерных коммуникаций для всех сравниваемых участков оценивается примерно одинаково, - введения поправки не требуется.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения стоимости земельного участка определялись, исходя из величины валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЙ)

Для определения полной восстановительной стоимости зданий и сооружений использовались:

- ✓ Сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные здания». Россия. 2014 г.;
- ✓ Сборник укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые здания». Россия. 2014 г.;
- ✓ «Индексы цен в строительстве», изд. ООО «КО-ИНВЕСТ» Выпуск 94.
- ✓ «Индексы цен в строительстве», изд. ООО «КО-ИНВЕСТ» Выпуск 95.

Справочники серии «Справочник оценщика» наиболее полно отражают современные объёмно-планировочные, конструктивные решения и использованные строительные материалы, соответствующие тем, которые имеются в оцениваемых объектах. Данные справочники содержат техническое описание объектов-аналогов, стоимостные показатели в уровне цен Московской области, дифференцированные по элементам зданий для нескольких уровней класса качества и конструктивных систем. При подборе укрупненных показателей стоимости Оценщик ориентировался на идентичность конструктивных решений оцениваемых объектов и справочных показателей.

Расчёт стоимости замещения методом сравнительной единицы осуществлен по формуле:

$$C_3 = C_{баз} \times N \times K1 \times K2 \times K3,$$

где

C_3 - стоимость замещения объекта недвижимости;

$C_{баз}$ - базовый удельный показатель стоимости строительства на единицу измерения объекта недвижимости;

N – количество единиц сравнения (площадь или объём оцениваемого объекта);

$K1$ - коэффициент, учитывающий различия в объёмно-планировочных показателях, конструктивных параметрах, качестве применяемых материалов, конструкций, типе инженерных систем оцениваемого и сопоставимого объектов. Поправки рассчитываются в соответствии с рекомендациями по использованию справочников УПСС;

$K2$ – коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между базовой датой справочника (01.01.2014) и датой 01.01.2016 г. Определен, в

Vo / Vспр	Ko
0,30	1,20
0,49	1,20
0,50	1,16
0,69	1,16
0,70	1,00
1,30	1,00
1,31	0,87
2,00	0,86

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

So/Scспр	Ko
менее 0,25	1,25
0,49-0,25	1,2
0,86-0,5	1,1
0,85-1,15	1
1,16-1,5	0,95
более 1,5	0,93

Региональные индексы изменения стоимости были рассчитаны по 14 характерным конструктивным системам зданий и сооружений.

Таблица 8.8 - Определения основных типов конструктивных систем для зданий

ЗДАНИЯ		
с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:	с несущими конструкциями преимущественно из:	класс конструктивных систем
кирпича	железобетона и стали	КС-1
	древесины	КС-2
железобетона	железобетона в бескаркасных системах	КС-3
	железобетона в каркасных системах	КС-4
	стали	КС-5
панелей «сэндвич»	стали и железобетона	КС-6
древесины	древесины	КС-7

Таблица 8.9 - Определения основных типов конструктивных систем для сооружений

СООРУЖЕНИЯ	
с преимущественным применением	класс конструктивных систем
нерудных и бетона	КС-8
монолитного железобетона	КС-9
сборного железобетона	КС-10
конструкционной стали	КС-11
стальных труб	КС-12
древесины	КС-13
кабелей и проводов	КС-14

Отбор ресурсно-технологической модели производился на основе основных строительных характеристик здания (сооружения), а также характера конструктивных решений и с учётом их функционального назначения.

Индексы цен на СМР по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе на дату оценки по сравнению со сметными ценами на дату выпуска «Справочника оценщика» для соответствующего класса конструктивной системы по соответствующей области определялись по Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Индексы цен в строительстве» выпуск 94, изд. КО-ИНВЕСТ.

Перечисленные корректирующие показатели объединяются в две группы:

первая группа — поправки, выраженные в стоимости на 1 единицу измерения объекта (+ увеличение, – уменьшение);

вторая группа — поправки в виде коэффициентов к справочной стоимости объекта.

Прибыль предпринимателя – это сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово оправданным для застройщика.

Оценщик в своих расчетах прибыли предпринимателя использует данные Источник информации: «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости», Лейфер Л. А., Гришина М.Д., 2014 г., прибыль предпринимателя составляет 19% (таб.7.1 стр.105 Справочника).

7.1. Прибыль предпринимателя. Активный рынок

Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, % в год (прибыль девелопера)	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	24%	23%	25%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	25%	23%	26%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	20%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	14%	15%
4.1 Квартыры (многоквартирные жилые дома)	26%	25%	28%
5.1 Базы отдыха	19%	←	20%

К расчетам прибыль предпринимателя была принята в размере 19%.

Строительный объем объекта оценки приводится в технической документации предоставленной заказчиком.

Расчёт затрат на воспроизводство/замещение объектов недвижимости представлен ниже.

Таблица 8.10 - Затраты на воспроизводство/замещение объекта недвижимости

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №24	Объект оценки №25
Наименование объекта оценки	Баня-сауна	Гостевой домик	Помещение гостиницы	Помещение кафе
Площадь объекта, кв.м.	52,00	68,20	550,10	187,40
Этажность здания, в котором расположен объект	1	2	2 с мансардой	2
Год постройки	2007	2007	2005	2005
Высота, м.	2,6	5	2,8-3,05	3
Строительный объем, куб.м. (кв.м.)	179,00	68,20	550,10	708,00
Код аналога (согласно справочника КО-ИНВЕСТ)	Ж4.01.000.0003 (страница 514)	Ж3.04.001.2065 (страница 447)	Ж3.02.003.1178 (страница 272)	гО3.05.000.0025 (страница 261)
Год издания справочника	2 014	2 014	2 014	2 014
Стоимость единицы объема (согласно справочника КО-ИНВЕСТ)	6 985	22 072	20 729	6 280
Класс конструктивной системы	КС-7	КС-7	КС-2	КС-7
Первая группа поправок, руб./куб.м. (ДС):				
на отличия в объемно-планировочных решениях:				
по количеству этажей	0	0	0	0
на различие в высоте этажа	0	0	0	0
на различие по протяженности здания	0	0	0	0
по ширине дома	0	0	0	0
на наличие подвала	0	0	0	0
по планировочному расположению лестниц	0	0	0	0

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №24	Объект оценки №25
прочие отличия	0	0	0	0
на различие в конструктивных решениях:	0	0	0	0
подземной части здания	0	0	0	0
стен	0	0	0	0
перегородок	0	0	0	0
перекрытий и покрытий	0	0	0	0
кровли	0	0	0	0
лестницы, балконов, поджий	0	0	0	0
заполнения проемов	0	0	0	0
проемов	0	0	0	0
полов	0	0	0	0
отделки	0	0	0	0
прочие отличия	0	0	0	0
на отличия в решениях инженерных систем	0	0	0	0
инженерное оборудование	0	0	0	0
Итого по 1 гр.	6 985	22 072	20 729	6 280
Вторая группа поправок, выраженная в коэффициентах	1	1	1	1
на различие в площади здания/строительном объеме	0,87	1	1	1,2
на различие в климате	1	1	1	1
на сейсмичность	1,08	1,08	1,08	1,08
на величину проч. и непредвиденных затрат	1	1	1	1
на региональное различие в уровне цен	1	1	1	1
на зональное различие в уровне цен	1	1	1	1
на изменение цен после издания справочника (=K1*K2*K3)	0,9901	0,9901	0,8866	0,9901
Итого по 2 гр. (К)	0,9303	1,0693	0,9576	1,2832
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	6 498,29	23 602,35	19 849,36	8 058,50
Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м.	179,00	68,20	550,10	708,00
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.(без НДС)	1 163 194,28	1 609 680,28	10 919 133,66	5 705 421,18
Прибыль предпринимателя (ПП) (19% от СМР), руб.	221 006,91	305 839,25	2 074 635,40	1 084 030,02
Стоимость нового строительства (СНС) с учетом ПП, без НДС, руб.	1 384 201,19	1 915 519,54	12 993 769,06	6 789 451,20
Стоимость нового строительства (СНС), с НДС, руб.	1 633 357,40	2 260 313,05	15 332 647,49	8 011 552,42
Совокупный износ, %	50,0%	50,0%	44,0%	44,0%
Накопленный износ, руб	816 678,70	1 130 156,53	6 746 364,89	3 525 083,06
Справедливая стоимость без учета стоимости ЗУ (округленно с НДС), руб.	817 000,00	1 130 000,00	8 586 000,00	4 486 000,00

Источник информации: расчет Оценщика ООО «ЦНЭС».

Поскольку, в соответствии с заданием на Оценку перед Оценщиком стоит задача выделить стоимость каждого из объектов, входящего в единый земельно-имущественный комплекс, Оценщик в таблице определил величину условной доли в составе единого гостиничного комплекса (объектов недвижимости, без ЗУ):

Таблица 8.11 - Расчет условной доли в составе единого гостиничного комплекса (объектов недвижимости, без ЗУ)

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №24	Объект оценки №25
Наименование объекта оценки	Баня-сауна	Гостевой домик	Помещение гостиницы	Помещение кафе
Площадь объекта, кв.м.	52,00	68,20	550,10	187,40
Справедливая стоимость без учета стоимости ЗУ (округленно с НДС), руб.	817 000,00	1 130 000,00	8 586 000,00	4 486 000,00
	15 019 000,00			
Величина условной доли в составе единого гостиничного комплекса (объектов недвижимости, без ЗУ)	5,44%	7,52%	57,17%	29,87%
	100,00%			

Источник информации: расчет Оценщика ООО «ЦНЭС».

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.

Справедливая стоимость объектов оценки №1,2,3,24,25 на основе применения затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

Таблица 8.12 - Значение справедливой стоимости объектов оценки №1,2,3,24,25 по затратному подходу

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	817 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 130 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	650 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	8 586 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	4 486 000,00

Источник информации: расчет Оценщика ООО «ЦНЭС».

Определение справедливой стоимости объектов оценки на основе сравнительного подхода

8.4.1.1 МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

При определении справедливой стоимости объекта недвижимости применяется сравнительный подход.

Сравнительный подход при оценке объектов недвижимости реализуется в следующих методах:

- ✓ метод рыночных сравнений
- ✓ метод соотнесения цены и дохода.

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где: P_i – цена i -го объекта-аналога;
 N – количество ценообразующих факторов;
 D_{Pij} – значение корректировки цены i -го объекта-аналога по j -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

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

Цена за единицу площади участка:

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

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

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

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

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

Таблица 8.13 - Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен

Основные элементы сравнения	Базовые элементы сравнения
Качество прав	Обременение договорами аренды
	Сервитуты и общественные обременения
	Качество права на земельный участок в составе объекта
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
	Платеж эквивалентом денежных средств
Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
	Обещание субсидий или льгот на развитие
Условия рынка	Изменение цен во времени
	Отличие цены предложения от цены сделки
Местоположение	Престижность района
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	Качество окружения (рекреация и экология)
Физические характеристики	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
Экономические характеристики	Состояние окружающей застройки
	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник: данные анализа рыночной ситуации

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м общей площади зданий.

8.4.1.2 ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ.

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

Для оценки объектов методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости Иркутска и Иркутской области. Оценщику удалось выявить предложения по продаже нежилых зданий в ограниченном количестве.

В качестве аналогов для оцениваемого помещения Оценщиком были отобраны максимально сопоставимые объекты, краткая характеристика которых приведена в таблице ниже.

Таблица 8.14 - Описание объектов-аналогов объекта оценки № 20.

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
1	29 990 000	1 283,80	23 360	Иркутская обл., г.Анагарск, 11м-рн, д7а	ПОДВ, 1, 2	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	ПСН	Продам помещение свободного назначения 1283,7 м² Продам нежилое помещение 1283,7 м.кв., из них первый этаж 575,9 м.кв., подвал 535,9 м.кв., второй 172 м.кв.	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznachenija_1283.7_m_720391298
2	4 200 000	195,00	21 538	Иркутская обл., г.Анагарск, 206 кв-л, дом 3А, помещение магазина радиодеталей	ЦОК	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	ПСН	Помещение свободного назначения, 195 м² Помещение расположено в цокольном этаже отдельно стоящего 2-х этажного здания и имеет свой индивидуальный вход. В состав помещения входят: зал площадью 115 кв.м., три комнаты разной площади, туалет, коридор и подсобные помещения. В помещении имеются все центральные коммуникации, вентиляция, телефон АТС-4, интернет. Помещение оборудовано всеми средствами пожарной и охранной сигнализации с выводом на пульт ВОВ. Хорошие подъездные пути и много места для стоянки автомобилей. Помещение отлично подходит: 1. для использования в качестве теплого оптового склада внутри города, 2. для открытия ремонтных мастерских бытовых услуг, 3. для организации небольшого производства. Уместен торг. Возможна также продажа помещения вместе с расположенным в нем бизнесом. По всем вопросам звонить с 14-00 до 24-00 часов.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-162071819
3	16 500 000	613,00	26 917	Иркутская обл., г.Анагарск, 12 мкрн	1	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	ПСН	Продается нежилое помещение в 12 микрорайоне г.Анагарска. 1 этаж, первая линия. 2 входа, центральный между супермаркетом "Любава" и "Планета электрики". Во дворе парковка. Помещение находится в отличном микрорайоне, развита инфраструктура, хороший пешеходный и автомобильный трафик. Площадь помещения 380 кв.м. плюс подвал - 234 кв.м. Высокие потолки. Помещение можно использовать под торговые площади, ресторан, банкетный зал, спорт-клуб, салон красоты, банный комплекс, офис для крупной компании, производство, и т.д.	http://realty.irk.ru/comm/46918/
4	20 000 000	1 000,00	20 000	Иркутская обл., г.Анагарск, ул.Восточная 7а	1,2	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	ОСЗ (ПСН)	Аренда, продажа 1000 м² Продам нежилое двух этажное здание с земельным участком, аренда 150 000 р.мес.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-13204702

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов – встроенные и пристроенные помещения торгового назначения, помещения свободного назначения;
- месторасположение объектов-аналогов - выбранные объекты должны находиться в г. Ангарск, в жилых микрорайонах, в «среднем поясе города» (не в центре и не на окраине) с аналогичной инвестиционной привлекательностью.
- Объекты аналоги не должны являться объектами нового строительства или быть введены в эксплуатацию в 2000хх гг.
- Объекты аналоги должны иметь сопоставимую с объектом оценки площадь, либо максимальную из всех прочих вариантов, отвечающих вышеприведенным условиям.

Выбранные объекты-аналоги удовлетворяют указанным условиям.

Таблица 8.15 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №20 на основе сравнительного подхода

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб.	?	29 990 000	4 200 000	16 500 000	20 000 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	3 767,10	1 283,80	195,00	613,00	1 000,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	23 360	21 538	26 917	20 000
1. Качество прав						
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2016				
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		19 973	18 415	23 014	17 100
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская обл., г.Ангарск, 11м-рн, д7а	Иркутская обл., г.Ангарск, 206 кв-л, дом 3А, помещение магазина радиодеталей	Иркутская обл., г.Ангарск, 12 мкрн	Иркутская обл., г.Ангарск, ул.Восточная 7а
5.1. Престижность района	-					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	3 767,10	1 283,80	195,00	613,00	1 000,00
Корректировка	%	-	-10,00%	-25,00%	-16,00%	-12,00%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	-10%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	1,2,подвал	ПОДВ, 1,2	ЦОК	1	1,2
Корректировка	%	-	5%	9%	-5%	0%
6.6. Высота помещения	-	около 3м	около 3м	около 3м	около 3м	около 3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)	Соответствует принципу НЭИ (торговое)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики						
8.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	-5%	-16%	-21%	-22%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	18 974	15 469	18 181	13 338
Общая валовая коррекция	%	-	15%	34%	21%	22%
Коэффициенты весомости	-	-	0,279	0,210	0,257	0,254
Коэффициент вариации		15,66%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	16 603				
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	62 545 161				

Описание вводимых корректировок

1. Качество прав

1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)

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

1.2. Вид сделки

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

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

2. Условия финансирования

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

3. Особые условия

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

4. Условия рынка

4.1. Изменение цен во времени

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

4.2. Отличие цены предложения от цены сделки

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

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включить в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

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

Согласно «Справочника расчетных данных СРД №18», 2016 г, скидка на торг для торговых объектов, расположенных в средних по величине населения городах в среднем составляет 14,5%. Данные представлены ниже.

Таблица 8.16 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные

по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	13,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Табган	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №18», 2016 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на среднем уровне значения (-14,5%).

5. Местоположение

5.1. Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Объекты-аналоги и объект оценки расположены в сопоставимых по престижности районах города, в связи с чем, введение корректировки не требуется.

5.2. Окружение объекта

Объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые характеристики локального местоположения. Оцениваемый объект недвижимости и все объекты-аналоги прилегают к основным транспортным магистралям города, а также имеют удобный выезд на главные магистрали. Все объекты-аналоги имеют удовлетворительную транспортную доступность Ввиду отсутствия различий, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики

6.1. Площадь, подлежащая продаже

Объекты-аналоги представляют собой объекты, площадь которых имеет отличия от оцениваемого объекта.

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

Стоимость объектов недвижимости изменяется при значительном увеличении площадей, что подтверждено обзором рынка. В связи с тем, что существует значительное различие в площади объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки на площадь принимались на основании

Поскольку объект оценки имеет площадь 3 767,10 кв.м., а корректировка в «Справочнике оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Под ред. Лейфера Л.А.» приведена только до 2000 кв.м., что в почти в 2 раза ниже площади объекта оценки – Оценщик считает целесообразным - построить модель на основании данных коэффициентов, приведенных в указанном справочнике и определить зависимость, необходимую для определения корректировки на площадь.

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

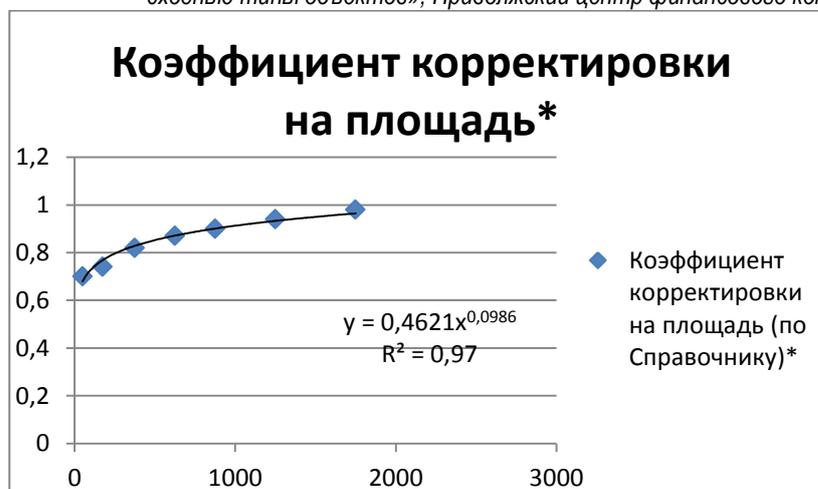
Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09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

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

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

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

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



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

Таблица 8.17 - Корректировка на площадь для объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь	3 767,10	1 284,00	195,00	613,00	1 000,00
Коэффициент для расчета корректировки	1,0407	0,9359	0,7772	0,8701	0,9131
Корректировка на площадь	-	-10%	-25%	-16%	-12%

6.2. Техническое состояние помещения

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. Объекты-аналоги и объект оценки имеют сопоставимый уровень отделки и техническое состояние помещений, в связи с чем, введение корректировки не требуется.

6.3. Тип объекта

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

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

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

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

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

6.4. Тип входа в объект

Объекты-аналоги и объект оценки имеют отдельный вход с улицы, в связи с чем, введение корректировки не требуется.

6.5. Занимаемые этажи (Корректировка на этаж)

Для определения корректировки на этаж Оценщик использует следующий источник информации:

А. При продаже объектов коммерческой недвижимости:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,88	0,8
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,94	0,87
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,95	0,89
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,93	0,85
2.	Офисных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,70	0,84	0,77
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,95	0,88
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,97	0,91
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,95	0,86
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,92	0,85
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,94	0,88
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,94	0,86

Источник: <https://statirel.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/465-popravki-na-etazh-na-01-01-2016-goda>

Поскольку объект оценки и объекты оценки расположены на разных этажах или даже занимают несколько этажей, размер корректировки рассчитывался как средневзвешенное значение приведенных в предыдущей таблице, а в качестве весового значения присваивалось значение доли этажа в общей площади объекта. Расчет приведен в таблице ниже:

Таблица 8.18 - Корректировка на этаж

	Параметр	1 этаж	2 этаж	Подвал	Цоколь	ИТОГО	Корректировка на занимаемый объектом этаж, %
Объект оценки	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,89	0,8	0,87	-	-
	Площадь, кв.м.	2 465,40	628,00	673,80	0,00	3 767,20	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	65,44%	16,67%	17,89%	0,00%	100,00%	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,6544	0,1484	0,1431	0,0000	0,9459	
Объект-аналог №1	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,89	0,8	0,87	-	5%
	Площадь, кв.м.	575,90	172,00	535,90	0,00	1 283,80	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	44,86%	13,40%	41,74%	0,00%	100,00%	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,4486	0,1193	0,3339	0,0000	0,9018	
Объект-аналог №2	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,89	0,8	0,87	-	9%
	Площадь, кв.м.	0,00	0,00	0,00	195,00	195,00	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,0000	0,0000	0,0000	0,8700	0,8700	
Объект-аналог №3	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,89	0,8	0,87	-	-5%
	Площадь, кв.м.	613,00	0,00	0,00	0,00	613,00	

	Параметр	1 этаж	2 этаж	Подвал	Цоколь	ИТОГО	Корректировка на занимаемый объектом этаж, %
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,0000	
Объект-аналог №4	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,89	0,8	0,87	-	0%
	Площадь	500,00	500,00	0,00	0,00	1 000,00	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	100,00%	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,5000	0,4450	0,0000	0,0000	0,9450	

Источник: расчеты Оценщика; [_https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/465-popravki-na-etazh-na-01-01-2016-goda](https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/465-popravki-na-etazh-na-01-01-2016-goda)

6.6. Высота помещения

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

7. Экономические характеристики

7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования

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

8. Сервис и дополнительные характеристики

8.1. Обеспеченность коммунальными системами

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

Таблица 8.19 - Описание объектов-аналогов объекта оценки № 21

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
1	27 000 000	380	71 053	Иркутская обл., г.Иркутск, Тимирязева 6	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН / Торговое	Продам торговое помещение 380 м² Первая линия. Цокольное помещение с большими окнами с 4 входными дверями. Центральный вход выходит на центральный фасад на уровне 1 этажа (на фото крайняя правая дверь) на ул. Тимирязева в 10м от остановки общественного транспорта. Помещение одним залом без перегородок. 13м на 30м. Высота потолка 3.5м.Эл.мощность 75 кв.т. Парковка. Документы готовы.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_380_m_416338732
2	7 300 000	111	65 766	Иркутская обл., г.Иркутск, Дзержинского ул, 11	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН / Торговое	Первая линия. Полуподвал с окнами. Окна на ул. Дзержинского. Большой зал,хоз зона отделена перегородкой. Два туалета, кабинет(гардероб). Пол плитка, освещение, boiler, холодное водоснабжение. Электроотопление. Использовалось как столовая, магазин. Возможна аренда или открытие совместного бизнеса в области фаст-фуда. Покупка франшизы.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_111_m_769693286
3	11 000 000	205	53 659	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Пискунова, 150/3	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН / Торговое	Продам торговое помещение 205 м² Продаю минимаркет 205 м.кв., со всем необходимым для ведения бизнеса оборудованием, два входа (со стороны дороги и с обратной стороны), два продуктовых торговых зала с двумя отдельными кассами, вино-водочный зал, фасовочное помещение-склад, техническое помещение, кабинет руководителя и управляющего или бухгалтера с двумя столами, санузел. Назначение по свидетельству о праве собственности: нежилое помещение. Есть дополнительные фото (много не удалось разместить по причине ограниченности лимита объявления), отправлю по запросу на электронный адрес. Просмотр помещения по предварительной договоренности. Дополнительные вопросы по тел. Рекламные щиты и стела с названием минимаркета вдоль дороги. Отсутствие магазинов в шаговой доступности. Стоимость 11 000 000. Возможен обмен: на автомобиль+деньги, тяжелая техника (камаз, трактор, экскаватор и др.) +деньги, дом не менее 200 м.кв. в Иркутске +деньги.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_205_m_796895237
4	8 500 000	124	68 548	Иркутская обл., г.Иркутск, Советская ул, 45а	ПОДВ	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН / Торговое	Продам помещение свободного назначения 124 м² Продам нежилое помещение 124 кв.м. по ул. Советской 45 а. Первая ЛИНИЯ. Два входа. Парковка. Отличное месторасположение. Удобные подъездные пути. Помещение расположено на одной из основных улиц города Иркутска! Инфраструктура развита. Рядом БЦ "Europlaza", магазины, офисы и т.д. Возможное использование: Магазин, Офис, Салон, Кафе и т.д.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_124_m_717277429
5	10 899 000	210	51 900	Иркутская обл., г.Иркутск, Красноярская, Советская, Лызина, Култукская	2	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН / Торговое	Продам помещение свободного назначения 210 м² Продам нежилое помещение с ремонтом, можно использовать под офис, магазин и т.д. в собственности, отличное расположение, 1 линия	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_210_m_793926483

Таблица 8.20 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №21 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	руб.	?	27 000 000	7 300 000	11 000 000	8 500 000	10 899 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	389,30	380,00	111,00	205,00	124,00	210,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	71 053	65 766	53 659	68 548	51 900
1. Качество прав							

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2016					
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		60 750	56 230	45 878	58 609	44 375
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г.Иркутск, Тимирязева 6	Иркутская обл., г.Иркутск, Дзержинского ул, 11	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Пискунова, 150/3	Иркутская обл., г.Иркутск, Советская ул, 45а	Иркутская обл., г.Иркутск, Красноярская, Советская, Лызина, Култукская
5.1. Престижность района	-	Правобережный р-н					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
6.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	389,30	380,00	111,00	205,00	124,00	210,00
Корректировка	%	-	0%	-9%	-9%	-9%	-9%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	1 этаж	ЦОК	ЦОК	ЦОК	ЦОК	2
Корректировка	%	-	14,94%	14,94%	14,94%	14,94%	12,36%
7. Экономические характеристики							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики							
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция	%	-	14,94%	5,94%	5,94%	5,94%	3,36%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	69 826	59 570	48 603	62 090	45 866

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Общая валовая коррекция	%	-	14,94%	23,94%	23,94%	23,94%	21,36%
Коэффициенты весомости	-	-	0,215	0,195	0,195	0,195	0,200
Коэффициент вариации		17,29%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%				
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	57 387					
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	22 340 759					

Описание вводимых корректировок

Корректировки вводились аналогично тем, что применялись в Табл.8.15. за исключением корректировки на площадь:

Объекты-аналоги представляют собой объекты, площадь которых имеет отличия от оцениваемого объекта.

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

Стоимость объектов недвижимости изменяется при значительном увеличении площадей, что подтверждено обзором рынка. В связи с тем, что существует значительное различие в площади объекта оценки и объектов-аналогов, корректировки на площадь принимались на основании

Матрицы коэффициентов

Таблица 38

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

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

Таблица 8.21 - Описание объектов-аналогов объекта оценки № 22

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
1	27 000 000	380	71 053	Иркутская обл., г.Иркутск, Тимирязева 6	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН / Торговое	Продам торговое помещение 380 м² Первая линия. Цокольное помещение с большими окнами с 4 входными дверями. Центральный вход выходит на центральный фасад на уровне 1 этажа (на фото крайняя правая дверь) на ул. Тимирязева в 10м от остановки общественного транспорта. Помещение одним залом без перегородок. 13м на 30м. Высота потолка 3.5м.Эл.мощность 75 кв.т. Парковка. Документы готовы.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_380_m_416338732
2	7 300 000	111	65 766	Иркутская обл., г.Иркутск, Дзержинского ул, 11	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН / Торговое	Первая линия. Полуподвал с окнами. Окна на ул. Дзержинского. Большой зал,хоз зона отделена перегородкой. Два туалета, кабинет(гардероб). Пол плитка, освещение, boiler, холодное водоснабжение. Электроотопление. Использовалось как столовая, магазин. Возможна аренда или открытие совместного бизнеса в области фаст-фуда. Покупка франшизы.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_111_m_769693286
3	11 000 000	205	53 659	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Пискунова, 150/3	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН / Торговое	Продам торговое помещение 205 м² Продаю минимаркет 205 м.кв., со всем необходимым для ведения бизнеса оборудованием, два входа (со стороны дороги и с обратной стороны), два продуктовых торговых зала с двумя отдельными кассами, вино-водочный зал, фасовочное помещение-склад, техническое помещение, кабинет руководителя и управляющего или бухгалтера с двумя столами, санузел. Назначение по свидетельству о праве собственности: нежилое помещение. Есть дополнительные фото (много не удалось разместить по причине ограниченности лимита объявления), отправлю по запросу на электронный адрес. Просмотр помещения по предварительной договоренности. Дополнительные вопросы по тел. Рекламные щиты и стела с названием минимаркета вдоль дороги. Отсутствие магазинов в шаговой доступности. Стоимость 11 000 000. Возможен обмен: на автомобиль+деньги, тяжелая техника (камаз, трактор, экскаватор и др.) +деньги, дом не менее 200 м.кв. в Иркутске +деньги.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_205_m_796895237
4	8 500 000	124	68 548	Иркутская обл., г.Иркутск, Советская ул, 45а	ПОДВ	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН / Торговое	Продам помещение свободного назначения 124 м² Продам нежилое помещение 124 кв.м. по ул. Советской 45 а. Первая ЛИНИЯ. Два входа. Парковка. Отличное месторасположение. Удобные подъездные пути. Помещение расположено на одной из основных улиц города Иркутска! Инфраструктура развита. Рядом БЦ "Europlaza", магазины, офисы и т.д. Возможное использование: Магазин, Офис, Салон, Кафе и т.д.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_124_m_71727429
5	10 899 000	210	51 900	Иркутская обл., г.Иркутск, Красноярская, Советская, Лызина, Култукская	2	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН / Торговое	Продам помещение свободного назначения 210 м² Продам нежилое помещение с ремонтом, можно использовать под офис, магазин и т.д. в собственности, отличное расположение, 1 линия	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_210_m_793926483

Таблица 8.22 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №22 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена продажи (предложения)	руб.	?	27 000 000	7 300 000	11 000 000	8 500 000	10 899 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	577,00	380,00	111,00	205,00	124,00	210,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	71 053	65 766	53 659	68 548	51 900
1. Качество прав							
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)		обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2016					
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		60 750	56 230	45 878	58 609	44 375
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, Тимирязева 6	Иркутская обл., г.Иркутск, Дзержинского ул, 11	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Пискунова, 150/3	Иркутская обл., г.Иркутск, Советская ул, 45а	Иркутская обл., г.Иркутск, Красноярская, Советская, Лызина, Култукская
5.1. Престижность района	-	Правобережный р-н					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики							
6.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	577,00	380,00	111,00	205,00	124,00	210,00
Корректировка	%		-6%	-14%	-14%	-14%	-14%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	ЦОК	ЦОК	ЦОК	ЦОК	ЦОК	2

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	-2%
7. Экономические характеристики							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики							
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция	%	-	-6%	-14%	-14%	-14%	-16%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	57 105	48 358	39 455	50 404	37 275
Общая валовая коррекция	%	-	6%	14%	14%	14%	16%
Коэффициенты весомости	-	-	0,227	0,195	0,195	0,195	0,188
Коэффициент вариации		17,53%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%				
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	46 923					
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	27 074 571					

Описание вводимых корректировок

Корректировки вводились аналогично тем, что применялись в Табл.8.15. и Табл.8.16.

Таблица 8.23 - Описание объектов-аналогов объекта оценки № 23.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
1	650 000	14	46 429	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Ядринцева ул, 29/7 , территория ИВАТУ	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН	Продам помещение свободного назначения 14 м² Продам помещение для Вашего бизнеса в густонаселенном микрорайоне с постоянным потоком потенциальных клиентов !!! Помещение оснащено раковиной с горячей и холодной водой - поэтому идеально подходит: - под студию маникюра, мини салон красоты, - фото студию, - проведение уроков различного направления - мастерскую для ремонта и т.д. По документам - помещение в собственности, оформлено на физ.лицо, обозначено как цокольное .Там же продам еще 2 помещения - 20 и 41 кв.м (его можно разделить на два кабинета по -17 и 24 кв.м). Реальному покупателю- торг.	_https://www.avito.ru/irkutsk/ko-mmercheskaya_nedvizhimost/p-omeschenie_svobodnogo_nazn-acheniya_14_m_770942725
2	1 000 000	21	47 619	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Ядринцева ул, 29/7 , территория ИВАТУ	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН	Продам помещение свободного назначения 21 м² Помещение просторное, с двумя окнами и высокими потолками . Возможно проведение коммуникаций. Идеально подходит: - под студию маникюра, мини салон красоты, - фото студию, йога студию, - школу раннего развития, - мастерскую для ремонта - офисное помещение, консультационный центр, - агентство по продаже билетов, недвижимости и т.д. По документам - помещение в собственности, оформлено на физ.лицо, обозначено как цокольное.	_https://www.avito.ru/irkutsk/ko-mmercheskaya_nedvizhimost/p-omeschenie_na_territorii_ivatu_ul_yadrinceva_21_m_770958102
3	1 400 000	34	41 176	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, микрорайон Крылатый, д.14, оф.5	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН	Продам помещение свободного назначения 34.3 м² Продам помещение свободного назначения, в данный момент в нём расположено швейное ателье. Установлены: приточно-вытяжная вентиляция, охранная, пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Возможен обмен на авто, жилая недвижимость	_https://www.avito.ru/irkutsk/ko-mmercheskaya_nedvizhimost/p-omeschenie_svobodnogo_nazn-acheniya_34.3_m_781588357

Таблица 8.24 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №23 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	650 000	1 000 000	1 400 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	16,70	14,00	21,00	34,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	46 429	47 619	41 176
1. Качество прав					
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдвевитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдвевитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдвевитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдвевитутов/нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		39 697	40 714	35 205
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Ядринцева ул, 29/7 , территория ИВАТУ	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Ядринцева ул, 29/7 , территория ИВАТУ	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, микрорайон Крылатый, д.14, оф.5
5.1. Престижность района	-	Октябрьский р-н	Октябрьский р-н	Октябрьский р-н	Октябрьский р-н
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	16,70	14,00	21,00	34,00
Корректировка	%	-	0,00%	0%	0%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	2 этаж	ЦОК	ЦОК	ЦОК
Корректировка	%	-	2%	2%	2%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	2,00%	2,00%	2,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	40 491	41 528	35 909
Общая валовая коррекция	%	-	2,00%	2,00%	2,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		7,61%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	39 270			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	655 809			

Описание вводимых корректировок

Корректировки вводились аналогично тем, что применялись в Табл.8.15. и Табл.8.16.

Таблица 8.25 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 1,2,3,24,25.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Общая площадь земельного участка комплекса, сот.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Отделка	Текст объявления	Источник информации
1	6 500 000	300	20	21 667	Иркутск Иркутская область Култукский тракт, Слюдянский район, д. Мурино	Состояние удовлетворительное	Небольшая база отдыха "Частное подворье" на берегу Байкала в кедровом лесу. Распологается в 20 км от г. Байкальска в п. Мурино. Живописное и уютное место со своей особой атмосферой. Представляет собой участок 20 соток, на котором построены: дом для хозяев 2х этажный 8,0*8,0; дом сторожа 5,0*8,0; шесть домиков для гостей 2х и 4х местные, две русские бани 6,0*6,0; отдельно стоящая столовая 4,0*6,0; летний навес с обеденным столом и мангалом; два туалета; бассейн металл небольшой; два гаража из сэвич панелей 4,0*10,0 и 3,5*6,0. Удивительным является колодец с кристально чистой водичей, оборудованный насосом. Все строения на участке выполнены из калиброванного бревна и бруса. Особую атмосферу усадьбе,	_http://www.classifieds24.ru/irkutsk/prodazha-baz-otdykha/turisticheskii-biznes-na-980640.html

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Общая площадь земельного участка комплекса, сот.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Отделка	Текст объявления	Источник информации
							придает дикая нетронутая природа, которую хозяева постарались максимально сохранить. Есть все необходимое для проживания летнего и зимнего. предусмотрены печи в домиках и электрообогреватели. Газ, спутниковое ТВ. База действующая. Здесь ощущается особый климат, что в свою очередь и привлекает внимание отдыхающих. Усадьба является собственностью. Рассмотрим Ваши варианты и предложения. т:89025790375, 89500535777	
2	6 200 000	300	15	20 667	Байкальск Иркутская область п.Утулик ул.Садовая	Состояние удовлетворительное	п.Утулик перспективная территория для развития туризма. Уникальные природные условия, мягкий климат и обилие солнечных дней южного Байкала привлекают массу туристов в это место. В 7км от поселка располагается горнолыжный курорт "Гора Соболиная", где проводятся соревнования всероссийского и международного уровней. Горнолыжный сезон длится около 180 дней в году, а в летнее время года популярны сплавы по р.Утулик и пешие туристические маршруты на Хамар-Дабан. Утулик славится своими клубничными плантациями. Продаваемый объект представляет собой: участок 15 соток возле леса, в 150-200м до о.Байкал, огорожен домом в 2этажа с цоколем, общей площадью 300кв.м., с частичной отделкой и разводкой электричества по номерам. Всего планировалось 6 номеров и гостиная-столовая, в цоколе хозблок. Имеется материал для внешней (блокхаус) и внутренней (вагонка) отделки. Выделенная мощность электричества 100кв/ч. На участке имеется сруб бани. Есть возможность расширения участка.	_http://www.classifieds24.ru/baikalsk/prodazha-baz-otdykha/prodam-mini-gostinitsa-980329.html
3	8 500 000	430	22	19 767	Иркутск Иркутская область Слюдянский район п. Утулик.	Состояние удовлетворительное	Круглогодичная база отдыха в посёлке Утулик подходит для проживания и бизнеса один километр до озера Байкал пять километров от г Байкальск и курорта Гора соболиная полностью действующий бизнес территория 22 сотки размещение 40-45 человек 14 благоустроенных номеров столовая бар 50м2 на 30 человек так же на территории отличная русская баня с бассейном фонтан пять беседок мангалы коптилка для рыбы вся территория под видеонаблюдением, электричество 380вольт 35 киловат официальное разрешение здания 2010-2011г постройки общей площадью 430 м2 все здания и земля в частной собственности, продаётся весь бизнес со всем оборудованием возможен обмен на недвижимость в Иркутске или автомобили.	_http://www.classifieds24.ru/irkutsk/prodazha-baz-otdykha/baza-otdykha-na-980976.html

Таблица 8.26 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 1,2,24,25 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб.	?	6 500 000	6 200 000	8 500 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	857,70	300,00	300,00	430,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	21 667	20 667	19 767
1. Качество прав					
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		15 690	15 743	14 867
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	Иркутск Иркутская область Култукский тракт, Слюдянский район, д. Мурино	Байкальск Иркутская область п.Утулик ул.Садовая	Иркутск Иркутская область Слюдянский район п. Утулик.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	857,70	300,00	300,00	430,00
Корректировка	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
6.2. Техническое состояние помещений объекта (состояние отделки)	-	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Комплекс зданий, расположенных на ЗУ и образующих базу отдыха	Комплекс зданий, расположенных на ЗУ и образующих базу отдыха	Комплекс зданий, расположенных на ЗУ и образующих базу отдыха	Комплекс зданий, расположенных на ЗУ и образующих базу отдыха
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (база отдыха /гостевой дом)			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	14 121	14 168	13 380
Общая валовая коррекция	%	-	10,00%	10,00%	10,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		3,18%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС), без учета стоимости ЗУ	руб./кв.м	13 876			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС), без учета стоимости ЗУ	руб.	11 901 000			
Справедливая стоимость прав на земельный участок (в целом)	руб.	650 000			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС), включая стоимость ЗУ	руб.	12 551 000			

Описание вводимых корректировок

Отличие цены предложения от цены сделки

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

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

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

Таблица 8.27 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

6.1. Активный рынок. Скидки на цены предложений

Таблицы

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	8%	9%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	10%	12%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	7%	8%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	7%	8%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	8%	9%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	12%	14%
4.1 Квартиры	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	6%	5%	6%
5.1 Базы отдыха	10%	10%	11%

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

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на среднем уровне значения (-10%).

Остальные корректировки вводились аналогично тем, что применялись в Табл.8.15.

КВАРТИРЫ

Таблица 8.28 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 4.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 100 000	44,0	р-н Октябрьский, ул Депутатская, 25	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	4	5	Продается двухкомнатная квартира в кирпичном доме, улица Депутатская 25, 4/5к, 44кв.м., комнаты раздельные, без балкона. Состояние хорошее, ст/лакетты, теплая, солнечная, окна выходят на ул. Депутатская. В 2014 году выполнен капитальный ремонт дома Во дворе новая детская площадка, прогулочная зона. Рядом остановка и всё необходимое))) Один собственник, прямая продажа.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_45_et_783505293
2	2 350 000	44,0	р-н Октябрьский, ул. Красноярская (пересечение с ул. Пискунова).	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	панельные	2	4	Продам 2-комн. квартиру по ул. Красноярская (пересечение с ул. Пискунова). Квартира расположена на 2-м этаже, дом 4-этажный панельный. Общая площадь 44 кв.м., планировка комнат - раздельная, с/у совмещенный. Окна квартиры выходят на юго-восточную сторону. Есть балкон, застеклен. Квартира в хорошем, жилом состоянии: окна пластик, в с/у кафель, новые радиаторы, на полу линолеум, стены и потолки ровные. Требуется небольшой косметический ремонт. Квартира очень солнечная, теплая, под окнами много зелени. Отличное месторасположение дома, в непосредственной близости: школы №10 и №76, детский сад №136, супермаркет Spag, магазины, аптеки, до ул. Депутатская 7 минут пешком. Документы готовы к продаже. Любая форма оплаты. Все вопросы по телефону.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_24_et_791829092
3	2 070 000	46,0	р-н Октябрьский, ул Красноярская	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	панельные	5	5	Продам квартиру с балконом, не угловую. Планировка смежная, кухня 6,3 кв, зал, спальня, большая тещина, совмещенный с/у, без ремонта. Рядом школа, садик, 5 минут до остановки, поликлиника, магазины. 1 собственник, любой вид расчета	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_9_m_55_et_751829092

Таблица 8.29 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 4 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 100 000	2 350 000	2 070 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	43,90	44,00	44,00	46,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	47 727	53 409	45 000
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия					
	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-		Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		42 000	47 000	39 600
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Триллсера, д.86, кв. 12	р-н Октябрьский, ул Депутатская, 25	р-н Октябрьский, ул. Красноярская (пересечение с ул. Пискунова).	р-н Октябрьский, ул Красноярская
Корректировка	%	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм. здания			

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	43,90	44,00	44,00	46,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	кирпичные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	-6%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	4 этаж из 5	4 этаж из 5	2 этаж из 4	5 этаж из 5
Корректировка	%	-	0%	0%	-6%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.2. Наличие лифта	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-6,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	39 480	47 000	37 224
Общая валовая коррекция	%	-	18,00%	12,00%	18,00%
Кoeffициенты весомости	-	-	0,312	0,375	0,313
Кoeffициент вариации		12,41%	Величина коoeffициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		41 594		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 826 000		

Обоснование вносимых поправок

ВИД ПРАВА

Как правило, оформленные в собственность квартиры продаются дороже, чем квартиры с правом требования, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и оформленным правом на объекты. По данным риэлтерских агентств «Миан», «Мизель», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость», как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры увеличивается около 1-2% при изменении права собственности на право требования на объект недвижимости.

В данном случае за объектом оценки и объектами-аналогами закреплено право собственности, корректировка не вводится.

УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами и оцениваемым объектом одинаковы, типичны для рынка объекта оценки, обременения не учитываются, согласно заданию на оценку, следовательно, величина поправки равна нулю.

УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

Условия продажи объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

РАЗНИЦА МЕЖДУ ЦЕНОЙ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНОЙ СДЕЛКИ

Поправка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки выполнена на основании средней по рынку уступки от запрашиваемой цены. Поскольку выбранные для анализа сходные объекты представляют собой объекты, предлагаемые на продажу, а в стоимость предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом, даже если указано «без торга», реальная цена по сделке выходит ниже, то необходимо осуществить корректировку цен предложений на уторговывание. По данным Справочника рыночных корректировок СРД18, 2016, корректировка на торг на жилую недвижимость составляет 12%.

Таблица 8.30 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10.5)	14-18 (16)	-	10-17 (13.5)	-	13-18 (15.5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11.5)	7-11 (9)	12-17 (14.5)	9-11 (10)	10-15 (12.5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9.5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16.5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11.5)	10-17 (13.5)	14-19 (16.5)	9-13 (11)	12-17 (14.5)	10-16 (13)	12-19 (15.5)	10-16 (13)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14.5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7.5)	5-12* (8.5)	8-11 (9.5)	12-18 (15)	10-13 (11.5)	13-20 (16.5)	12-14 (13)	12-19 (15.5)	10-15 (12.5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8.5)	10-14 (12)	-	12-17 (14.5)	9-11 (10)	12-15 (13.5)	8-12 (10)	12-17 (14.5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9.5)	9-13 (11)	10-17 (13.5)	-	9-16 (12.5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15.5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13.5)	8-11 (9.5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16.5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11.5)	11-18 (14.5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7.5)	11-14 (12.5)	-	13-16 (14.5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14.5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7.5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14.5)	9-12 (10.5)	11-16 (13.5)	9-11 (10)	14-17 (15.5)	13-16 (14.5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №18», 2016 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

В данном случае объекты-аналоги №1-3 корректировка принята в размере -12%.

ДАТА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Для рынка жилой недвижимости Иркутска срок экспозиции (период времени, начиная с даты представления на открытый рынок и до даты совершения сделки) объектов, подобных оцениваемому, обычно составляет 1 - 6 месяцев. По истечении данного срока продавец, как правило, принимает решение о снижении продажной стоимости объекта.

В данном случае объекты-аналоги №1, №2, №3 были выставлены на продажу в июне 2016 года, корректировка 0%.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Местоположение объекта оценки является основным параметром, определяющим его стоимость в условиях рынка. Для рынка квартир этот показатель складывается из престижности района, расстояния до района остановок общественного транспорта и окружения.

Престижность района

Объект оценки и Объекты-аналоги №1, №2, №3 расположены в одном районе (округе) города, в связи с чем корректировка не требуется.

Окружение объекта

Объект оценки и Объекты-аналоги №1, №2, №3 расположены в районе со смешанной застройкой: жилыми и административными зданиями, в связи с чем корректировка не требуется.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ:

а) *общая площадь*: как правило, большие по площади квартиры продаются дешевле, чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объекта оценки. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. По данным риэлтерских агентств «Миан», «Миэль», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость», как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается около 1% при изменении площади объекта недвижимости на 10 кв.м.

Площади аналогов №1-3 сопоставимы с площадью объекта оценки, корректировка 0%.

б) *материал стен*: материал стен жилого дома, в котором расположен объект оценки, также оказывает влияние на стоимость квартиры. Чем более современен и экологичен материал стен дома, тем более привлекательной для покупателей является квартира в нем. Как правило, квартиры в монолитно-кирпичных и блочных домах дешевле квартир в монолитных и монолитно-кирпичных домах, даже если они схожи по всем остальным характеристикам. Корректировка вводилась на основании следующего источника:

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

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

в) *техническое состояние* здания, в котором расположена квартира. Чем лучше техническое состояние жилого дома, тем выше стоимость квартир в нем расположенных. За единицу сравнения принимается техническое состояние жилых домов. Разница между техническим состоянием жилых домов определяется по критерию «лучше-хуже». Хорошее состояние здание не предполагает проведение ремонта в здании, в данном случае и здание, в котором расположен объект оценки и здания, в которых расположены объекты аналоги, - пригодны для эксплуатации в качестве жилых многоквартирных домов. Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты аналоги №1-3 не различаются по данному критерию.

г) *внутренняя отделка* - качественная отделка помещений, подразумевается наличие и качество внутренней отделки. Разница между качеством отделки определяется по критерию «без отделки – требуется ремонт – ремонт не требуется».

Корректировка не вводилась, поскольку объект оценки и объекты аналоги №1-3 не различаются по данному критерию, поскольку находятся в рабочем состоянии (пригодном для проживания и эксплуатации), а состояние отделки не требует проведения ремонтных работ.

д) *этажность*

Объект оценки и Объекты-аналоги №1, №2 расположен на «средних» этажах дома (ни на первом, ни на последнем), в связи с чем корректировка не требуется.

Объект оценки, расположен на 4ом, «среднем» этаже, а Объект-аналог №3 расположен на 5ом, последнем этаже дома, в связи с чем Оценщик ввел корректировку -6% на основании нижеприведенного источника:

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж			
Отношение удельной цены квартиры на 1 этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,93	0,92	0,94
Отношение удельной цены квартиры на последнем этаже к удельной цене такой же квартиры на среднем этаже	0,94	0,94	0,95

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

Общая валовая коррекция рассчитана как сумма всех корректировок, вычисленных в относительном (процентном) выражении по модулю.

При этом корректировка на торг не учитывается в расчете общей коррекции в силу того, что не отражает различия объекта оценки от объектов аналогов.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения справедливой стоимости 1 кв.м объекта недвижимости определялись, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

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

N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Таблица 8.31 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №5.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 400 000	48,0	р-н Свердловский, ул Маршала Конева 20/9	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	панельные	7	9	Продам квартиру 2-к квартира 48 м² на 7 этаже 9-этажного панельного дома Состояние обычное! Реальному покупателю хороший торг, напротив школы, рядом детсады, магазины и остановка в шаговой доступности. агентствам бесхлопотить только по серьёзным сделкам	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_79_et_792830888
2	2 400 000	48,0	р-н Свердловский, ул Алмазная, 2	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	панельные	6	9	Продам квартиру 2-к квартира 48 м² на 6 этаже 9-этажного панельного дома Продам 2-комнатную квартиру на шестом этаже панельного дома по ул. Алмазная, 2. Общая площадь квартиры - 48 м², жилая - 28 м², кухня - 8 м², планировка комнат - раздельная, санузел раздельный, есть лоджия (застеклена). Квартира в хорошем состоянии, стеклопакеты, линолеум, новые межкомнатные двери. Удачное расположение дома, рядом с домом детский сад, недалеко от дома школа, остановка, аптека, торговый центр.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_69_et_788848897
3	2 470 000	48,0	р-н Свердловский, Конева 20	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	панельные	7	9	Продам квартиру 2-к квартира 48 м² на 7 этаже 9-этажного панельного дома Продается 2-х ком квартира 135 серии, а это большие изолированные друг от друга комнаты, кухня 8 кв.м, вместительная гардеробная, санузел раздельный в кафеле, лоджия. Окна выходят на солнечную сторону. В подъезде чисто, аккуратно. Установлен новый лифт. Удобное расположения дома. Рядом школа, (видно с окон), дет. площадка, детсады, супермаркет "Слата".	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_79_et_729806985

Таблица 8.32 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 5 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 400 000	2 400 000	2 470 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	48,00	48,00	48,00	48,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	50 000	50 000	51 458
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
Корректировка	%	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
3. Особые условия					
Корректировка	%	Особые условия продажи не зарегистр.			
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	-	44 000	44 000	45 283
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	р-н Свердловский, ул Маршала Конева 20/9	р-н Свердловский, ул Алмазная, 2	р-н Свердловский, Конева 20
Корректировка	%	Свердловский	Свердловский	Свердловский	Свердловский
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	48,00	48,00	48,00	48,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 9	7 этаж из 9	6 этаж из 9	7 этаж из 9
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7.2. Наличие лифта	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	44 000	44 000	45 283
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	12,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	1/3	1/3	1/3
Коэффициент вариации	-	1,67%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	44 428			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	2 133 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.33 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 6.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	1 300 000	21,0	р-н Свердловский, Университетский мкр, 25	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	панельные	5	9	Продам квартиру 1-к квартира 21 м² на 5 этаже 9-этажного панельного дома Продается 1-комнатная м/габаритная квартира в м-не Университетский, д.25. Квартира требует косметического ремонта, но есть стеклопакеты, лоджия застеклена, на полу линолеум, санузел совмещен, с поддоном. Удачное расположение дома, все в шаговой доступности. д/сады, школа.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_21_m_59_et._767318342
2	1 090 000	20,0	р-н Свердловский, М. К О Н Е В А. 20	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	панельные	1	9	Продам квартиру 1-к квартира 20 м² на 1 этаже 9-этажного панельного дома 1 КОМНАТНАЯ БЛАГОУСТРОЕННАЯ КВАРТИРА УЛ. М.КОНЕВА, 119 ПАН. 20 КВ.М. СВОЙ СИУ. ХОРОШЕЕ СОСТОЯНИЕ. ЧИСТЫЙ ПОДЪЕЗД, ХОРОШИЙ ДВОР, ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА, РЯДОМ ДЕТСАД, ШКОЛА. РЫНОК. ОСТАНОВКА. ДОКГOTOВЫ. ЧИСТАЯ ПРОДАЖА. ПОКАЗ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ. ХОРОШИЙ ТОРГ.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_19_et._735749018
3	1 150 000	20,0	р-н Свердловский, 1-й мкр.	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	панельные	9	9	Продам квартиру Студия 20 м² на 9 этаже 9-этажного панельного дома Продаю 1комн. кв. студию, 20 кв. м., 1-й мкр. г. Шелехова, 9/9 панель, санузел совм., балкон застеклен, более 3х лет в собственности, 1 собственник, развитая инфраструктура.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/studiya_20_m_99_et._794155272

Таблица 8.34 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 6 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 300 000	1 090 000	1 150 000
Площадь квартиры (общая)	кв. м.	19,40	21,00	20,00	20,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	61 905	54 500	57 500
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		54 476	47 960	50 600
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	р-н Свердловский, Университетский мкр, 25	р-н Свердловский, М. К О Н Е В А. 20	р-н Свердловский, г. Шелехов, 1-й мкр.
5.1. Престижность района	-	Свердловский	Свердловский	Свердловский	Свердловский
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм. здания			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	19,40	21,00	20,00	20,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	3 этаж из 9	5 этаж из 9	1 этаж из 9	9 этаж из 9
Корректировка	%	-	0%	8%	6%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва			

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	8,00%	6,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	54 476	51 797	53 636
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	20,00%	18,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,380	0,300	0,320
Коэффициент вариации		2,57%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		53 404		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 036 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.35 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №7.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источники информации
1	2 350 000	45,0	Иркутская обл., г. Иркутск, р-н Свердловский, ул Боткина	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	панельные	4	9	Продам квартиру 2-к квартира 45 м² на 4 этаже 9-этажного панельного дома окна стеклопакеты, состояние квартиры нормальное, один собственник, пустая, удобное расположение	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_49_et_765527322
2	2 400 000	46,0	Иркутская обл., г. Иркутск, р-н Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, 15	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	5	5	Продам квартиру 2-к квартира 46 м² на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома Продам 2-к квартиру в Свердловском районе 46 м² на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома. С/у раздельный, комнаты раздельные. Отлично развита инфраструктура. Рядом 2 школы, стадион, курорт, парк, река,	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_55_et_792422694
3	2 100 000	41,0	Иркутская обл., г. Иркутск, р-н Свердловский, вторая Железнодорожная ул, 59	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	панельные	1	4	Продам квартиру 2-к квартира 40,9 м² на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома Продается 2 комнатная квартира по ул. 2 железнодородная, 59, 1/4 кирпичного дома, площадью 40,9/27,2/6 кв.м. Комнаты раздельные, санузел совмещен, квартира угловая, теплая, без балкона. Окна пластиковые, решетки.Сантехника, электрика (проводка) полностью заменены. Кухня и санузел: натяжные потолки. Во дворе детская и спортивная площадки. Рядом остановки, транспорт в любой конец города. Школа, детские сады, кинотеатр "Чайка", Нерпинарий. Магазины, Свердловский рынок, ж/д вокзал. Подходит под ипотеку.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_40_9_m_14_et_729347546

Таблица 8.36 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 7 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 350 000	2 400 000	2 100 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	47,90	45,00	46,00	41,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	52 222	52 174	51 220
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия					
	-	Особые условия продажи не зарегистрир.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		45 955	45 913	45 074
5. Местоположение					
		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	р-н Свердловский, ул Боткина	р-н Свердловский, ул. 2-я	р-н Свердловский, вторая Железнодорожная ул, 59

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
				Железнодорожная, 15	
5.1. Престижность района	-	Свердловский	Свердловский	Свердловский	Свердловский
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	47,90	45,00	46,00	41,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	кирпичные	панельные
Корректировка	%	-	0%	-6%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	7 этаж из 9	4 этаж из 9	5 этаж из 5	1 этаж из 4
Корректировка	%	-	0%	6%	8%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	0,00%	8,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 955	45 913	48 680
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	24,00%	20,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,393	0,286	0,321
Коэффициент вариации		3,38%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		46 818		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		2 243 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.30.

Таблица 8.37 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 8.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	990 000	19,0	р-н Октябрьский, Сибирская ул, 27	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	3	5	Продам квартиру 1-к квартира 19 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома Продаю 1-комн. малогабаритную квартиру ул. Сибирская 27 на третьем этаже 5-ти этажного кирпичного дома, общей площадью 19 кв.м., есть душевая кабина и санузел, квартира солнечная, рядом вся инфраструктура, до остановки 10-ть минут, один собственник. более трех лет в собственности.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_35_et_765513725
2	998 000	20,0	р-н Октябрьский, Байкальская ул, 237, мкр. Байкальский	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	5	5	Продам квартиру Студия 20 м² на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома Продаю студию 20 кв.м., в мкр. Байкальский 237, ул. Байкальская 237, коридорный тип, вода и канализация своя, стеклопакет, хорошее состояние, хорошие соседи, в доме магазин, в 2-х мин. детские учреждения (детский сад, школа), рядом лечебные учреждения, поликлиника, остановки общественного транспорта.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/studiya_20_m_55_et_752766859
3	960 000	19,0	р-н Октябрьский, Пограничный переулок, Баргузин, Волжская	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	панельные	2	5	Продам квартиру 1-к квартира 19,5 м² на 2 этаже 5-этажного панельного дома Продаю квартиру малогабаритную на пер.Пограничном 16, 2/5 панельного дома Окно ПВХ, в хорошем состоянии Свой санузел (душ+туалет) Хороший вид из окна	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_5_m_25_et_796211011

Таблица 8.38 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 8 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	990 000	998 000	960 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	19,30	19,00	20,00	19,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	52 105	49 900	50 526
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
Корректировка	%	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
3. Особые условия					
Корректировка	%	Особые условия продажи не зарегистр.			
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	-	45 852	43 912	44 463
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	р-н Октябрьский, Сибирская ул. 27	р-н Октябрьский, Байкальская ул. 237, мкр. Байкальский	р-н Октябрьский, Погранич-переулок, Баргузин, Волжск
Корректировка	%	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм. здания			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	19,30	19,00	20,00	19,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	кирпичные	кирпичные	панельные
Корректировка	%	-	-6%	-6%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	3 этаж из 5	5 этаж из 5	2 этаж из 5
Корректировка	%	-	0%	6%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-6,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	43 101	43 912	44 463
Общая валовая коррекция	%	-	18,00%	24,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,278	0,389
Коэффициент вариации		1,56%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		43 856		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		846 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.39 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №9 .

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	1 800 000	30,0	р-н Правобережный, ул Иосифа Уткина, 21	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	панельные	1	5	Продам квартиру 1-к квартира 30.4 м² на 1 этаже 5-этажного панельного дома Продается 1-я квартира, 30,4 кв.м., раздельной планировки, с/у раздельный, пластиковые окна, состояние обычное, не угловая, солнечная, под ипотеку подходит. В шаговой доступности: школа, детский сад, супермаркет, аптека, тренажерный зал, автовокзал. Отличное местоположение.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.4_m_15_et_7924078_20
2	1 600 000	31,0	р-н Правобережный, ул Иосифа Уткина, 30	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	2	5	Продам квартиру 1-к квартира 31 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома продаю 1-к квартиру состояние обычное. ипотека подходит этаж первый. есть квартира в этом же доме с ремонтом и на Декабрских событиях.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_25_et_78292073_2
3	1 750 000	33,0	р-н Правобережный, ост.Площадь Декабристов Красноказахья ул. 9а	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	3	3	Продам квартиру 1-к квартира 33 м² на 3 этаже 3-этажного кирпичного дома Хорошая большая квартира в центре города .Ц.РЫНОК В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ! Три окна, толстые кирпичные стены, Комната 19 квм. Большой санузел. Удобное местоположения - все близко, все рядом!! Детск.сад, транспортная развязка в 3 шагах, школа №9, супермаркеты, Ц.Рынок, река Ушаковка, ПФР, ЗАГС, ДОСААФ	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_33_et_77074311_3

Таблица 8.40 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 9 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 800 000	1 600 000	1 750 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	31,40	30,00	31,00	33,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	60 000	51 613	53 030
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
Корректировка	%	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия					
Корректировка	%	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		52 800	45 419	46 666
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	р-н Правобережный, ул Иосифа Уткина, 21	р-н Правобережный, ул Иосифа Уткина, 30	р-н Правобережный, ост.Площадь Декабристов Красноказахья ул. 9а
Корректировка	%	Правобережный	Правобережный	Правобережный	Правобережный
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	31,40	30,00	31,00	33,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	панельные	кирпичные	кирпичные

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	-6%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	1 этаж из 4	1 этаж из 5	2 этаж из 5	3 этаж из 3
Корректировка	%	-	0%	7%	-1%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	1,00%	-1,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	52 800	45 873	46 199
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	25,00%	13,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,380	0,250	0,370
Коэффициент вариации		8,09%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		48 626		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 527 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.290.

Таблица 8.41 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 10.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	850 000	19,0	р-н Свердловский, Рябикова 45 а	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	1	4	Продам квартиру 1-к квартира 19 м² на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома Продается квартира, в кирпичном доме. Комната теплая, чистая, установлена душевая кабина, раковина, окно пластиковое, стоят решетки. 2 входные двери. Рядом поликлиника, 2 детсада, школа № 5, 1 собственник, ни кто не прописан.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_14_et_788293228
2	750 000	18,0	р-н Свердловский, Иркутск м-н Юбилейный 47а	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	4	5	Продам квартиру 1-к квартира 18 м² на 4 этаже 5-этажного кирпичного дома Продам! Комнату 18 кв метров, в секции на 5 комнат, 4/5 кирпичного дома. Светлая, просторная комната, свежий ремонт, пластиковое окно, на полу линолеум, ровные стены и потолок, хорошая металлическая дверь в комнату. Секция аккуратная, чистая, дружные, порядочные соседи. Двор с детской площадкой, рядом остановка общественного транспорта. Документы готовы на продажу.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_18_m_45_et_788272281
3	950 000	18,0	р-н Свердловский, ул Помяловского, 16	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	5	5	Продам квартиру 1-к квартира 18.4 м² на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома Продам комнату в малосемейке. Евро окно, душевая кабина, телевизор, холодильник, раковина, шкаф для верхней одежды, электроплита с духовкой, диван раскладной, барная стойка. Рядом детский сад, остановка, супермаркет.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_18_m_55_et_744245798

Таблица 8.42 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 10 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	850 000	750 000	950 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	18,50	19,00	18,00	18,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	44 737	41 667	52 778
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистрир.	Особые условия продажи не зарегистрир.	Особые условия продажи не зарегистрир.	Особые условия продажи не зарегистрир.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		39 369	36 667	46 445
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв.21	р-н Свердловский, Рябикова 45 а	р-н Свердловский, Иркутск м-н Юбилейный 47а	р-н Свердловский, ул Помяловского, 16
5.1. Престижность района	-	Сверловский	Сверловский	Сверловский	Сверловский
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	18,50	19,00	18,00	18,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	1 этаж из 4	4 этаж из 5	5 этаж из 5
Корректировка	%	-	7%	0%	6%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	7,00%	0,00%	6,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	42 125	36 667	49 232
Общая валовая коррекция	%	-	19,00%	12,00%	18,00%
Козффициенты весомости	-	-	0,306	0,378	0,316
Козффициент вариации		14,76%	Величина коэффицента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		42 308		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		783 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.43 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №11 .

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	1 700 000	31,0	р-н Свердловский, ул Лермонтова	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	1	5	Продам квартиру 1-к квартира 31 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома Продаю 1-к квартиру состояние жилое. Рядом университеты, техникумы, детский сад, супермаркеты, хорошая транспортная развязка. Хороший вариант под сдачу в аренду.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_15_et_787884929
2	1 650 000	32,0	р-н Свердловский, Лермонтова / Академика Курчатова ост Пожарное училище	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	4	4	Продам квартиру 1-к квартира 32 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома Продаем 1 комнатную по ул Академика Курчатова. ост пожарное училище. Квартира 32 кв. кухня 6,8. Состояние обычное жилое. Стеклопакеты. Балкон. (остеклен). Не угловая. Хорошее месторасположение дома. Документы готовы к продаже. цена 1650	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_44_et_788304261

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
3	1 749 000	32,0	р-н Свердловский, Академика Курчатова д.6	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	1	5	Продам квартиру 1-к квартира 32 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома Продаю 1- комн. квартиру в самом востребованном районе города. 1- комн. квартира ул. А Курчатова д. 6.(р-н Студгородка). Квартира в отличном жилом состоянии, после кап. ремонта, новая сантехника, есть счетчики на воду, с/у современный кафель, чистенькая, аккуратная. Самая развитая инфраструктура, все в шаговой доступности, идеальный вариант для комфортного проживания или сдачи в аренду. Любая форма оплаты, срочная продажа.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_15_et_79555285

Таблица 8.44 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 11 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 700 000	1 650 000	1 749 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,90	31,00	32,00	32,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	54 839	51 563	54 656
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия					
	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	-	48 258	45 375	48 097
5. Местоположение					
	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	р-н Свердловский, ул Лермонтова	р-н Свердловский, Лермонтова / Академика Курчатова ост Пожарное училище	р-н Свердловский, Академика Курчатова д.6
5.1. Престижность района	-	Сверловский	Сверловский	Сверловский	Сверловский
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	34,90	31,00	32,00	32,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	5 этаж из 5	1 этаж из 5	4 этаж из 4	1 этаж из 5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	48 258	45 375	48 097
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	12,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	1/3	1/3	1/3
Коэффициент вариации	-	3,43%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой	руб./кв.м	-	47 243		

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)					
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 649 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.45 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 12.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источники информации
1	1 720 000	30,0	р-н Свердловский, Румянцева ул, 15 А	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	4	5	Продам квартиру 1-к квартира 30 м² на 4 этаже 5-этажного кирпичного дома Квартира в кирпичном доме в отличном состоянии, район "Лазово", где рядом находятся все объекты социальности: магазины, д/сады, остановки, очень популярный у горожан лицей, поликлиника.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_45_et_776368897
2	1 730 000	31,0	р-н Свердловский, вторая Железнодорожная ул, 8	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	1	4	Продам 1 комнатную квартиру в отличном районе - рядом все остановки- и на Лермонтова, и до центра 5 минут езды. транспортная развязка в любую точку города. Рядом сосновый бор, экологически чистый район, рядом школа и детский сад. Окна пластиковые, во двор, расположены высоко, широкие подоконники, решетки. В квартире очень тихо, транспорт не слышно. косметический ремонт (обои, побелка), на полу линолеум.Санузел НЕ в кафеле. Квартира чистая и очень теплая в квартире никто не прописан площадь кухни 6 кв.м., комнаты - 18,4 кв.м., санузел совмещен.без балкона	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_8_m_14_et_752857232
3	1 680 000	32,0	р-н Свердловский, ул Чайковского, 7	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	2	4	Продам квартиру 1-к квартира 32 м² на 2 этаже 4-этажного кирпичного дома отличное состояние, сантехника новая, в сан узле кафель, стеклопакеты, квартира больше 3х лет в собственности, любая форма расчета.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_24_et_792148863

Таблица 8.46 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 12 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 720 000	1 730 000	1 680 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	32,20	30,00	31,00	32,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	57 333	55 806	52 500
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия					
	-	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		50 453	49 109	46 200
5. Местоположение					
	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	р-н Свердловский, Румянцева ул, 15 А	р-н Свердловский, вторая Железнодорожная ул, 8	р-н Свердловский, ул Чайковского, 7
5.1. Престижность района	-	Сверловский	Сверловский	Сверловский	Сверловский
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	32,20	30,00	31,00	32,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 4	4 этаж из 5	1 этаж из 4	2 этаж из 4
Корректировка	%	-	0%	7%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	7,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 453	52 547	46 200
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	19,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,360	0,279	0,361
Коэффициент вариации		6,50%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		49 502		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 594 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.47 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №13.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источники информации
1	1 880 000	32,0	р-н Октябрьский, ул Оммулевского, 5	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	1	5	Продам квартиру 1-к квартира 32 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома Продается 1-комнатная квартира в кирпичном доме вблизи остановки Оммулевского, на 1 этаже с балконом (балкон утеплен, отделан евровагонкой). Квартира не угловая, новая входная дверь, окна ПВХ, новая сантехника, трубы заменены на медные, стены выровнены и подготовлены под поклейку обоев. Требуется косметический ремонт. Через дорогу детский сад № 40, школа №21, развитая инфраструктура. Любая форма расчета.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_15_et_776905041
2	1 900 000	33,3	р-н Октябрьский, Красноярская, 28	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	3	5	Продам квартиру 1-к квартира 33.3 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома Продам однокомнатную квартиру с балконом, на третьем этаже пятиэтажного кирпичного дома, квартира не угловая, теплая, светлая. Установлены стеклопакеты. Общая площадь 30.3 кв.м., жилая 18 кв.м., кухня 6 кв.м. Удобное расположение, развитая инфраструктура, рядом школа № 23, детский сад, магазины. Требуется косм. ремонт.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.3_m_35_et_784605078
3	1 800 000	32,0	р-н Октябрьский, Красноярская ул, 39	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	2	5	Продам квартиру 1-к квартира 32 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома Продаю 1-комнатную квартиру, Красноярская 39, 2/5 кирп, 32/18/6.7, состояние обычное, балкон, солнечная, не газ!!, 1800т.р., смотреть в любое время	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_25_et_721645500

Таблица 8.48 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 13 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 880 000	1 900 000	1 800 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,30	32,00	33,30	32,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	58 750	57 057	56 250
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия					
	-	Особые условия продажи не зарегистрир.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%		0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		51 700	50 210	49 500
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	р-н Октябрьский, ул Омлевского, 5	р-н Октябрьский, Красноярская, 28	р-н Октябрьский, Красноярская ул, 39
5.1. Престижность района	-	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	34,30	32,00	33,30	32,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	1 этаж из 5	1 этаж из 5	3 этаж из 5	2 этаж из 5
Корректировка	%	-	0%	-7%	-7%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	51 700	46 695	46 035
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	19,00%	19,00%
Козффициенты весомости	-	-	0,380	0,310	0,310
Козффициент вариации		6,43%	Величина козффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		48 392		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 660 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.49 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №14 .

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источн ик инфор мации
1	1 880 000	32,0	р-н Октябрьский, ул Омлевского, 5	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	1	5	Продам квартиру 1-к квартира 32 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома Срочно, в связи с отъездом продается 1-комнатная квартира в кирпичном доме вблизи остановки Омлевского, на 1 этаже с балконом (балкон утеплен, отделан евровагонкой). Квартира не угловая, новая входная дверь, окна ПВХ, новая сантехника, трубы заменены на медные, стены выровнены и подготовлены под поклейку обоев. Требуется косметический ремонт. Через дорогу детский сад № 40, школа №21, развитая инфраструктура. Любая форма расчета.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_15_et_776905041
2	1 900 000	33,3	р-н Октябрьский, Красноярская, 28	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	3	5	Продам квартиру 1-к квартира 33.3 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома Продам однокомнатную квартиру с балконом, на третьем этаже пяти этажного кирпичного дома, квартира не угловая, теплая, светлая. Установлены стеклопакеты. Общая площадь 30.3 кв.м., жилая 18 кв.м., кухня 6 кв.м. Удобное расположение, развитая инфраструктура, рядом школа № 23, детский сад, магазины. Требуется косм. ремонт.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.3_m_35_et_784605078

№ №	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источн ик инфор мации
3	1 800 000	32,0	р-н Октябрьский, Красноярская ул, 39	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	2	5	Продам квартиру 1-к квартира 32 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома Продаю 1-комнатную квартиру, Красноярская 39, 2/5 кирп, 32/18/6.7, состояние обычное, балкон, солнечная, не газ!!, 1800т.р., смотреть в любое время	_https://www.avito.ru/r/kuitisk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_25_et_721645500

Таблица 8.50 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 14 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 880 000	1 900 000	1 800 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	31,50	32,00	33,30	32,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	58 750	57 057	56 250
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия					
	-	Особые условия продажи не зарегистрир.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		51 700	50 210	49 500
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	р-н Октябрьский, ул Омуревского, 5	р-н Октябрьский, Красноярская, 28	р-н Октябрьский, Красноярская ул, 39
Корректировка	%	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	31,50	32,00	33,30	32,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	1 этаж из 5	3 этаж из 5	2 этаж из 5
Корректировка	%	-	-7%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-7,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	48 081	50 210	49 500
Общая валовая коррекция	%	-	19,00%	12,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,279	0,360	0,361
Коэффициент вариации		2,20%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		49 360		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 555 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.51 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 15.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	1 350 000	30,5	р-н Ленинский, Западный пер	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	2	4	Продам квартиру 1-к квартира 30.5 м² на 2 этаже 4-этажного кирпичного дома Продам 1-комнатную квартиру в Ново-Ленино. 2/4 кирпичного дома, пер Западный. Состояние хорошее, сан.техника и электрика поменяны. Рядом остановки, школа, дет.сады, банки, поликлиника. Все виды расчета: ипотека, МСК, сертификаты.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.5_m_24_et_744717672
2	1 450 000	33,1	р-н Ленинский, Восточный пер, 4	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	4	4	Продам квартиру 1-к квартира 33.1 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома С/пакеты, в с/узел кафель. Рядом школа, д/сад, магазины, остановка, ж/д поликлиника, вокзал, церковь.. Остается кухня.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.1_m_44_et_785508657
3	1 600 000	35,3	р-н Ленинский, ул Пржевальского, 50	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	3	5	Продам квартиру 1-к квартира 35.3 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома Состояние обычное, санузел совмещен, в комнате пластиковое окно. Балкон не застеклен, удобное месторасположение рядом сад, школа, остановка и детская поликлиника. Агентствам не беспокоить.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_35.3_m_35_et_792833095

Таблица 8.52 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 15 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 350 000	1 450 000	1 600 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,20	30,50	33,10	35,30
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	44 262	43 807	45 326
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
Корректировка	%	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия					
Корректировка	%	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	-	38 951	38 550	39 887
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	р-н Ленинский, Западный пер	р-н Ленинский, Восточный пер, 4	р-н Ленинский, ул Пржевальского, 50
Корректировка	%	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	34,20	30,50	33,10	35,30
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	4 этаж из 5	2 этаж из 4	4 этаж из 4	3 этаж из 5
Корректировка	%	-	0%	6%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальями	-	основные городские	основные городские	основные городские	основные городские

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<i>системами</i>		инженерные системы, слаботочные устр-ва	инженерные системы, слаботочные устр-ва	инженерные системы, слаботочные устр-ва	инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	6,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	38 951	40 863	39 887
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	18,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,357	0,286	0,357
Коэффициент вариации		2,40%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		39 832		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 362 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.53 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №16 .

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 600 000	50,0	р-н Октябрьский, Байкальская ул. 224	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	2	5	Продам квартиру 2-к квартира 50 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома Продам 2к Байкальская д.224. Ост. Лисиха. 113 серия!!! Рядом остановка. 2этаж кирпичный дом. Балкон. Удобная планировка. Общая площадь 50кв.м. Жилая 30кв.м. Кухня 8кв.м. Комнаты раздельные. Трубы медь. Большой коридор. Солнечная. Чистый подъезд. Хорошие соседи. Рядом остановка, магазины. Цена 2600тр	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_25_et._756045638
2	2 150 000	44,0	р-н Октябрьский, Байкальская ул. 192	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	1	5	Продам квартиру 2-к квартира 44 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома Продам 2-х ком. кв. по ул.Байкальская 192 этаж - 1/5 площадь - 44 кв.м с хорошим ремонтом,новая сантехника и трубы,в квартире имеется кухонный гарнитур,плита,стенка, шкаф,в ванной комнате в сан.узле стеновые панели,приятная и очень уютная квартира... Цена снижена	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_15_et._772554887
3	2 400 000	48,0	р-н Октябрьский, Постышева б-р, 13	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	3	4	Продам квартиру 2-к квартира 48 м² на 3 этаже 4-этажного кирпичного дома в нормальном состоянии, сделаны стеклопакеты, подходит под ипотечный расчет или любой другой вид расчета.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_34_et._772933298

Таблица 8.54 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 16 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 600 000	2 150 000	2 400 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	47,00	50,00	44,00	48,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	52 000	48 864	50 000
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия					
	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		45 760	43 000	44 000
5. Местоположение					
		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	р-н Октябрьский, Байкальская ул. 224	р-н Октябрьский, Байкальская ул. 192	р-н Октябрьский, Постышева б-р, 13

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
5.1. Престижность района	-	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	47,00	50,00	44,00	48,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	5 этаж из 5	2 этаж из 5	1 этаж из 5	3 этаж из 4
Корректировка	%	-	-6%	0%	-6%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-6,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	43 014	43 000	41 360
Общая валовая коррекция	%	-	18,00%	12,00%	18,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,313	0,375	0,312
Коэффициент вариации	-	2,24%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	42 493			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	1 997 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.55 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 17.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 500 000	44,0	р-н Свердловский, Лермонтова ул, 329	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	1	4	Продам квартиру 2-к квартира 44 м² на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома Комнаты раздельные, состояние хорошее, жилое, стеклопакеты, решетки, с/у совмещен кафель, остается встроенная кухня, шкаф купе.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_14_et_549694458
2	2 450 000	42,0	р-н Свердловский, улица Лермонтова, 325А	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	1	4	Продам квартиру 2-к квартира 42 м² на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома Академгородок, кирпичный дом(недалеко от остановки), тихий двор; двухкомнатная квартира, состояние отличное-меняли сантехнику, санфаянс, окна, радиаторы, межкомнатные и входные двери, проводку; потолки выровнены(не натяжные), полы дощатые, фанера, линолеум. Комнаты раздельные, кухня 7м2, санузел совмещен. В собственности давно, ипотека подходит	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_14_et_783482186
3	2 400 000	42,0	р-н Свердловский, Лермонтова ул, 323а	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	4	4	Продам квартиру 2-к квартира 42 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома Продам 2-хкомнатную квартиру 41,7кв.м. + балкон, 4/4, в кирпичном доме. Квартира очень теплая и светлая, все окна на солнечную сторону (юго-восток). Хорошая планировка, комнаты раздельные, между ними кухня, коридор и санузел (смежный). В доме сделан капитальный ремонт с заменой труб, радиаторов отопления, в квартире заменены окна (пластик), частично сантехника, в комнатах на стенах обои, на кухне и в коридоре покраска, в санузле кафельный фартук и покраска, счетчики ГВС, ХВС, стационарный телефон, косметический ремонт сделан 2 года назад (поклейка обоев, покраска полов, побелка).	_https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_44_et_714382336

Таблица 8.56 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 17 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	2 500 000	2 450 000	2 400 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	44,10	44,00	42,00	42,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	56 818	58 333	57 143
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
Корректировка	%	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
3. Особые условия					
Корректировка	%	Особые условия продажи не зарегистр.			
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	-	50 000	51 333	50 286
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	р-н Свердловский, Лермонтова ул. 329	р-н Свердловский, улица Лермонтова, 325А	р-н Свердловский, Лермонтова ул. 323а
Корректировка	%	Сверловский	Сверловский	Сверловский	Сверловский
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	44,10	44,00	42,00	42,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	4 этаж из 4	1 этаж из 4	1 этаж из 4	4 этаж из 4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 000	51 333	50 286
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	12,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	1/3	1/3	1/3
Коэффициент вариации	-	1,39%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	-	50 540		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	-	2 229 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.57 - Описание объектов-аналогов объектов оценки №18 .

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	4 350 000	85,0	р-н Октябрьский, Поленова, д. 37	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	4	6	Продам квартиру 3-к квартира 85 м² на 4 этаже 6-этажного кирпичного дома 3х-комнатная квартира 84,7 кв.м. улица Поленова, д. 37, остановка транспорта Площадь Декабристов, до центра города 2 остановки или 5 минут на автомобиле. В шаговой доступности детский сад, школы, развлекательные центры и многое другое. Окрестность - это относительно новый квартал домов с достойной публикой, новыми детскими площадками, зеленой зоной и рекой Ушаковкой.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_46_et_785478983
2	4 800 000	90,0	р-н Октябрьский, Ядринцева ул, 27/2	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	1	5	Продам квартиру 3-к квартира 90 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома Продается 3-к квартира в Октябрьском районе. Дом кирпичный 2004 года постройки. Комнаты раздельные, кухня 12 кв.м., санузел совмещенный. Лоджии застекленные. 1-й этаж -высокий. Квартира более 3-х лет в собственности. На полу ламинат. Встроенная кухня, встроенные шкафы.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_90_m_15_et_763240233
3	4 400 000	83,0	р-н Октябрьский, Иркутск, Депутатская, 15	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	4	4	ПРОДАЮ 3-Х КОМНАТНУЮ КВАРТИРУ В КАПИТАЛЬНОМ КИРПИЧНОМ ДОМЕ НА ДЕПУТАТСКОЙ, ПЛОЩАДЬЮ 83 КВ.М., КОМНАТЫ ПРОСТОРНЫЕ, ЛОДЖИЯ ЗАСТЕКЛЕНА 6 КВ.М., БОЛЬШАЯ - 13 КВ.М., С/У РАЗДЕЛЬНЫЙ (КАФЕЛЬ), ШИКАРНАЯ ВАННАЯ КОМНАТА С ОКНОМ, СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ ОТЛИЧНОЕ, ОКНА ПЛАСТИКОВЫЕ, НА ПОЛУ ЛАМИНАТ, ХОРОШИЕ МЕЖКОМНАТНЫЕ ДВЕРИ, ВХОДНАЯ МЕТАЛЛИЧЕСКАЯ ДВЕРЬ. ДОМ ОЧЕНЬ УДАЧНО РАСПОЛОЖЕН.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira_83_m_44_et_790039194

Таблица 8.58 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 18 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	4 350 000	4 800 000	4 400 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	85,60	85,00	90,00	83,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	51 176	53 333	53 012
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	21.07.2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	-	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	-	45 035	46 933	46 651
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	р-н Октябрьский, Поленова, д. 37	р-н Октябрьский, Ядринцева ул, 27/2	р-н Октябрьский, Иркутск, Депутатская, 15
5.1. Престижность района	-	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	85,60	85,00	90,00	83,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	3 этаж из 6	4 этаж из 6	1 этаж из 5	4 этаж из 4
Корректировка	%	-	0%	8%	6%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	8,00%	6,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 035	50 688	49 450
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	20,00%	18,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,380	0,300	0,320
Коэффициент вариации		6,14%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		48 144		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		4 121 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

Таблица 8.59 - Описание объектов-аналогов объектов оценки № 19.

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источники информации
1	1 350 000	30,5	р-н Ленинский, Западный пер	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	2	4	Продам квартиру 1-к квартира 30.5 м² на 2 этаже 4-этажного кирпичного дома Продам 1-комнатную квартиру в Ново-Ленино. 2/4 кирпичного дома, пер Западный. Состояние хорошее, сан.техника и электрика поменяны. Рядом остановки, школа, дет.сады, банки, поликлиника. Все виды расчета: ипотека, МСК, сертификаты.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_5_m_24_et_744717672
2	1 450 000	33,1	р-н Ленинский, Восточный пер, 4	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	4	4	Продам квартиру 1-к квартира 33.1 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома С/пакеты, в с/узе кафель. Рядом школа, д/сад, магазины, остановка, ж/д поликлиника, вокзал, церковь.. Остается кухня.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33_1_m_44_et_785508657
3	1 600 000	35,3	р-н Ленинский, ул Пржевальского, 50	Состояние рабочее. Ремонт не требуется.	кирпичные	3	5	Продам квартиру 1-к квартира 35.3 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома Состояние обычное, санузел совмещен, в комнате пластиковое окно. Балкон не застеклен, удобное месторасположение рядом сад, школа, остановка и детская поликлиника. Агентствам не беспокоить.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_35_3_m_35_et_792833095

Таблица 8.60 - Расчет справедливой стоимости объектов оценки № 19 на основе сравнительного подхода.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения	руб.	?	1 350 000	1 450 000	1 600 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	30,60	30,50	33,10	35,30
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	44 262	43 807	45 326
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования					
	-	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств или безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия					
	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	08 июня 2016г.	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-		Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено	Уторговывание предусмотрено
Корректировка	%	-	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		38 951	38 550	39 887
5. Местоположение					
	-	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	р-н Ленинский, Западный пер	р-н Ленинский, Восточный пер, 4	р-н Ленинский, ул Пржевальского, 50
5.1. Престижность района	-	Ленинский	Ленинский	Ленинский	Ленинский
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания	жилые и адм.здания

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	30,60	30,50	33,10	35,30
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.	Отделка эконом-класса. Требуется косм.ремонт.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	3 этаж из 4	2 этаж из 4	4 этаж из 4	3 этаж из 5
Корректировка	%	-	0%	6%	0%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Сервис и дополнительные характеристики					
7.1. Обеспеченность коммунальными системами	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	0,00%	6,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	38 951	40 863	39 887
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	18,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,357	0,286	0,357
Коэффициент вариации		2,40%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	39 832			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	1 219 000			

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Таблица 8.61 - Результаты оценки на основе применения сравнительного подхода

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	647 387,78
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	895 407,82
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	650 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	6 803 514,61
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 554 689,79
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	1 826 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	2 133 000,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	1 036 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	2 243 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	846 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	1 527 000,00
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	783 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	1 649 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	1 594 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	1 660 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	1 555 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	1 362 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	1 997 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	2 229 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	4 121 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	1 219 000,00
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	62 545 161,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	22 340 759,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	27 074 571,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	655 809,00

Источник: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС».

Определение справедливой стоимости объектов оценки на основе доходного подхода

Методология доходного подхода

Оценка справедливой стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость.

Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта.

В рамках доходного подхода различают:

- метод прямой капитализации дохода;
- метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал.

Метод прямой капитализации доходов — метод оценки справедливой стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки справедливой стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: *метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ)* и *метод капитализации по расчетным моделям*.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки справедливой стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки справедливой стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется тогда, когда оцениваемые объекты недвижимости генерирует постоянные или регулярно изменяющиеся доходы.

Это возможно в том случае, если объект недвижимости находится в функциональном состоянии и его использование соответствует наиболее эффективному.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, в общем случае оценка справедливой стоимости с использованием доходного подхода включает в себя ряд следующих обязательных этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в текущую стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке справедливой стоимости с использованием доходного подхода.

Результат анализа основных тенденций на рынке недвижимости позволяет сделать вывод о том, что в перспективе не существуют предпосылок для значительного изменения денежных потоков (например, уровень арендной платы).

Поэтому, при оценке справедливой стоимости объекта оценки на основе доходного подхода Оценщик счел целесообразным использовать метод прямой капитализации доходов.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Таблица 8.62

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	справедливая годовая арендная плата (справедливая аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т.ч.
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- потенциальный валовой доход;
- эффективный валовой доход;
- чистый операционный доход.

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за незагруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S ,$$

где: *A* – справедливая ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В результате исследования рынка аренды складских площадей в гор.Ангарск были выявлены объекты, сопоставимые по местоположению и уровню потребительских свойств с объектом оценки. Подбор данных осуществлялся, исходя из условия соблюдения репрезентативности, как самих объектов, так и использованных источников информации. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 8.63 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №20.

№№	Цена предложения за объект, руб/мес.	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отдельный вход	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
1	20 000	52	385	Иркутская обл., г.Ангарск, 22 микрорайон, напротив ТЦ "Фея"	2	НЕТ	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Павильон(место) в ТЦ	Сдам торговое помещение 52 м ² Сдаётся отдельный павильон 52 кв.м. (2 этаж) с правом продажи аренды. Отличное свежее состояние, наработанное проходное место, лучшее расположение на торговой площади. Очень низкая арендная плата для данного большого павильона. Качественная тепловая завеса, масляный радиатор, пожарная и охранная сигнализации, хорошие светильники и т.д. и т.п. Лучшее предложение от администрации за всё время работы Торговой площади!	_https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po_meschenie_52_m_790424118
2	39 500	79	500	Иркутская обл., г.Ангарск, р-н Квартал, Ангарск, с34 (ТЦ "Строительный БУМ")	1	НЕТ	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Павильон(место) в ТЦ	Сдам торговое помещение 79 м ² В торговом центре "Строительный БУМ" сдается интересный павильон площадью 79 м.кв. 1 этаж, витринное остекление, два входа (из торгового зала и с улицы), парковка, возможности для наружной рекламы и выносных витрин, хорошая проходимость. На территории центра работает магазин "Абсолют"	_https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po_meschenie_79_m_799139233
3	26 000	65	400	Иркутская обл., г.Ангарск, р-н Квартал, Ангарск, 219 квартал, д 13 (ТЦ «Магистральный»)	1	НЕТ	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Павильон(место) в ТЦ	Сдам торговое помещение 65 м ² Сдаю торгово-офисное помещение, расположенное на 1 этаже ТЦ «Магистральный» на выезде из Ангарска. Удобное расположение, очень проходное место, хороший автомобильный трафик. Сделан хороший ремонт. В стоимость включены все коммунальные платежи, охрана. Объявление от собственника, никаких дополнительных комиссий.	_https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_po_meschenie_65_m_759267015

Таблица 8.64 - Расчет рыночной ставки арендной платы по объекту оценки по объекту оценки №20

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	До 100	52,00	79,00	65,00
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м/мес	-	385	500	400
1. Качество прав					
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдвервитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдвервитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдвервитутов/нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдвервитутов/нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		345	448	358
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	Иркутская обл.,г.Анагарск, 22 микрорайон, напротив ТЦ "Фея"	Иркутская обл.,г.Анагарск, р-н Квартал, Ангарск, с34 (ТЦ "Строительный БУМ")	Иркутская обл.,г.Анагарск, р-н Квартал, Ангарск, 219 квартал, д 13 (ТЦ «Магистральный»)
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Площадь, подлежащая сдаче в аренду	кв.м.		52,00	79,00	65,00
Корректировка	%		0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Качественная отделка.	Качественная отделка.	Качественная отделка.	Качественная отделка.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное	Состояние удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение (павильон/место в ТЦ/ТК)	Встроенное помещение (павильон/место в ТЦ/ТК)	Встроенное помещение (павильон/место в ТЦ/ТК)	Встроенное помещение (павильон/место в ТЦ/ТК)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Общий вход (отдельный отсутствует)	Общий вход (отдельный отсутствует)	Общий вход (отдельный отсутствует)	Общий вход (отдельный отсутствует)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	1	2	1	1
Корректировка	%	-	11%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое)			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	11,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	383	448	358
Общая валовая коррекция	%	-	21,40%	10,40%	10,40%
Коэффициенты весомости	-	-	0,246	0,377	0,377
Коэффициент вариации		11,72%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), с НДС	руб./кв.м/мес	398			
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), без НДС	руб./кв.м/мес	337			
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), без НДС	руб./кв.м/год	4 044			

Описание вводимых корректировок

1. Качество прав

1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)

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

1.2. Вид сделки

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

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

2. Условия финансирования

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

3. Особые условия

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

4. Условия рынка

4.1. Изменение цен во времени

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

4.2. Отличие цены предложения от цены сделки

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

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

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

Согласно «Справочника расчетных данных СРД №18», 2016 г, скидка на торг для торговых объектов, расположенных в средних по величине населения городах в среднем составляет 10,4%. Данные представлены ниже.

Таблица 8.65 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

СРД-18, май 2016 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	-	10-14 (12)	9-12 (10,5)	14-18 (16)	-	10-17 (13,5)	-	13-18 (15,5)	-
Екатеринбург	8-10 (9)	9-14 (11,5)	7-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (15)	10-14 (12)	10-18 (14)	8-11 (9,5)	12-18 (14)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	6-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-13 (11)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	12-19 (15,5)	10-16 (15)
Ростов-на-Дону	9-11 (10)	11-17 (14)	9-11 (10)	12-16 (14)	-	12-17 (14,5)	-	12-18 (15)	11-15 (13)
С.-Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	8-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	13-20 (16,5)	12-14 (13)	12-19 (15,5)	10-15 (12,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в марте 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	12-17 (14,5)	9-11 (10)	12-15 (13,5)	8-12 (10)	12-17 (14,5)	-
Новосибирск	-	8-11 (9,5)	9-13 (11)	10-17 (13,5)	-	9-16 (12,5)	9-13 (11)	11-17 (14)	12-19 (15,5)
Омск	7-9 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	12-16 (14)	-	14-18 (16)	-
Севастополь	8-12 (10)	13-17 (15)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	13-19 (16)
Ставрополь	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	12-18 (15)	9-15 (12)	12-20 (16)	14-18 (16)
Тамбов	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	6-9 (7,5)	9-13 (11)	8-10 (9)	13-16 (14,5)	9-12 (10,5)	11-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2

Источник информации: «Справочник расчетных данных СРД №18», 2016 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на среднем уровне значения (-10,4%).

5. Местоположение

5.1. Престижность района

Престижность района расположения объекта оценки – это социальный фактор, характеризующий сосредоточение в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Объекты-аналоги и объект оценки расположены в сопоставимых по престижности районах города, в связи с чем, введение корректировки не требуется.

5.2. Окружение объекта

Объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковые характеристики локального местоположения. Оцениваемый объект недвижимости и все объекты-аналоги прилегают к основным транспортным магистралям города, а также имеют удобный выезд на главные магистрали. Все объекты-аналоги имеют удовлетворительную транспортную доступность. Ввиду отсутствия различий, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики

6.1. Площадь, подлежащая продаже

Объекты-аналоги представляют собой объекты, площадь которых имеет отличия от оцениваемого объекта.

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

Ставка аренды для объекта оценки определялась при допущении, что объект может быть предоставлен в аренду частями (отделами, павильонами), поскольку такой вариант аренды объекта является типичным для торговых объектов большой площади (в т.ч. для торговых центров и крытых рынков) наиболее эффективным использованием и даст максимальную из прочих вариантов коммерческую выгоду собственнику объекта. Поэтому оценщик рассматривает в качестве объектов-аналогов части торговых помещений (зданий), т.е. отделы и павильоны расположенные в низкокласных торговых центрах, площадь которых не превышает 100кв.м.

При этом, согласно представленного ниже источника информации, корректировка для объектов площадью от 0 до 100 кв.м. не применяется (равна 0%).

Таблица 39

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

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

6.2. Техническое состояние помещения

Чем лучше техническое состояние объекта, тем выше его стоимость. Объекты-аналоги и объект оценки имеют сопоставимый класс и состояние помещений, в связи с чем, введение корректировки не требуется.

6.3. Тип объекта

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

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

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

Таблица 40

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92	0,94

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

6.4. Тип входа в объект

Объекты-аналоги и объект оценки (как малая часть общей арендопригодной площади объекта оценки – отдел, павильон) не имеют отдельный вход с улицы, в связи с чем, введение корректировки не требуется.

6.5. Занимаемые этажи (Корректировка на этаж)

Для определения корректировки на этаж Оценщик использует следующий источник информации:

Б. При аренде объектов коммерческой недвижимости:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,87	0,81
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,96	0,90
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,90	0,83
2.	Офисных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,76	0,90	0,83
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,10	1,01
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,02	0,94
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,93	0,85
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,97	0,89
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,77	0,93	0,85

Источник: <https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/465-popravki-na-etazh-na-01-01-2016-goda>

6.6. Высота помещения

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

7. Экономические характеристики

7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования

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

8. Сервис и дополнительные характеристики

8.1. Обеспеченность коммунальными системами

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

Поскольку в таблице 8.67 произведен расчет ставки аренды для первого этажа, определим с помощью данных таблицы выше, ставку аренды для подвала и второго этажа:

Таблица 8.66 – Расчет ставки аренды (объект оценки №20) для 2 этажа и подвала

Параметр	Ед. изм.	Коэффициент отношения удельной ставки аренды к ставке аренды помещений на 1 этаже*	Значение параметра
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), без НДС	руб./кв.м/год	1	4 044
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (2 этаж), без НДС	руб./кв.м/год	0,9	3 640
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (подвал), без НДС	руб./кв.м/год	0,81	3 276

Таблица 8.67 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №21

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
1	125 000	164	762	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, Ленина ул, 9	1	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН	Сдам помещение свободного назначения 163.9 м ² Сдам в аренду под офис, отдел продаж, магазин, кафе, банк и пр Все коммуникации. Отдельный вход с ул.Ленина, высокие потолки, защитные жалюзи, кондиционеры, видеонаблюдение, имеет тамбур (под установку банкоматов, кофематов и пр).	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1-y_linii_na_Lejina_163.9m2_709806993
2	235 500	471	500	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул. 5 Армии, 29	ЦОК	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН	Помещение в цоколе здания торгового центра Авана Fashion Center (быв. Галерея Планетарий), Отдельный вход, 2 сан. узла, свободная планировка, хороший пешеходный трафик по маршруту Степана Разина - бульвар Гагарина, удобная парковка	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_471_m_775913613
3	280 000	400	700	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул.Литвинова, 18	2	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН	Сдам торговое помещение 400 м ² Предлагаем Вашему вниманию площадь в самом центре г.Иркутска - ТЦ "Пассаж на Литвинова", 18 Цена аренды 700р/м.кв (стартовая ставка) Отдельный вход с центральной ул.Дзержинского, индивидуальный график работы, две парковки для посетителей, сосед -триль-бар "Шашлыкофф" (400м.кв). Гарантированный постоянный высокий трафик. Уникальное местоположение, реальная помощь собственника по подготовке площадей к открытию, подведение коммуникационных точек доступа по Вашему проекту. Наш ТЦ входит в программу развития рекреационной-туристической и социально-значимой зоны г.Иркутска "Иркутские кварталы" (по аналогии с проектом 130 квартал). Приглашаем Вас к сотрудничеству.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_400_m_795561919
4	143 150	205	698	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул Байкальская, 126/1	ЦОК	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН	Сдам торговое помещение 204.5 м ² Сдается, продается нежилое помещение,расположенное в цокольном этаже жилого дома, под торговлю, офис и др., ремонт. Первая линия, удобные подъездные пути, хорошая проходимость, имеется место под автопарковку. Находится рядом с остановкой общ. Транспорта «Волжская».	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_204.5_m_798243781
5	65 000	90	722	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул Чкалова, 6	1	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН	Сдам помещение свободного назначения 90 м ² Нежилое помещение на первом этаже с отдельным входом с ул. Степана Разина. Удобное расположение рядом с остановкой. Большой транспортный поток. Подходит под: офис, магазин, кафе, аптеку.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_90_m_801071101

Таблица 8.68 - Расчет рыночной ставки арендной платы по объекту оценки по объекту оценки №21.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения арендной ставки	руб.	?	125 000	235 500	280 000	143 150	65 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	389,30	164	471,00	400,00	205,00	90,00
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м	-	762	500	700	698	722
1. Качество прав							
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2016					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		683	448	627	625	647
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, Ленина ул, 9	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул. 5 Армии, 29	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул.Литвинова, 18	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул Байкальская, 126/1	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул Чкалова, 6
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
6. Физические характеристики								
6.1. Площадь, подлежащая сдаче в аренду	кв.м.	389,30	164,00	471,00	400,00	205,00	90,00	
Корректировка	%	-	-8%	0%	0%	-8%	-14%	
6.2. Техническое состояние помещения	-	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное						
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение						
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход						
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
6.5. Занимаемые этажи	-	1	1	ЦОК	2	ЦОК	1	
Корректировка	%	-	0%	23%	11%	23%	0%	
6.6. Высота помещения	-	Около 3м						
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
7. Экономические характеристики								
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
8. Сервис и дополнительные характеристики								
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
Выводы								
Общая чистая коррекция	%	-	-8,00%	23,00%	11,00%	15,00%	-14,00%	
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	628	551	696	719	556	
Общая валовая коррекция	%	-	8,00%	23,00%	11,00%	31,00%	14,00%	
Коэффициенты весомости	-	-	0,227	0,184	0,218	0,161	0,210	
Коэффициент вариации	-	12,29%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%					
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	руб./кв.м/мес	628						
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/мес	532						
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/год	6 384						

Таблица 8.69 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №22

№№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
1	159 000	265	600	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, Александра Невского ул, 19	2	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН	Сдам помещение свободного назначения 265 м² С ремонтом, охрана, телефон, интернет, 1 линия, парковка, 2 этаж.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_265_m_721005987
2	235 500	471	500	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул. 5 Армии, 29	ЦОК	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН	Помещение в цоколе здания торгового центра Авана Fashion Center (быв. Галерея Планетарий). Отдельный вход, 2 сан. узла, свободная планировка, хороший пешеходный трафик по маршруту Степана Разина - бульвар Гагарина, удобная парковка	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_471_m_775913613
3	280 000	400	700	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул.Литвинова, 18	2	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН	Предлагаем Вашему вниманию площадь в самом центре г.Иркутск - ТЦ "Пассаж на Литвинова", 18 Цена аренды 700р/м.кв (стартовая ставка) Отдельный вход с центральной ул.Дзержинского, индивидуальный график работы, две парковки для посетителей, сосед -гриль-бар "Шашлыкофф" (400м.кв). Гарантированный постоянный высокий трафик. Уникальное местоположение, реальная помощь собственника по подготовке площадей к открытию, подведение коммуникационных точек доступа по Вашему проекту. Наш ТЦ входит в программу развития рекреационной-туристической и социально-значимой зоны г.Иркутск "Иркутские кварталы" (по аналогии с проектом 130 квартал). Приглашаем Вас к сотрудничеству.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_400_m_795561919
4	143 150	205	698	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул Байкальская, 126/1	ЦОК	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН	Сдается, продается нежилое помещение,расположенное в цокольном этаже жилого дома, под торговлю, офис и др., ремонт. Первая линия, удобные подъездные пути, хорошая проходимость, имеется место под автопарковку. Находится рядом с остановкой общ. Транспорта «Волжская».	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_204.5_m_798243781
5	65 000	90	722	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул Чкалова, 6	1	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН	Сдам помещение свободного назначения 90 м² Нежилое помещение на первом этаже с отдельным входом с ул. Степана Разина. Удобное расположение рядом с остановкой. Большой транспортный поток. Подходит под: офис, магазин, кафе, аптеку.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniy_a_90_m_801071101

Таблица 8.70 - Расчет рыночной ставки арендной платы по объекту оценки по объекту оценки №22.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Цена предложения арендной ставки	руб.	?	159 000	235 500	280 000	143 150	65 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	577,00	265,00	471,00	400,00	205,00	90,00
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м	-	600	500	700	698	722
1. Качество прав							
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2016					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированное значение	руб./кв.м.		538	448	627	625	647
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, Александра Невского ул. 19	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул. 5 Армии, 29	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул.Литвинова, 18	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул Байкальская, 126/1	Иркутская обл., г.Иркутск, р-н Октябрьский, ул Чкалова, 6
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
6. Физические характеристики							
6.1. Площадь, подлежащая сдаче в аренду	кв.м.	577,00	265,00	471,00	400,00	205,00	90,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	-8%	-14%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	ЦОК	2	ЦОК	2	ЦОК	1
Корректировка	%	-	-10%	0%	-10%	0%	-19%
6.6. Высота помещения	-	Около 3м					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики							
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)					
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики							
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устр-ва, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
Выводы							
Общая чистая коррекция	%	-	-10,00%	0,00%	-10,00%	-8,00%	-33,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	484	448	564	575	433
Общая валовая коррекция	%	-	10,00%	0,00%	10,00%	8,00%	33,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,209	0,250	0,209	0,217	0,116
Коэффициент вариации		13,08%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%				
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	руб./кв.м/мес	506					
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/мес	429					
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/год	5 148					

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 8.71 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №23.

№№	Общая площадь объекта, кв.м.	Цена предложения в пересчете на 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Этаж	Отделка	Тип	Текст объявления	Источник информации
1	20	600	р-н Октябрьский, ул. А.Невского99/1	ЦОК	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ПСН/ОФИС	Сдам помещение свободного назначения 20 м ² Сдам помещение на длительный срок под офис,магазин, сферу услуг- цокольный этаж (есть окна), сигнализация. Возможно с мебелью . Общий вход на 3 офиса ,в т.ч. Ателье и парикмахерская, общий санузел. Площадь помещения 20м.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_20m_182869320
2	12	833	р-н Октябрьский, Советская улица, 3	2	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ОФИС	Сдам офисное помещение 12 м ² Сдаем в аренду офисные помещения без мебели в административном здании 2 этаж . Все коммунальные услуги включены в арендную плату. Здание работает с 8.00. до 21.00. ежедневно. Звоните с 12.00. до 19.00.	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_12_do_40_m_sdaet_sobstvennik_688317818
3	18	650	р-н Октябрьский, Ширямова, 2	2	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	ОФИС	Сдам офисное помещение 18 м ² Октябрьский район, первая линия, проходное место, удобные подъездные пути, собственная автопарковка. Включены все коммунальные платежи. Есть три свободных офиса 18, 36 и 55м2. Возможна аренда в комплексе со складскими помещениями. По желанию бесплатное предоставление в пользование мебели. 650 р за м2. Собственник(не агенство)	_https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18_m_54165046

Таблица 8.72 - Расчет рыночной ставки арендной платы по объекту оценки по объекту оценки №23.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена предложения арендной ставки	руб.	?	12 000	10 000	11 700
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	16,70	20,00	12,00	18,00
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м/мес	-	600	833	650
1. Качество прав					
1.1. Обременение / обязательства (в т.ч. по сохранению архитектурного облика)	-	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды	передача права владения и пользования на условиях договора аренды
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
2. Условия финансирования	-	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
3. Особые условия	-	Особые условия продажи не зарегистр.			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-10,4%	-10,4%	-10,4%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		538	746	582
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	р-н Октябрьский, ул. А.Невского99/1	р-н Октябрьский, Советская улица, 3	р-н Октябрьский, Ширямова, 2
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Площадь, подлежащая сдаче в аренду	кв.м.	16,70	20,00	12,00	18,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Качественная отделка. Состояние удовлетворительно			
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	2	ЦОК	2	2
Корректировка	%	-	4%	0%	0%
6.6. Высота помещения	-	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)			

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
8. Сервис и дополнительные характеристики					
8.1. Обеспеченность коммунальными системами, системами связи и охраны (помимо отопления)	-	основные городские инженерные системы, слаботочные устройства, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устройства, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устройства, сигнализация и пр.	основные городские инженерные системы, слаботочные устройства, сигнализация и пр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	4,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	560	746	582
Общая валовая коррекция	%	-	14,40%	10,40%	10,40%
Коэффициенты весомости	-	-	0,295	0,352	0,352
Коэффициент вариации		16,15%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	руб./кв.м/мес		633		
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/мес		536		
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/год		6 432		

Источник: расчеты Оценщика.

Определение чистого операционного дохода.

Чистый операционный доход может быть определен как разница между действительным валовым доходом и операционными издержками арендодателя по использованию данного здания.

Потенциальный валовой доход от объекта оценки определяется путем умножения его общей площади на ставку арендной платы.

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

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости. Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

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

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

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода. Соответственно, расходы, связанные с деятельностью на объекте недвижимости, условно делятся на постоянные и переменные. К постоянным расходам относятся траты, независящие от результатов деятельности компании: плата за пользование земельным участком (налог или арендные платежи), налог на имущество, расходы на страхование и замещение и др. К переменным же расходам относятся коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, обеспечение безопасности, расходы на управление, рекламу и т.д. — все то, что непосредственно зависит от степени эксплуатации объекта и уровня предоставляемых услуг.

Эксплуатационные расходы зависят от многих факторов, таких как стоимость коммунальных услуг, тип инженерных систем, уровень обслуживания объекта. Как правило, под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

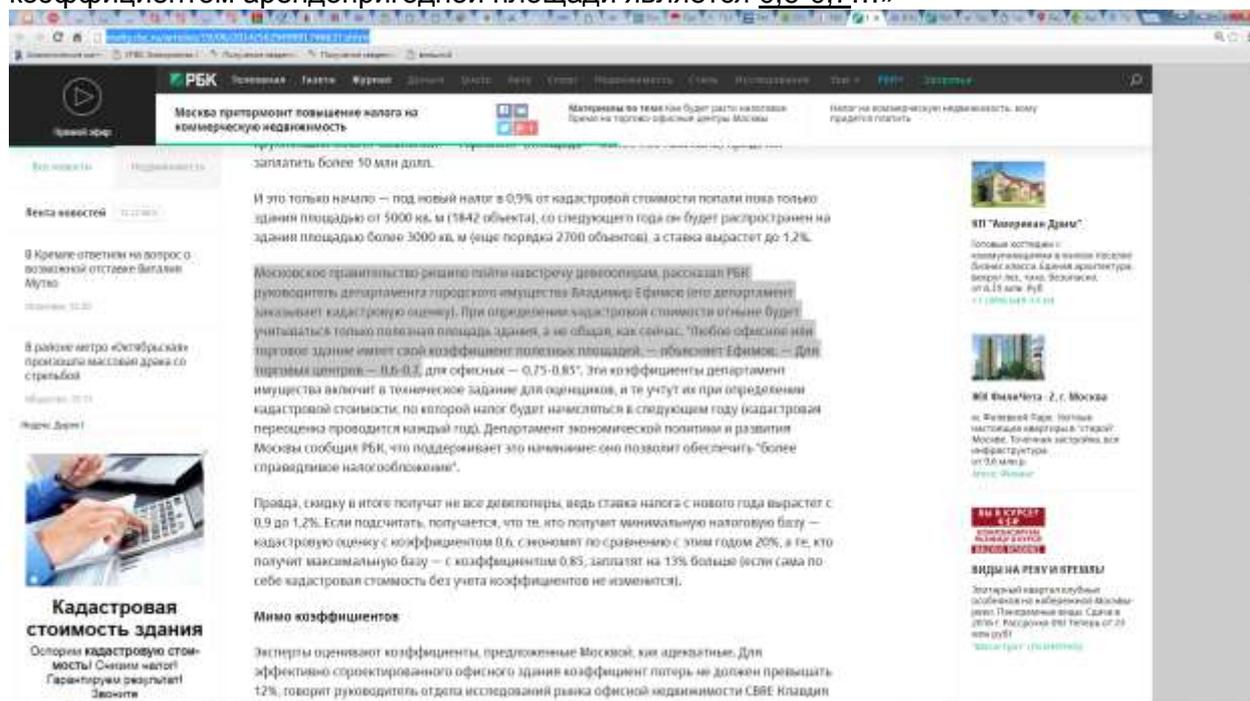
Эксплуатационные расходы включают:

- ✓ коммунальные расходы;
- ✓ затраты на техническое обслуживание здания (инженерных систем и оборудования);
- ✓ затраты на охрану здания;
- ✓ затраты на уборку внутренних помещений общего пользования и прилегающей территории;
- ✓ затраты на специальные санитарные мероприятия (борьба с грызунами, например);
- ✓ затраты на вывоз мусора;
- ✓ затраты на текущий мелкий ремонт;
- ✓ оплату услуг управляющей компании.

Соотношение общей и арендопригодной площади (GLA / GBA)⁸ для торгового помещения

Проанализировав ряд информационных источников Оценщик определил среднее соотношение общей и арендопригодной площади (GLA / GBA), именуемое также коэффициентом арендопригодной площади.

Источник : «...В классическом торговом центре, где присутствуют как якорные арендаторы (супермаркеты, гипермаркеты), так и арендаторы торговой галереи, стандартным коэффициентом арендопригодной площади является 0,6-0,7...»



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

Таким образом, учитывая вышеуказанный источник и имеющуюся экспликацию помещений - в дальнейших расчетах оценщик принимает допущение о том, соотношение общей и арендопригодной площади (GLA / GBA) для объекта оценки № 20 составляет 0,7 (70%). Учет соотношения общей и арендопригодной площади, как правило, важен при расчете стоимости крупных торговых объектов (в т.ч. торговых центров), поскольку в аренду такие объекты коммерчески целесообразнее сдавать небольшими частями (блоками, отделами, павильонами).

В отношении остальных объектов коммерческого назначения: объектов оценки №№21,22,23 - соотношение общей и арендопригодной площади в расчетах не используется и

⁸ GBA (Gross Building Area) - общая площадь торгового центра; GLA (Gross Leasable Area) – общая арендопригодная площадь торгового центра.

не учитывается, поскольку они имеют сравнительно небольшую по сравнению с ТЦ площадь, и такие объекты коммерчески целесообразнее сдавать целиком, а не частями.

Операционные и эксплуатационные расходы

Операционные и эксплуатационные расходы для офисно-торговых объектов недвижимости были приняты в размере 22,45% на основании следующих данных:

ИСТОЧНИК №1:

Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговых помещений и зданий	0,24	0,30	0,27
Офисных помещений и зданий	0,25	0,31	0,28
Складских помещений и зданий	0,16	0,22	0,19
Производственных помещений и зданий	0,16	0,22	0,19

Источник: <https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/469-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2016-goda>

ИСТОЧНИК №2:

7.3.1. Активный рынок

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

Таблица 72

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

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

	Наименование	Среднее значение операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода, %
Источник информации №1	_https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/469-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-01-2016-goda	27
Источник информации №2	Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости - 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2016г.	17,9
СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ		22,45

Коэффициент недозагрузки (недоиспользования).

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

7.2.1. Активный рынок

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

Таблица 68

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

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

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

Таблица 8.73 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №20.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	3 767,10
Арендопригодная площадь, кв. м.	2 637,04
Арендопригодная площадь (1 этаж), кв. м.	1 725,78
Арендная ставка (1 этаж), руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	4 044
Арендопригодная площадь (2 этаж), кв. м.	439,60
Арендная ставка (2 этаж), руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	3 640
Арендопригодная площадь (подвал), кв. м.	471,66
Арендная ставка (подвал), руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	3 276
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	10 126 926
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	1 245 612
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	8 881 314
Операционные расходы, % от ПВД	22,45%
Операционные расходы, руб.	2 273 495
Чистый операционный доход, руб.	6 607 819

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Примечание: Соотношение общей и арендопригодной площади объекта оценки №20 взято Оценщиком на основании данных, предоставленных Заказчиком.

Таблица 8.74 - Соотношение общей и арендопригодной площади объекта оценки №20

Параметр	Значение
Общая площадь объекта оценки, кв. м	3 767,10
Арендопригодная площадь объекта оценки, кв. м.	2 637,04
Арендопригодная площадь объекта оценки, %	70,00%
Общая площадь 1 этажа, кв. м	2 465,40
Арендопригодная площадь (1 этаж), кв. м.	1 725,78
Общая площадь 2 этажа, кв. м	628,00
Арендопригодная площадь (2 этаж), кв. м.	439,60
Общая площадь подвала, кв. м	673,80
Арендопригодная площадь (подвал), кв. м.	471,66

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

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	389,30
Арендпригодная площадь, кв. м.	389,30
Арендная ставка, руб./кв.м/год (без учета НДС, включая операционные расходы)	6 384
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	2 485 291,20
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	305 690,82
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	2 179 600
Операционные расходы, % от ПВД	22,45%
Операционные расходы, руб.	557 948
Чистый операционный доход, руб.	1 621 652

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.76 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №22.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	577,00
Арендпригодная площадь, кв. м.	577,00
Арендная ставка, руб./кв.м/год (без учета НДС, включая операционные расходы)	5 148
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	2 970 396,00
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	365 358,71
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	2 605 037
Операционные расходы, % от ПВД	22,45%
Операционные расходы, руб.	666 854
Чистый операционный доход, руб.	1 938 183

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.77 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №23.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	16,70
Арендпригодная площадь, кв. м.	16,70
Арендная ставка, руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	6 432
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	107 414,40
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	13 211,97
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	94 202
Операционные расходы, % от ПВД	22,45%
Операционные расходы, руб.	24 115
Чистый операционный доход, руб.	70 087

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Расчет общего коэффициента капитализации

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

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

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

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

$$R_o = Y_{on} + Y_{of},$$

где: Y_{on} - норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями
 Y_{of} - норма возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

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

Норма дохода на капитал

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

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_r + Y_L + Y_{fm},$$

где r - ставка дисконтирования;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 Y_r - премия за риск инвестирования в недвижимость;
 Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{fm} - премия за риск инвестиционного менеджмента.

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

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

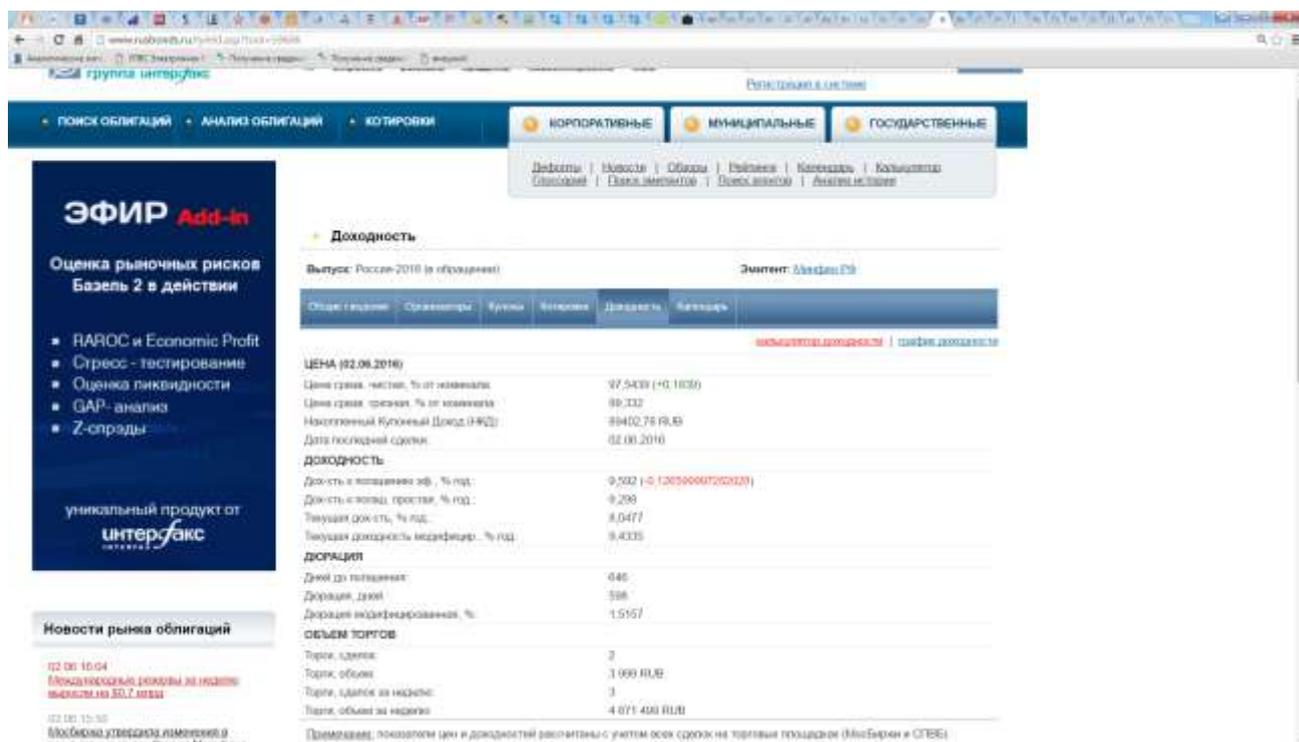
В оценочной практике для денежного потока в долл. США, в качестве безрискового инструмента предпочтение отдается еврооблигациям РФ (в долл. США) с датой начала погашения 31.03.2030 г. (Russia 30), выпущенным федеральным правительством (<http://www.finmarket.ru>)

Для целей данного Отчета, для рублевого денежного потока, в качестве безрисковой ставки доходности Оценщик использовал величину эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа выпуск ОФЗ-4620-АД. На дату оценки эффективная доходность к погашению облигаций федерального займа выпуск ГКО-ФЗ составила 11,69%⁹.

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

Безрисковая ставка принятая на уровне эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа в размере 9,592% является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

⁹ <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=18936&yt=1&java=1#graph>



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

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

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

:

$$1 + Y_{rfnom} = (1 + Y_{rfreal}) \times (1 + I),$$

где

Y_{rfreal} - реальная безрисковая ставка;
 Y_{rfnom} - номинальная безрисковая ставка;
 I - общий уровень инфляция.

По данным Министерства экономического развития РФ: «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года»; «Прогноз индексов-дефляторов и инфляции до 2030 г. (в %)» (источник информации: http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/prognoz/doc20130325_06) уровень средний уровень инфляции в период 2015-2020 г. составит 6,23%.

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

$$Y_{rfreal} = (Y_{rfnom} - I),$$

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

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$9,592\% - 6,23\% = 3,362\%.$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного Отчета принята равной 3,362%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

К систематическим рискам относятся:

Ухудшение общей экономической ситуации

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

Изменение федерального или местного законодательства

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

Увеличение числа конкурирующих объектов

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

К несистематическим рискам относятся:

Риск разрушения или порчи объекта недвижимости

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

Риск физического износа и устаревания

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

Риск неполучения арендных платежей

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

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

Неэффективный менеджмент

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

Управление объектом должно обеспечивать доходность объекта недвижимости.

Управление объектом в любом случае включает:

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

Риск изменения инфраструктуры

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

Налоговые риски

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

Риск убытков из за неправильного оформления договоров аренды

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

Расчет премии за риск представлен в таблице ниже:

Таблица 8.78 - Факторы риска, влияющие на объект недвижимости (для объектов в г.Иркутск)

Вид и наименование риска		0,008	0,016	0,024	0,032	0,04	0,048	0,056	0,064	0,072	0,08
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Статичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный		1								
Риск физического износа и устаревания	Статичный		1								
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный		1								
Риск изменения инфраструктуры	Статичный		1								
Неэффективный менеджмент	Статичный		1								
Налоговые риски	Динамичный		1								
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Статичный		1								
Количество наблюдений		1	9	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0,8%	14,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							15,20%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,52%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управления											7,99%

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

Таблица 8.79 - Факторы риска, влияющие на объект недвижимости (для объектов в г.Ангарск)

Вид и наименование риска		0,008	0,016	0,024	0,032	0,04	0,048	0,056	0,064	0,072	0,08
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный	1									
Изменение федерального или местного законодательства	Статичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Несистематический риск											
Риск разрушения или порчи объекта недвижимости	Статичный			1							
Риск физического износа и устаревания	Статичный			1							
Риск неполучения арендных платежей	Динамичный			1							
Риск изменения инфраструктуры	Статичный			1							
Неэффективный менеджмент	Статичный			1							
Налоговые риски	Динамичный			1							
Риск убытков из-за неправильного оформления договоров аренды	Статичный			1							
Количество наблюдений		1	2	7	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0,8%	3,2%	16,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного							20,80%				

Вид и наименование риска	0,008	0,016	0,024	0,032	0,04	0,048	0,056	0,064	0,072	0,08
Итого										
Количество факторов						10				
Средневзвешенное значение						2,08%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управления)										7,99%

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

Премия за риск инвестирования в недвижимость для г.Иркутск принята на уровне 1,52%, для г.Ангарск принята на уровне 2,08%

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

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

Премия за риск ликвидности определяется из соотношения

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

где: Y_L - премия за риск ликвидности;
 Y_{rf} - безрисковая ставка;
 L - типичный период экспозиции объекта оценки (в месяцах);
 Q - количество месяцев в году.

Объекты оценки №№21,22,23 имеют средний срок экспозиции 9 месяцев. Реальная безрисковая ставка составляет 3,362%.

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

$$Y_L = 3,362 \times \frac{9}{12} \times 100\% = 2,5215\%.$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 2,5215% для объектов №№21,22,23.

Объект оценки №20 имеет средний срок экспозиции 18 месяцев. Реальная безрисковая ставка составляет 3,362%.

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

$$Y_L = 3,362 \times \frac{18}{12} \times 100\% = 5,043\%.$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 5,043% для объектов №20.

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

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

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

- *увеличение справедливой стоимости* отдельного объекта и комплекса объектов недвижимости в целом;
- *максимизация доходов* собственников от использования, распоряжения и владения принадлежащими им недвижимыми активами;

- *повышения качества и объемов предоставления услуг* арендаторам, покупателям;
- *обеспечение эффективного взаимодействия* с органами государственной и муниципальной власти;
- *поддержка положительного имиджа* в целевых социальных группах.

Чем специализированнее собственность, тем выше риск инвестиционного менеджмента.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.80 - Расчет премии за специфический риск

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

Источник: Deloitte. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России»; Раздел Ш- Практические рекомендации по проведению оценки бизнеса; март 2005.

Исходя из результатов анализа характеристик объекта оценки, анализа рынка объекта оценки, коэффициента потерь при сборе арендных платежей, и исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».

Размер премии за риск инвестиционного менеджмента при степени риска принятия неэффективного управленческого решения «ниже среднего» находится в диапазоне (3-4)%.

В дальнейших расчетах премия за риск инвестиционного менеджмента принята Оценщиком на уровне 4%.

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

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

Таблица 8.81 - Расчет нормы дохода на капитал

	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	
Наименование	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №20	Примечание
Номинальная безрисковая ставка	9,5920%	9,5920%	9,5920%	9,5920%	Безрисковая ставка (с учетом инфляции), соответствует эффективной доходности к погашению облигаций федерального займа "Выпуск: Россия-2018", сложившейся на дату проведения оценки. Источник: http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=59606
Величина инфляции в средн.срочном прогнозе	6,2300%	6,2300%	6,2300%	6,2300%	Средняя величина ставки инфляции на период 2016-2018гг, согласно прогноза Минэкономразвития РФ 26.10.2015
Реальная безрисковая ставка	3,3620%	3,3620%	3,3620%	3,3620%	Согласно формулы Фишера
Премия за риск инвестирования в недвижимость	1,5200%	1,5200%	1,5200%	2,0800%	Расчетная величина
Риск инвестиционного менеджмента	4,0000%	4,0000%	4,0000%	4,0000%	Исходя из возможности привлечения к управлению объектом оценки – как инвестиционным объектом профессиональной управляющей компании, риск принятия неэффективного управленческого решения Оценщик определил как «ниже среднего».
Премия за риск ликвидности	2,5215%	2,5215%	2,5215%	5,0430%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости, подобных оцениваемому, на рынке коммерческой недвижимости
Норма дохода на капитал	11,4035%	11,4035%	11,4035%	14,4850%	

Источник: расчеты Оценщика

Норма возврата капитала

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

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

- ✓ прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- ✓ возврат капитала по фонду по фонду возмещения и общей норме отдачи (метод Инвуда);
- ✓ возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

Метод Ринга предполагает линейный возврат вложенного в недвижимость капитала.

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

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

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

где: T_{oc} – оставшийся срок экономической жизни объекта оценки, лет.

Метод Инвуда предполагает равномерно аннуитетный возврат вложенного в недвижимость капитала.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Норма возврата капитала определяется из соотношения:

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

Расчет нормы возврата капитала представлен в таблице ниже.

В рамках настоящего отчета при оценке справедливой стоимости объекта оценки используется **метод Инвуда**, так как ожидается, что объект оценки будет приносить постоянные равновеликие доходы. Расчет производится по формуле:

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

где

$R_{возвр}$ — норма возврата капитала;

$R_{он}$ — норма дохода на капитал;

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

Таблица 8.82 - Расчет общего коэффициента капитализации для реального чистого операционного дохода

	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	
Наименование	Объект оценки №21	Объект оценки №22	Объект оценки №23	Объект оценки №20	Примечание
Норма дохода на капитал	11,4035%	11,4035%	11,4035%	14,4850%	
дата постройки	1971	2009	2011	1979	
нормативный срок службы	150	150	150	125	для нежилых - согласно группы капитальности
срок остаточн.экономической жизни объекта оценки	105	143	145	88	Расчетная величина, согласно капитальности здания
Норма возврата капитала	0,0136%	0,0002%	0,0002%	0,0098%	Расчитана методом Инвуда
Коэффициент капитализации (округленно)	11,4171%	11,4037%	11,4037%	14,4948%	

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таким образом, ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, равна для Объект оценки №21 - 11,4171%; для Объект оценки №22 - 11,4037%; для Объект оценки №23 - 11,4037%; для Объект оценки №20 - 14,4948%.

Полученное значение коэффициента капитализации соответствует данным анализа рынка.

Расчет справедливой стоимости объектов в рамках доходного подхода представлен ниже в таблице.

Таблица 8.83 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №20 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	6 607 819
Коэффициент капитализации	14,4948%
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	53 793 267
Сумма НДС	8 205 753
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	45 587 514

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.84 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №21 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	1 621 652
Коэффициент капитализации	11,4171%
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	16 760 380
Сумма НДС	2 556 668
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	14 203 712

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.85 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №22 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	1 938 183
Коэффициент капитализации	11,4171%

Параметр	Значение
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	20 031 846
Сумма НДС	3 055 705
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	16 976 141

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.86 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №23 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	70 087
Коэффициент капитализации	11,4037%
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	725 227
Сумма НДС	110 628
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	614 599

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

Таблица 8.87 - Результаты оценки на основе применения доходного подхода

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	53 793 267
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	16 760 380,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	20 031 846,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	725 227,00

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки — затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

9.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.

2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.

3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

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

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

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

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

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

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

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

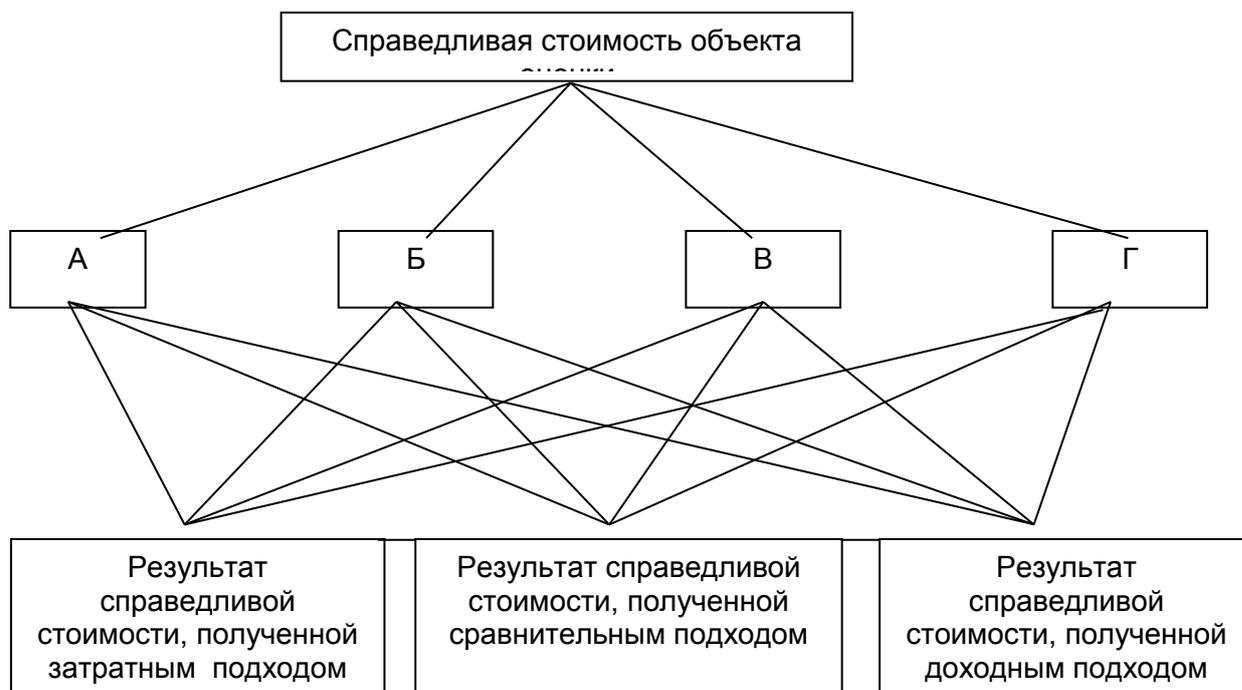
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень – цель – оценка справедливой стоимости здания;
2. промежуточный уровень – критерии согласования;
3. нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

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

Схема анализа иерархий



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

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

Таблица 9.1 - Шкала отношений важности критериев оценки

Важность	Определение	Комментарий
1	Равная важность	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство	Существенное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство	Очень сильное превосходство одного над другим

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

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

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

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

Таким образом, перед оценщиком ставится задача анализа при парном сравнении преимущества каждого из подходов по выделенным четырем критериям второго уровня. Результатом такого анализа являются четыре матрицы парных сравнений размерностью 3×3 , т. к. рассматриваются три альтернативы (результаты затратного, сравнительного и доходного подходов).

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

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

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

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

Таблица 9.2 - Матрица парных сравнений

	C_1	...	C_i	...	C_N
C_1	1	...	W_N/W_1	...	W_1/W_N
...
C_j	W_j/W_1	...	W_j/W_i	...	W_j/W_N
...
C_N	W_N/W_1	...	W_N/W_i	...	1

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

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

где W_j/W_i число, соответствующее значимости объекта C_j по сравнению с объектом C_i по шкале относительной важности;

k_j – коэффициент весомости C_j элемента иерархии;

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

3. Полученные коэффициенты весомости нормируются:

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

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

Оценка компонент вектора коэффициента весомости производится по схеме:

Таблица 9.3

	C_1	C_2	...	C_N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_N	$K_1 = ((1^*(W_1/W_2) * \dots * (W_{1N}/W_{1N}))^{1/N}$	$K_{1n} = K_1 / \sum_i K_i$

	C ₁	C ₂	...	C _N	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
C ₂	W ₂ /W ₁					
...	...		1	
C _N	W _N /W ₁	W _N /W ₂	...	1	$K_N = ((W_N/W_1)^*(W_N/W_2)*1)^{1/N}$	$K_{NH} = K_N / \sum_i K_i$
Сумма					$\sum_i K_i$	1.0
<i>Отношение согласования ОС</i>						

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

Таблица 9.4 - Оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев

	А	Б	В	Г	Коэффициент весомости	Нормированный коэффициент весомости
А	1	W _A /W _Б	W _A /W _В	W _A /W _Г	$K_A = ((1^*(W_A/W_Б)^*(W_A/W_В)^*(W_A/W_Г))^{1/4})$	K _{АН}
Б	W _Б /W _А	1	W _Б /W _В	W _Б /W _Г	$K_B = ((W_Б/W_A)^*(1)^*(W_Б/W_В)^*(W_Б/W_Г))^{1/4}$	K _{БН}
В	W _В /W _А	W _В /W _Б	1	W _В /W _Г	$K_B = ((W_В/W_A)^*(W_В/W_Б)^*(1)^*(W_В/W_Г))^{1/4}$	K _{ВН}
Г	W _Г /W _А	W _Г /W _Б	W _Г /W _В	1	$K_G = ((W_Г/W_A)^*(W_Г/W_Б)^*(W_Г/W_В)^*(1))^{1/4}$	K _{ГН}
Сумма						1.0
<i>Отношение согласования ОС = ОС₁</i>						

На основе вышеизложенной методики проводится оценка компонент вектора коэффициентов весомости для критериев.

Матрица попарного сравнения критериев и значения их приоритетов

Таблица 9.5 - Какой из критериев важнее?

	элемент матрицы				Вес критериев	Вес	
	А	Б	В	Г			
А	1	5	7	1/3	$(1*7*1/5*5)^{1/4} =$	1,8481	0,4420
Б	1/5	1	5	1/7	$(1/7 * 1 * 5 * 1) ^ 1/4 =$	0,6148	0,1470
В	1/7	1/3	1	1/7	$(5*1/5*1*1/3)^{1/4} =$	0,2872	0,0687
Г	3	1/5	7	1	$(1/5 * 1* 3 * 1) ^ 1/4 =$	1,4316	0,3423
Сумма						4,1817	1,0000

При попарном сравнении альтернатив, особенно при близких оценках их показателей возможны ошибки в суждениях, поэтому МАИ предусматривает специальный механизм определения согласованности оценок.

Расчет показателей согласованности выполняется следующим образом.

Определяется приближенная оценка главного собственного значения матрицы суждений.

Для этого суммируется каждый столбец матрицы парных сравнений, затем сумма первого столбца умножается на величину первой компоненты нормализованного вектора коэффициентов (приоритетов), сумма второго столбца – на вторую компоненту и т.д., затем полученные числа суммируются. Таким образом, получаем приближенную оценку главного собственного значения матрицы суждений L_{max} , которая называется оценкой максимума или главного значения матрицы. Это приближение используется для оценки согласованности суждений оценщика. Чем ближе L_{max} к N , тем более согласованным является представление в матрице суждений.

Отклонение от согласованности могут быть выражены величиной, которая называется индексом согласованности (*ИС*), который дает информацию о степени нарушения согласованности.

$$ИС = (L_{max} - N)/(N - 1),$$

где N – размерность матрицы;

L_{max} – оценка максимума или главного значения матрицы.

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

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

Таблица 9.6

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

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

$$ОС = \frac{ИС}{СИ} \text{ при } N=const.$$

Величина *ОС* должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается *ОС* до 20%, но не более, иначе суждения оценщика, на основе которых заполнена исследуемая матрица, сильно рассогласованы.

Если *ОС* выходит за эти пределы, то оценщику следует заново исследовать содержательную сторону матрицы и соответствующие количественные оценки элементов и внести необходимые изменения в исходные данные

В данном отчете проверка матрицы критериев на согласованность показала, что $ИС = 0,08$;

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

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

Таблица 9.7 – Согласование по критериям (применяется сравнительный и доходный подход)

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	0	1/3	1/3	0,0000	0,0000
С	3	1	1	1,4422	0,5000
Д	3	1	1	1,4422	0,5000
Сумма				2,8844	1,0000

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

2. анализ)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	0	1/3	1/3	0,0000	0,0000
С	3	1	1	1,4422	0,5000
Д	3	1	1	1,4422	0,5000
Сумма				2,8844	1,0000

3. Согласование по критерию "В" (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	0	1/3	1/3	0,0000	0,0000

С	3	1	3	2,0801	0,6753
Д	3	1/3	1	1,0000	0,3247
Сумма				3,0801	1,0000

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	0	1/3	1/3	0,0000	0,0000
С	3	1	1	1,4422	0,5000
Д	3	1	1	1,4422	0,5000
Сумма				2,8844	1,0000

Применяемые сокращения:

С - сравнительный подход;

З – затратный подход.

Д – доходный подход.

Осуществим иерархический синтез в целях определения вектора весовых коэффициентов альтернатив относительно выделенных критериев.

Обобщенные коэффициенты весомости определяются суммой произведений локальных нормированных коэффициентов весомости результатов оценки, полученных в рамках каждого из подходов по каждому критерию на коэффициент весомости этого критерия.

В результате расчетов, проведенных на основе вышеизложенной методики оценки коэффициентов весомости, получены следующие обобщенные коэффициенты весомости для оценки справедливой стоимости объектов оценки:

Таблица 9.8 - Итоговое значение весов каждого метода (применяется сравнительный и доходный подход)

Итоговое значение весов каждого метода					
	А	Б	В	Г	Вес метода
	0,4419	0,1470	0,0687	0,3423	
З	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00
С	0,5000	0,5000	0,6753	0,5000	0,51
Д	0,5000	0,5000	0,3247	0,5000	0,49
Сумма					1,00

Таблица 9.9 – Согласование по критериям (применяется сравнительный и затратный подход)

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	1	1	1/3	0,6934	0,4095
С	1	1	1	1,0000	0,5905
Д	3	1	0	0,0000	0,0000
Сумма				1,6934	1,0000

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	1	1/2	1/3	0,5503	0,3040
С	2	1	1	1,2599	0,6960
Д	3	1	0	0,0000	0,0000
Сумма				1,8102	1,0000

3. Согласование по критерию "В" (способность учитывать конъюнктурные колебания рынка)

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	1	1/2	1/3	0,5503	0,2325
С	2	1	3	1,8171	0,7675
Д	3	1/3	0	0,0000	0,0000
Сумма				2,3674	1,0000

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

Какая из альтернатив наиболее вероятна?

	З	С	Д		
З	1	1	1/3	0,6934	0,4095
С	1	1	1	1,0000	0,5905
Д	3	1	0	0,0000	0,0000
	3			1,6934	1,0000

Таблица 9.10 - Итоговое значение весов каждого метода (применяется сравнительный и затратный подход)

Итоговое значение весов каждого метода					
	А	Б	В	Г	Вес метода
	0,4420	0,1470	0,0687	0,3423	
З	0,4095	0,3040	0,2325	0,4095	0,38
С	0,5905	0,6960	0,7675	0,5905	0,62
Д	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00
	Сумма				1,00

Последним шагом согласования цены объекта оценки является расчет стоимости права требования на объект оценки по формуле:

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

где

ЗС - стоимость права требования на объект оценки, полученная методом затратного подхода;

СС - стоимость права требования на объект оценки, полученная методом сравнительного подхода;

ДС - стоимость права требования на объект оценки, полученная методом доходного подхода;

$k_з, k_с, k_д$ - обобщенные коэффициенты весомости результатов, полученных на основе каждого подхода

Согласование справедливой стоимости объектов оценки выполнено в следующей таблице.

Таблица 9.11 - Согласование результатов оценки, полученных при применении различных подходов к оценке

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Согласованное значение справедливой стоимости (с учетом НДС и округлением), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	817000,00	0,38	647 387,78	0,62	Подход не применялся	-	712 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1130000,00	0,38	895 407,82	0,62	Подход не применялся	-	985 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	650000,00	-	650 000,00	-	Подход не применялся	-	650 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	8586000,00	0,38	6 803 514,61	0,62	Подход не применялся	-	7 481 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	4486000,00	0,38	3 554 689,79	0,62	Подход не применялся	-	3 909 000,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Подход не применялся	-	1 826 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 826 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	Подход не применялся	-	2 133 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 133 000,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Подход не применялся	-	1 036 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 036 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Подход не применялся	-	2 243 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 243 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Подход не применялся	-	846 000,00	1,00	Подход не применялся	-	846 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	Подход не применялся	-	1 527 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 527 000,00

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость, полученная в рамках затратного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода (с учетом НДС), руб.	Удельный вес подхода	Согласованное значение справедливой стоимости (с учетом НДС и округлением), руб.
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	Подход не применялся	-	783 000,00	1,00	Подход не применялся	-	783 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Подход не применялся	-	1 649 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 649 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	Подход не применялся	-	1 594 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 594 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	Подход не применялся	-	1 660 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 660 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	Подход не применялся	-	1 555 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 555 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	Подход не применялся	-	1 362 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 362 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	Подход не применялся	-	1 997 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 997 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	Подход не применялся	-	2 229 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 229 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	Подход не применялся	-	4 121 000,00	1,00	Подход не применялся	-	4 121 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	Подход не применялся	-	1 219 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 219 000,00
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	Подход не применялся	-	62 545 161,00	0,51	53 793 267,00	0,49	58 257 000,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	Подход не применялся	-	22 340 759,00	0,51	16 760 380,00	0,49	19 606 000,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Подход не применялся	-	27 074 571,00	0,51	20 031 846,00	0,49	23 624 000,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	Подход не применялся	-	655 809,00	0,51	725 227,00	0,49	690 000,00

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 21.07.2016 г. с учетом округления составляет:

Таблица 9.12 - Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки¹⁰

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
1	Баня-сауна	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	52,00	712 000,00	603 389,83
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	985 000,00	834 745,76
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	650 000,00	
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	7 481 000,00	6 339 830,51
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 909 000,00	3 312 711,86
ИТОГО 1:				13 737 000,00	11 740 677,96
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	1 826 000,00	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	2 133 000,00	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	1 036 000,00	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	2 243 000,00	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	846 000,00	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	1 527 000,00	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	783 000,00	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	1 649 000,00	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	1 594 000,00	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	1 660 000,00	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	1 555 000,00	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	1 362 000,00	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	1 997 000,00	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	2 229 000,00	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	4 121 000,00	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	1 219 000,00	

¹⁰ Согласно статей 146 и 149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них НДС не облагаются.

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	58 257 000,00	49 370 338,98
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	19 606 000,00	16 615 254,24
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	23 624 000,00	20 020 338,98
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	690 000,00	584 745,76
ИТОГО 2:				129 957 000,00	114 370 677,96
ВСЕГО (сумма строк ИТОГО 1 + ИТОГО 2)				143 694 000,00	126 111 355,92

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ с изменениями и дополнениями.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №297);
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №298);
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года №299);
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
7. Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
8. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

Приложения

Приложение №1

Используемая терминология

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

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Справедливая стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда

стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Приложение №2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

« 29 » октября 2014 г. № 00486
дата выдачи свидетельства номер свидетельства

**Плешкин
Андрей Михайлович**

ИНН 770700313066

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

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

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



В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит аннулированию по адресу
г. Краснодар, ул. Раппельтская, 68.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



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

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

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

**Общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»**

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

о том, что **Плешкин Андрей Михайлович**

(Ф.И.О. оценщика)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» апреля 2015 г.

Дата составления выписки «01» апреля 2015 г.

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



К. Ю. Кулаков



ПОЛИС

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

«29» декабря 2015 г.

г. Москва

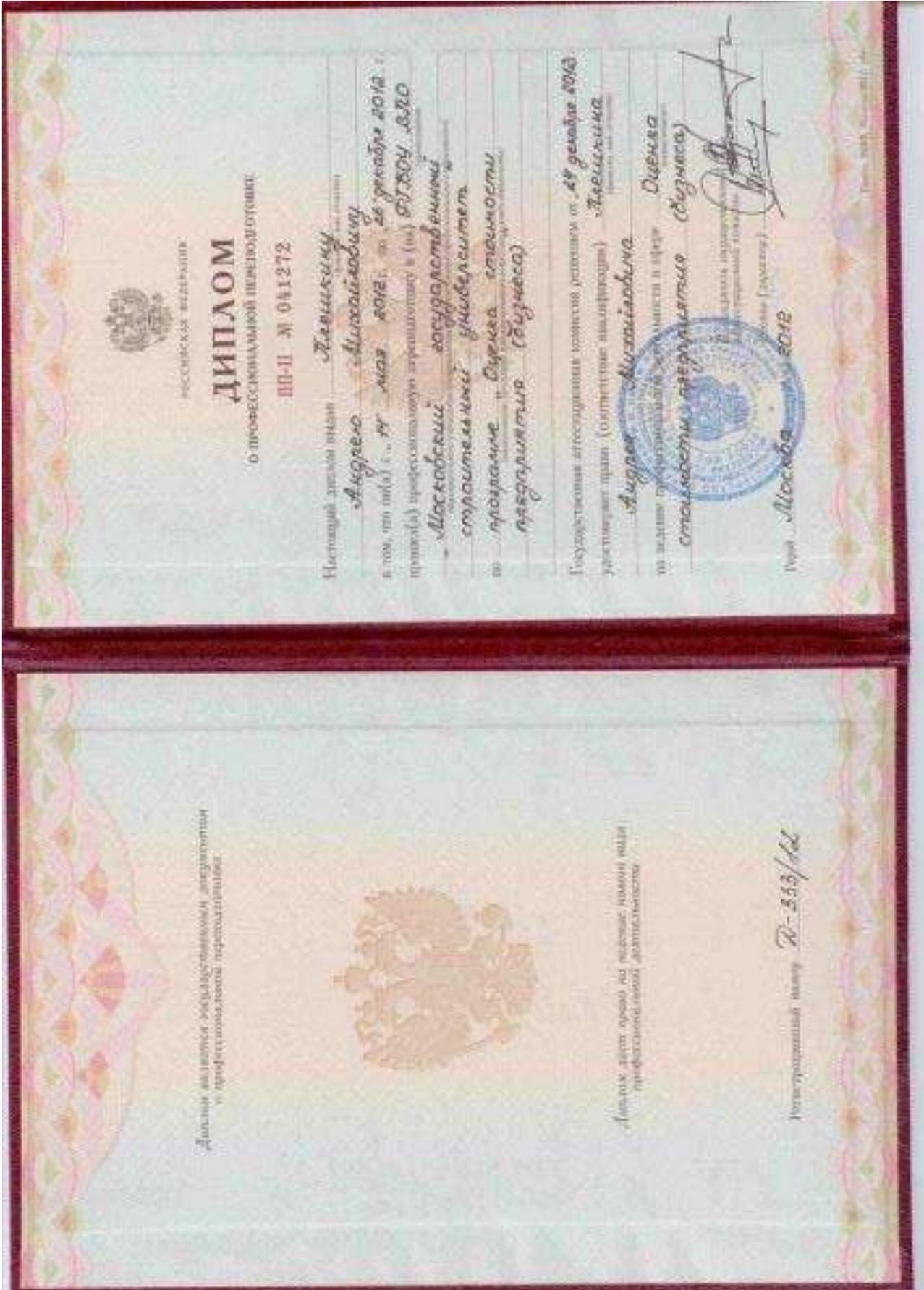
Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что ответственность Страхователя застрахована по договору страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Настоящий Полис не обладает самостоятельной юридической силой.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Шешкин Андрей Михайлович Паспортные данные: 4506, 954095, Паспортным столом №1 ОВД Тверского р-на г. Москвы, 26.01.2004
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «22» апреля 2015 года по «31» декабря 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности по Договору по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов). Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту устанавливается в размере 100.000,- (Сто тысяч) Рублей.
ПРОЧНЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-022122/15 от 07.04.2015 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела – Заведующий сектором московских продаж Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-3/15 от 11.11.2015 г.)





Приложение №3

**КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Объекты-аналоги, используемые в расчете справедливой стоимости в рамках сравнительного и дохода подхода

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1283.7_m_720391298

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing. The main image is a photograph of a multi-story brick building with a sign that says "ВИЗИТ" (VIZIT) above the entrance. The ground in front is covered in snow. Below the image, the listing details are as follows:

- Цена:** 29 990 000 руб.
- Агентство:** ooo
- Контактное лицо:** Алексей
- Телефон:** +7 364 363-9549
- Город:** Иркутская область, Ангарск
- Адрес:** р-н Микрорайоны, 11 м-рн, д/а
- Описание:** Продам помещение свободной назначения 1283.7 м². Продам некое помещение 1283.7 м.кв. из них первый этаж 575.9 м.кв., подвал 535.9 м.кв., второй 172 м.кв.

On the right side of the page, there are promotional banners for Avito, including one that says "Миллионы пользователей ждут ваших предложений" (Millions of users are waiting for your offers).

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-162071819>

The screenshot shows a web browser displaying a Domofond.ru listing. The main image is an interior photograph of a modern office or commercial space with a checkered floor and white walls. The listing details are as follows:

- Цена:** 4 000 000 руб.
- Заголовок:** Коммерческая недвижимость на продажу
- Описание:** Помещение расположено в удобном месте в центре города. Площадь 1283.7 м². Включает в себя: 1 этаж - 575.9 м.кв., подвал - 535.9 м.кв., второй - 172 м.кв. В помещении имеется все необходимое для работы: компьютеры, телефоны, мебель, техника. Помещение находится в отличном состоянии и готова к работе.

On the right side of the page, there is a registration form with fields for name, phone, and email, and a "Отправить" (Send) button.

<http://realty.irk.ru/comm/46918/>

Главная > Коммерческая > Ангарск

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: Помещение, Ангарск, 12н

Общая информация:

Сделка	продажа
Месторасположение	Ангарск, 12н найти на карте
Назначение	магазин, сфера услуг
Площадь	613.00 кв.м
Цена	18500.00 тыс.руб. (-26.92 тр.м2)

Принадлежит: Этанга, Федеральная риелторская компания
 Телефон: 486-586, 486-803, отдел коммерческой недвижимости - 92-12-21

[Скачать с продавцом](#)
 Новости компании >

Дополнительная информация:
 Продается магазинное помещение в 12 микрорайоне (Ангарск), 1 этаж, первая линия, 2 входа, центральный вход супермаркетом "Любима" и "Планета электроник". Во дворе парковка. Помещение находится в отличном микроклимате, развитая инфраструктура.

<http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-13204702>

Аренда, продажа 1200 м²
 Продам магазинную зону 1200 кв.м. в центре города. Цена: 18500 тыс.руб.

Информация о предложении

Цена: 18500 тыс.руб.	Площадь: 1200 м²
Этаж: 1-й этаж	Дата объявления: 22.09.2012
Тип помещения: магазин	Дата публикации объявления: 24.09.2012
Тип объекта: Другое	Новизна объекта: (13204702)

Расположение:
 микрорайон 12, Ангарск, первая линия, 1200 м²

Дополнительная информация:
 Сделка: аренда, продажа
 Тип помещения: магазин
 Тип объекта: Другое

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_52_m_790424118

Арендная плата **20 000 руб. в месяц**

Активно **Марина**
на Avito с марта 2016

Контактное лицо **Павел**
8 900 115-19-09 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, свяжитесь арендодателем, что вы видели это объявление на Avito

Город **Иркутская область, Ангарск**

Адрес **р-н Морской, 22 (Морской, напротив ТЦ "Тех")**

Сдам торговое помещение 52 м²

Сдается торговый павильон 52м² (2 этаж) с правами продажи аренды. Отличное рабочее состояние, оборудованное торговое место, лучшее расположение на торговой площади. Очень низкая арендная плата для данного большого здания. Качественная тепловая защита, выключен радиатор, пожарная и охранная сигнализация, хорошие световые и т.д. и т.п.

Лучшее предложение от администрации за все время работы Торговой палатой

Идентификатор объявления: 790424118

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_79_m_79193233

Арендная плата **39 500 руб. в месяц**

Активно **Строительный БУМ**
на Avito с августа 2014

Контактное лицо **Наталья**
8 902 014-61-26 [Написать сообщение](#)

Пожалуйста, свяжитесь арендодателем, что вы видели это объявление на Avito

Город **Иркутская область, Ангарск**

Адрес **р-н Советский, Ангарск, 134**

Сдам торговое помещение 79 м²

В торговом центре "Строительный БУМ" сдается торговый павильон площадью 79 м кв. 1 этаж, выгравированное освещение, два окна (на торговую зону) с улицы), Арендная возможность для наружной рекламы и вывески витрин, высокая проходимость.

На территории центра работает магазин "Абсолют"

Идентификатор объявления: 79193233

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_65_m_759267015

Арендная плата 20 000 руб. в месяц

Агентство Анна
 ☎ 8 214 007-63411 [Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Иркутская область, Ангарск
Адрес ул. Кавал'на, 2/19 кorp. Д. 15

Сдам торговое помещение 65 м²
 Сдам торговое помещение, расположенное на 1 этаже ТЦ «Магистральный» на выезде из Ангарска. Удобное расположение, очень проходное место, хороший автомобильный трафик. Сделан короткий ремонт. В стоимость включены все коммунальные платежи, охрана. Объявление от собственника, никаких дополнительных комиссий!

Быстрее!
 Премии за размещение
 Сделать VIP-объявление
 Поднять объявление
 Поднять объявления в статус
Хотите большего?
 Премия за ответ на объявление

Хотите обеспечить поток клиентов?
 Avito

Ваша Платформа
 Как вести учет ИП?
 «Большая Платформа» - бесплатно

https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_384262502

Цена 790 000 руб. [Купить в кредит](#)

Продавец Александр
 ☎ 8 929 483-2471 [Написать сообщение](#)
 Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Иркутск
Адрес Утулск

Продать участок 15 сот., земли поселений (ИЖС), 130 м до города
 Продается участок на Байкале 15 соток, п. Утулск Слюдянского района под ИЖС. Тихое уютное безветренное место, асфальтированная дорога до участка, рядом лес и Байкал. В собственности. Цена 790 000 руб., возможен разувый торг обмен (рассмотрю варианты).

Тинькофф Банк
 Tinkoff Bank
 Чтобы купить прямо сейчас

Новый коттеджный поселок
 5 сот. от 200 000 в 4 км от курорта "Ангара" Инфраструктура

https://www.avito.ru/slyudyanka/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_618737093

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a land plot in Slyudyanka. The price is 550,000 rubles. The seller is Olesya, with a phone number 8 900 067-0434. The location is Irkutsk region, Slyudyanka. The listing includes a map showing the plot's location near the city and a description: 'Продан участок 12 сот. земли поселений (ИЖС). 30 км до города. Продан 2 земельных участка п. Утулок ул Солнечная. Участки ровные с шикарными видами на оз Байкал 1-ая линия от воды. Оба участка по 12 соток. Возможно объединение. Аренда 20 лет. Назованы улицы говорят само за себя, участки очень солнечные. Цена каждого 550 т.р без торга.' The listing number is 618737093. There are several advertisements on the right side, including Domofond.ru and 'Продайте участок быстрее!'.

https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_396591553

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a land plot in Baykalsk. The price is 230,000 rubles. The seller is Aneta, with a phone number 8 904 130-0763. The location is Irkutsk region, Baykalsk. The listing includes a map showing the plot's location near the city and a description: 'Продан участок 12 сот. земли поселений (ИЖС). 10 км до города. СРОЧНО! Земельный участок расположен за адресом Иркутская область, Слюдянский район, п. Утулок, ул. Тамара, блок в п.з. Байкал местность из заболоченной. Ф. собственности. Деревья в городе.' The listing number is 396591553. There are several advertisements on the right side, including Domofond.ru and 'Продайте участок быстрее!'.

<http://www.classifieds24.ru/irkutsk/prodazha-baz-otdykha/baza-otdykha-na-980976.html>

Помещения в торговом центре
Помощь в подборе территории, подборе и оформлении территории от 100 кв. м. [Позвоните](#) [Позвоните](#) [Позвоните](#) [Позвоните](#)
dipost.com - Адрес в телефоне

Оценщик недвижимости, Гарантия.
Более тысячи гарантий - наша работа гарантирована от 1 до 10 лет. Гарантия от 1000 до 10000 руб. [Позвоните](#) [Позвоните](#) [Позвоните](#) [Позвоните](#)
kvmr.com - Адрес в телефоне

8 500 000 Р

Владимир
Написать письмо
+7 (904) 144-45-95
Всегда online: 7/24
Иркутск Иркутская область Слюдянский район п. Утулик
Добавить в избранное
Рассказать другу
Пожаловаться

Из рук в руки
Новая Земля, площадь: 210 кв. м, 857 000 р.
Готовы
Будь самым первым, найди объект!

Характеристики
Площадь: 430 м² Вид помещения: Продажа без отделки

Описание
Крупногабаритная база здания в поселке Утулик подходит для размещения и бизнеса (один или несколько до серии). Выбавить часть земельного участка и бизнесом и уехать. Хорошее состояние помещений, действующий бизнес, территория 22 гектара, размерами 40-45 метров, на благоустроенной территории, газ, вода, электричество, связь, интернет, телефон, канализация, водоснабжение, электричество, 300 метров до школы, 300 метров до центра, 2013-2014 гг. постройки, площадь 430 кв. м, одна и вторая в частной собственности, участок в собственности, участок в собственности, все документы в полном порядке, документы готовы к подписанию и вступлению в наследство.

Распределение

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_380_m_416338732

Продать недвижимость быстрее!
Помощь в подборе территории
Сделка 100% гарантирована
Высокая ликвидность
Помощь в оформлении и продаже

Хотите большего?
Привлекать клиентов

КОЛЛЕДЖ МТИ
Сделка гарантирована
КОЛЛЕДЖ
от 44 000 000 руб./год

до 15 июня
Подарок от 100 руб. [Позвоните](#) [Позвоните](#) [Позвоните](#) [Позвоните](#)

Коммерческая недвижимость
Аренда от 100 руб./мес. Площадь от 47 000 кв. м
Иркутск, Иркутская область

Цена 27 000 000 руб.

Агентство авито
на Avito с февраля 2012
+7 (902) 008-09-10 [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, сообщите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Иркутск
Адрес ул. Пролетарский, Тухаровский

Средняя торговая площадь 380 м²

Гарная лавка. Складские помещения с большой площадью с 4 входными дверями. Центральный вход выходит на центральный фойе на 2 этаже (на фотографиях в правом блоке на ул. Тухаровский в 1 км от областного областного транспорта). Планировка одна зала без перегородок. 13 м на 30 м. Высота потолка 3,5 м. Электросеть 78 кв. т. Парковка. Документы готовы.

Новое объявление #11338732

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_111_m_769693286

Продайте недвижимость быстрее!

- Принять рассрочку
- Снять МП-обременение
- Решить обременение
- Продать обремененное жилье

Хотите большего?

- Принять рассрочку

Domofond.ru

Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?

Узнать

Коммерческая недвижимость
Аренда от 100 руб/мес. Продажа от 47,000 руб/м

Продайте недвижимость быстрее!

Смотри, последние этажи строят!
Тысячи новостроек на Domofond.ru

Узнать больше

Коммерческая недвижимость
Аренда от 100 руб/мес. Продажа от 47,000 руб/м

Авито

Цена **7 300 000 руб.**

Продавец **Андрей**
8 214 315-1500
Написать сообщение

Пожалуйста, смотрите продавца, что вы видите это объявление на Авито.

Город Иркутск
Адрес и-н Дзержинский, Дзержинского ул., 11

Продам торговое помещение 111 м²
Есть ответ по объявлению

Первая линия. Путь виден с окнами. Окна на ул. Дзержинского. Большой зал, холл, кухня, отведена парковочной (два туалета, кабинет(администр.) Пал. палата, освещение, boiler, владение водоснабжением. Электроснабжение. Используются как столовая, магазин. Возможно аренда или открытие совместности. Бизнеса в области фаст-фуда. Планы прилагаю.

Почта объявления: 105091209

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_205_m_796895237

Продайте недвижимость быстрее!

- Принять рассрочку
- Снять МП-обременение
- Решить обременение
- Продать обремененное жилье

Хотите большего?

- Принять рассрочку

Domofond.ru

Смотри, последние этажи строят!
Тысячи новостроек на Domofond.ru

Узнать больше

Коммерческая недвижимость
Аренда от 100 руб/мес. Продажа от 47,000 руб/м

Авито

Цена **11 000 000 руб.**

Агентство **Оксана**
на Авито с мая 2011

Контактное лицо Оксана
8 202 910-0850
Написать сообщение

Пожалуйста, смотрите продавца, что вы видите это объявление на Авито.

Город Иркутск
Адрес и-н Светозарный, ул. Гоголевская, 15/20

Продам торговое помещение 205 м²

Помещение площадью 205 кв.м., состоит из кабинета для ведения бизнеса, оборудованного, два входа, 300 квадратных метров и в общей комнате, два туалета, есть торговый зал, два отдельных зала, можно использовать как бухгалтерия с двумя стойками, сервер, компьютерная сеть, есть возможность разместить бизнес-планирование. Есть дополнительный фотозал можно здесь разместить, по причине ограниченности площади объявления, открыто по адресу на англоязычный адрес. Просторное помещение по крайней мере по сравнению с другими. Дополнительные вопросы по тел. Рабочие часы и выходные. Желательно выехать, чтобы увидеть. Отсутствие возможности в заловой деятельности. Стоимость 11 000 000. Бизнесмен готовы на любые условия. Возможна аренда (офис, торговля, эсквайтер и др.) + аренда, дом на земле 200 кв. м. в Иркутске +домик.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache niya_124_m_717277429

Помещение свободного назначения, 124 м²
 Продажи 1 этаж в 2017

Цена: 4 000 000 руб.

Агентство: Аванс на Avito с сентября 2016
 Контакт: +7 395 212-8004

Площадь: 124 м²
Адрес: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Сметанной, 61-а

Продаю помещение свободного назначения 124 м².
 Помещение находится на первом этаже здания, рядом с улицей
 Индустриальной (ранее ул. Сметанной), недалеко от остановки
 общественного транспорта. В здании есть кафе и т.д.
 Возможны различные варианты использования: кафе, магазин и т.д.

Наличие объявления: 11/27/2018

Помогите продавцу • Поделиться • Помогите

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache niya_210_m_793926483

Продайте недвижимость Быстрее!
 Принять решение
 Сделать 100 объявлений
 Видеть объявления
 Проверить объявления в поиске

Хотите больше?
 Принять решение

Domofond.ru

Сколько стоит новая квартира?
 Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Коммерческая недвижимость
 Аренда от 100 руб./мес. Продажа от 47 000 руб./м

Цена: 10 880 000 руб.

Агентство: Аванс на Avito с сентября 2016
 Контакт: +7 395 487-0932

Площадь: 210 м²
Адрес: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Сметанной, 61-а

Продаю помещение свободного назначения 210 м².
 Продаю магазин площадью с элементами, можно использовать под кафе, магазин и т.д. в собственности, отличное расположение, 1 этаж.

Наличие объявления: 10/02/2018

Помогите продавцу • Поделиться • Помогите

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1-y_linii_na_lenina_163.9m2_709806993

Аренда места **150 000 руб. в месяц**

Агентство: Юрия

Помогите, скажите арендодателю, что вы видите это объявление на Avito:

Город: Иркутск

Адрес: ул. Ленинский, Ленина ул. 9

Сдам коммерческое (офисное) помещение 163.9 м²

Сдам в аренду под офис, торговую точку, магазин, кафе, банк и др. для коммуникации. Отличный вид из ул.Ленина, отличное освещение, элитный холл, кондиционеры, видеонаблюдение, есть лифт (1 этаж)

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_471_m_775913613

Аренда места **250 000 руб. в месяц**

Агентство: Дарья

Помогите, скажите арендодателю, что вы видите это объявление на Avito:

Город: Иркутск

Адрес: ул. Ленинский ул. 9 Ленин ул.

Сдам коммерческое свободное назначение 471 м²

Помещение в центре города, торговый центр Аванта Fashion Center (быв. Галерея Плаза/Линей), отличный вид, 2 этаж, отличная планировка, торцевой секционный фасад на северную сторону Плаза - Аванта Fashion Center, отличная парковка

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_400_m_795561919

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-реклама
- Сделать VIP-объявление
- Видеть объявления
- Подать объявления в топик

Хотите большего?

- Принять более услуг

Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Сколько не платите 30%
Кэшбэк от сделки до 30% для вас и ваших друзей

Сдайте торговое помещение 400 м²

Предлагаю посуточно арендовать помещение в здании цокольного этажа (цокольный этаж) - "ТЦ Пискарев на Литейном". Это здание арендуется на длительный срок с цокольным этажом. В здании этого, многоэтажного здания работы, две парковки для посетителей, вход - главный "Дашинский" (Фонд). Планировочный вариант для этой функции - планировка многоэтажного здания цокольного этажа по старому проекту. Поддерживает многоэтажный этаж доступа по своему проекту. Макс ТЦ аренда и планировка цокольного этажа (цокольный этаж) и цокольного этажа (цокольный этаж) "Иркутск-капитал" по запросу в течение 100 метров. Предлагаем быстрое и удобное.

Цена аренды: **200 000 руб. в месяц**

Агентство: **ТЦ Пискарев на Литейном**
на фото с порт. 229

Агентство: **Сергей Владимирович**

☎ 8 902 20-25-50 ✉ [Написать сообщение](#)

Покупателя, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Иркутск**

Адрес: **р-н Октябрьский, ул. Литейная, 11**

Сдаю торговое помещение 400 м²

Предлагаю посуточно арендовать помещение в здании цокольного этажа (цокольный этаж) - "ТЦ Пискарев на Литейном". Это здание арендуется на длительный срок с цокольным этажом. В здании этого, многоэтажного здания работы, две парковки для посетителей, вход - главный "Дашинский" (Фонд). Планировочный вариант для этой функции - планировка многоэтажного здания цокольного этажа по старому проекту. Поддерживает многоэтажный этаж доступа по своему проекту. Макс ТЦ аренда и планировка цокольного этажа (цокольный этаж) и цокольного этажа (цокольный этаж) "Иркутск-капитал" по запросу в течение 100 метров. Предлагаем быстрое и удобное.

Дата публикации: 13.06.2019

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_204.5_m_798243781

Сдайте недвижимость быстрее!

- Премиум-реклама
- Сделать VIP-объявление
- Видеть объявления
- Подать объявления в топик

Хотите большего?

- Принять более услуг

КОЛЛЕДЖ МТИ
Сделайте профессиональное объявление для продажи

ПЛАНШЕТ ПРИ ПОСТУПЛЕНИИ

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

ВНИМАНИЕ ДО 15 ИЮНЯ
Подарок за объявление
www.mti-college.ru/section

Сдаю торговое помещение 204.5 м²

Сдается, продается нежилое помещение расположенное в цокольном этаже жилого дома, под торговлю, офис и др., ремонт. Первая линия, удобные подъездные пути, хорошая проходимость, имеется место под автопарковку. Находится рядом с остановкой общ. Транспорта «Воткиная».

Арендная плата: **143 150 руб. в месяц**

Агентство: **Наталья**

☎ 8 902 510-59-98 ✉ [Написать сообщение](#)

Покупателя, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Иркутск**

Адрес: **р-н Октябрьский, ул. Байкальская, 126/1**

Сдаю торговое помещение 204.5 м²

Сдается, продается нежилое помещение расположенное в цокольном этаже жилого дома, под торговлю, офис и др., ремонт. Первая линия, удобные подъездные пути, хорошая проходимость, имеется место под автопарковку. Находится рядом с остановкой общ. Транспорта «Воткиная».

Дата публикации: 13.06.2019

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_90_m_801071101

Помещение свободного назначения, 90 м²
 Помещенка 90 м² в г. Иркутске, ул. Тухачевского

Цена: 100 000 000 руб.

Агентство: Дана

Помогите своим продажам, это вы можете опубликовать на Авито!

Тема: Иркутск
Улица: ул. Тухачевского, д. 100

Сделка: Коммерческая недвижимость

Сделка: Коммерческая недвижимость

Помогите своим продажам, это вы можете опубликовать на Авито!

История объявлений:
 - Добавить объявление
 - Изменить объявление
 - Удалить объявление
 - Проверить объявление

Хотите больше?
 - Показать еще объявлений

Коммерческая недвижимость
 Аренда от 50 руб./мес. Продажа от 100 руб./м²

Можно ли арендовать?
 - Да
 - Нет

Дополнительно:
 - Показать еще

Сделка: Коммерческая недвижимость

Помогите своим продажам, это вы можете опубликовать на Авито!

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_14_m_770942725

Помещение свободного назначения, 14 м²
 Помещенка 14 м² в г. Иркутске, ул. Соболевский, д. 267

Цена: 100 000 000 руб.

Агентство: Дана

Помогите своим продажам, это вы можете опубликовать на Авито!

Тема: Иркутск
Улица: ул. Соболевский, д. 267

Сделка: Коммерческая недвижимость

Сделка: Коммерческая недвижимость

Помогите своим продажам, это вы можете опубликовать на Авито!

История объявлений:
 - Добавить объявление
 - Изменить объявление
 - Удалить объявление
 - Проверить объявление

Хотите больше?
 - Показать еще объявлений

Коммерческая недвижимость
 Аренда от 50 руб./мес. Продажа от 100 руб./м²

Можно ли арендовать?
 - Да
 - Нет

Дополнительно:
 - Показать еще

Сделка: Коммерческая недвижимость

Помогите своим продажам, это вы можете опубликовать на Авито!

Продайте недвижимость быстрее!
 - Показать объявление
 - Добавить объявление
 - Проверить объявление
 - Удалить объявление

Хотите больше?
 - Показать еще объявлений

Коммерческая недвижимость
 Аренда от 50 руб./мес. Продажа от 100 руб./м²

Можно ли арендовать?
 - Да
 - Нет

Дополнительно:
 - Показать еще

Сделка: Коммерческая недвижимость

Помогите своим продажам, это вы можете опубликовать на Авито!

Продаю помещение свободного назначения 14 м²
 Подлежит ремонту. Подходит для офиса, магазина, кафе, кондитерской, пекарни, фотостудии, мастерской, мини-салона красоты, фото-студии, студии танцев, фитнеса, йоги, студии рисования, студии танцев, студии йоги, студии пилатеса, студии бодибилдинга, студии каратэ, студии единоборств, студии боевых искусств, студии дзюдо, студии джиу-джитсу, студии кунгфу, студии тай-чи, студии тхэквондо, студии вольного стиля, студии дзюдо, студии джиу-джитсу, студии кунгфу, студии тай-чи, студии тхэквондо, студии вольного стиля.

Помещение находится в центре города, недалеко от метро, в пешей доступности от всех объектов инфраструктуры. Подходит для размещения офиса, магазина, кафе, кондитерской, пекарни, фотостудии, мастерской, мини-салона красоты, фото-студии, студии танцев, фитнеса, йоги, студии рисования, студии танцев, студии йоги, студии пилатеса, студии бодибилдинга, студии каратэ, студии единоборств, студии боевых искусств, студии дзюдо, студии джиу-джитсу, студии кунгфу, студии тай-чи, студии тхэквондо, студии вольного стиля.

Тепло, электричество, вода, канализация, вентиляция, кондиционер, лифт, охрана, парковка. Там же продаю еще 2 помещения - 20 и 41 кв. м. Это можно разделить на два кабинета по 17 и 24 кв. м. Реальному покупателю - 10%.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_territorii_ivatu_ul._y_adrintseva_21_m_770958102

Помещение на территории ивату ул. Ядринцева 21 м²
 Опубликовано 7 июля в 11:25

Цена: 1 000 000 руб.

Агентство: Опция
 +980 369 22 50 | Помощь продавцу

Помогите: только продавцу, кто выложил это объявление на Avito.

Город: Иркутск
Адрес: ул. Ядринцева, ул. Ядринцева д. 207, Иркутск (Иркутск)

Продаю помещение свободного назначения 21 м²
 Надлежащий адрес: 7
 Продаю помещение для бизнеса в круглосуточном режиме с установленными коммуникациями и электромонтажом.

Помещение просторное, с двумя окнами и качественными материалами. Идеально подходит для:
 - фото студии, видеостудии, мини-салона красоты;
 - мастерской для работы;
 - офиса поворотно-выдвижной мебели;
 - мастерской по продаже мебели, мебели со шп.д.

Любые документы, лицензии и сертификаты оформлены на факт сделки, оформлены на продавца.
Таблица ПРОДАМ (площадь - 15 и 41 кв м) это можно разделить на два объекта по 17 и 24 кв м.)

Продаю магазин 38 кв.м.
 Деловой Центр Иркутск

Продайте недвижимость Быстрее!
 - Помощь в оформлении
 - Сделаю 100% авансом
 - Заберу, оформлю
 - Помогу оформить в банке

Хотите больше?
 - Помогите найти покупателя

Нужны покупатели в интернет-магазине?
 Avito

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_34.3_m_781588357

Помещение свободного назначения, 34.3 м²
 Опубликовано сегодня в 10:26

Цена: 1 000 000 руб.

Телефон: АЛЕКСАНДР
 +980 326 88 884 | Помощь продавцу

Помогите: только продавцу, кто выложил это объявление на Avito.

Город: Иркутск
Адрес: ул. Октябрьская, микрорайон Красный, д. 14 кв. 3

Продаю помещение свободного назначения 34.3 м²
 Только для коммерческого использования

Продаю помещение свободного назначения, с двумя окнами и качественными материалами. Идеально подходит для:
 - фото студии, видеостудии, мини-салона красоты;
 - мастерской для работы;
 - офиса поворотно-выдвижной мебели;
 - мастерской по продаже мебели, мебели со шп.д.

Любые документы, лицензии и сертификаты оформлены на факт сделки, оформлены на продавца.

Продаю магазин 38 кв.м.
 Деловой Центр Иркутск

Продайте недвижимость Быстрее!
 - Помощь в оформлении
 - Сделаю 100% авансом
 - Заберу, оформлю
 - Помогу оформить в банке

Хотите больше?
 - Помогите найти покупателя

Смотри, последние этажи строят!
 Тысячи новостроек на Domofond.ru
 Узнать больше

Защитите и сэкономьте!
 Система независимой оценки недвижимости от Avito. Безопасно!

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_20m_182869320

Аренда площади **12 000 руб. в месяц**

Арендодатель: **Елена**
 ☎ 8 902 516-25-44 📩 Написать сообщение

Пожалуйста, свяжитесь с арендодателем, что вы видели это объявление на Avito.

Город: Иркутск
 Адрес: р-н Октябрьский, ул. А. Невского 60/1

Сдам бизнесные свободные помещения 20 м²
 Сдам помещения на длительный срок под офис, магазин, сферу услуг, торговый этаж (есть окна), откатывающиеся ворота с мебелью. Общедоступный вход 3-го этажа в ТЦ "Аллея" и паркинговская общедоступная. Площадь помещений 20м².

Номер объявления: 182869320

Сделайте недвижимость быстрее!
 Прогноз рынка недвижимости
 Сделки ИЖС-объектами
 Эксперты-объектами
 Подать объявление в каталог
 Подать объявление в каталог

Хотите большего?
 Провести оценку услуг

Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?
 Узнать

Централь ВITZER by
 Оптимальный выбор промышленного холодильного оборудования ВУ. Гарантия!

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_ot_12_do_40_m_sdaet_sobstvennik_688317818

Размещение сделок в 99.16% 📩 Подать объявление, продать, купить объявление

Аренда площади **10 000 руб. в месяц**

Агентство: **ЗАО "Азия Ресурс"**
 на Avito с марта 2016
 ☎ 8 902 761-62-68 📩 Написать сообщение

Пожалуйста, свяжитесь с арендодателем, что вы видели это объявление на Avito.

Город: Иркутск
 Адрес: р-н Октябрьский, Свободная улица, 3

Сдам офисные помещения 10 м²
 Сдам в аренду офисные помещения без мебели в здании, торговый этаж 2 этаж. Все коммуникации, услуги включены в арендную плату. Длительный срок с 8.00 до 21.00 ежедневно. (Время с 12.00 до 16.00)

Номер объявления: 688317818

Сделайте недвижимость быстрее!
 Прогноз рынка недвижимости
 Сделки ИЖС-объектами
 Эксперты-объектами
 Подать объявление в каталог
 Подать объявление в каталог

Хотите большего?
 Провести оценку услуг

Подать объявление о покупке недвижимости?

Узнать больше

С Бюджет Плюс
 Лучший курс
 Лучшее предложение

Как вести учет ИЖС?
 "Бюджет Плюс" - бесплатная программа онлайн-учета для бизнеса

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18_m_54165046

Аренда офиса 11 100 руб. в месяц

Агентство: Лавал
на Avito с января 2012
☎ 6 500 075-39-88

Покажите, сколько арендодатели, что вы искали это объявление на Avito

Город: Иркутск
Адрес: ул. Сибирский мост (Дорожная, 3)

Сдам офисные помещения 18 м²
Сибирский район, первая линия, проходное место, удобное расположение, gute, собственная запарковка. Выделены все инженерные ресурсы. Есть три офисные кабинета в 18, 28 и 35м². Большая аренда в комплексе и со складскими помещениями. По запросу бесплатно предоставляем и используем мебель 800 р за м². Собственники (аттестат)

Новые объявления: 53781048

Сданы недвижимость Быстрее!
Привлеките арендаторов
Сделайте топ объявлений
Улучшите объявления
Помогите объявлению в поиске
Хотите большего?
Привлеките новых пользователей

Avito ПРОМО
Узнать больше

Коммерческая недвижимость
Аренда от 100 руб/м² Прудка от 27 000 руб/мес
Собственники

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_na_1-y_linii_na_lenina_163.9m2_709806993

Аренда офиса 100 000 руб. в месяц

Агентство: Юлия
☎ 9 164 850-1116

Покажите, сколько арендодатели, что вы искали это объявление на Avito

Город: Иркутск
Адрес: ул. Коммунальный, Ленина ул. 9

Сдам помещение свободной планировки 163.9 м²
Сдам в аренду под офис, склад, торговлю, магазин, кафе, банк и т.д. Все коммуникации. Отдельный вход с ул.Ленина, выделены столбы, заданные места кондиционеры, видеонаблюдение, англо-кабель (опт)

Хотите большего?
Привлеките новых пользователей

Domofond.ru
Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка
Узнать

Как ввести учет ИТ?
Эксперт Плюс - лучшее программное обеспечение для бизнеса.

Безопасная аренда
Мультиязычные переводы и получение документов при аренде недвижимости

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_471_m_775913613

Аренда зала **220 000 000 руб. в месяц**

Агентство: **Дмитрий**
 ☎ 9134 880287 📍 Показать на карте

Помогите, сделка срочная, что вы видите по объявлению на Avito.

Город: Иркутск
 Адрес: ул. Габлитовский д. 3. Авиа 20

Сдам помещение свободное назначение 471 м²

Помещение в центре Авиа Габлит Сити (быв. Газпром Планетарий). Отдельный вход. 2 эта. Хорошее состояние, большой панорамный балкон по адресу Степана Разина - Большая Габлитовская улица.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_400_m_795561919

Аренда зала **100 000 000 руб. в месяц**

Агентство: **Юлия**
 ул. Авиа с августа 2014

Комплексная подача: Предоставлено объявлением

☎ 9134 880287 📍 Показать на карте

Помогите, сделка срочная, что вы видите по объявлению на Avito.

Город: Иркутск
 Адрес: ул. Габлитовский д. 3. Авиа 20

Сдам помещение свободное назначение 400 м²

Расположено в аренду нежилого здания по адресу: г. Иркутск, Кривокулацкий, 16. Помещение расположено на первом этаже - 300 кв.м. в здании 30 кв.м. здание административное или архив. Две ступени спускаются, небольшой дворик. Высота потолка 3 в первом, второй этаж с двумя этажи, высота потолка 2,5 кв.м. Высота потолка 2 метров за вторым этажом и 6 метра на первом этаже. Две лестницы, есть свои спортивные территории под парковку или под гаражи.

С отделкой, здание 2013 года постройки.

Много комнат, оборудованы: кухня, ванная, туалет, кладовая, прихожая.

Под этаж: архив-клад, складный зал, детский клуб, ресторан, медицинский центр, детская школа приключений и т.д.

Центральное кондиционирование, отопление на газотрассе. Подписка 100 кв.м. Аренда 100 руб. за 1 кв.м в месяц. Возможна торг без комиссии, от объявлений!

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_204.5_m_798243781

Торговое помещение, 204.5 м²
 Размещено вчера в 10:20 · Обновлено вчера, 10:20 · Обновлено

Сделайте недвижимость быстрее!
 Продать быстрее
 Сделать УПД быстрее
 Раздать объявления
 Найти объявления в базе

Хотите большего?
 Провести аудит АИТ

Domofond.ru
 Узнайте, сколько стоит ваша квартира сейчас
 Считать

Термокамера с дальностью 950 м
 Интерьерная отделка по желанию и цвету. Термостатность краски до 1000°C.

Детальная информация: **140 100 руб./мес.**

Адрес: **Нарьянск**
 0 960 204936 · Показать на карте

Помогите, скажите, пожалуйста, что вы знаете это объявление по карте

Город: **Иркутск**
 Адрес: **ул. Сибирский, ул. Бухаринский, 123/1**

Сдан по плану помещения 204.5 м²
 Сдается в аренду нежилая площадь расположенная в здании 1-го этажа жилого дома. Вид торговый, едкая н.д., развитая. Парковка, удобный подъездный путь, хорошая проводка, канализация по подв. этажам. Находится рядом с основной абаз. Транспорт: иркутский.

Новые объявления: 78243781

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_90_m_801071101

Помещение свободного назначения, 90 м²
 Размещено вчера в 10:20 · Обновлено вчера, 10:20 · Обновлено

Сделайте недвижимость быстрее!
 Продать быстрее
 Сделать УПД быстрее
 Раздать объявления
 Найти объявления в базе

Хотите большего?
 Провести аудит АИТ

Термокамера с дальностью 950 м
 Интерьерная отделка по желанию и цвету. Термостатность краски до 1000°C.

Детальная информация: **140 100 руб./мес.**

Адрес: **Иркутск**
 0 960 204936 · Показать на карте

Помогите, скажите, пожалуйста, что вы знаете это объявление по карте

Город: **Иркутск**
 Адрес: **ул. Сибирский, ул. Бухаринский, 123/1**

Сдан по плану помещения 90 м²
 Нежилая площадь расположенная в здании 1-го этажа жилого дома. Вид торговый, едкая н.д., развитая. Парковка, удобный подъездный путь, хорошая проводка, канализация по подв. этажам. Находится рядом с основной абаз. Транспорт: иркутский.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache niya_265_m_721005987

Помещение свободного назначения, 265 м²
 Помещение 27 мая в 09:38 · ИЖ · Подземный, торговля, услуги, образование

Сделайте недвижимость быстрее!
 Прямые контакты с продавцом
 Сделайте УП-объявление
 Реальное объявление
 Платить объявлениям в конце

Хотите больше?
 Закажите свой отчет

Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?
 Узнать

Домофонды

Сладкой табулет на кухне
 Мысли каждый момент от сладкой табулетки доставит в дом на 500 лет!

Арендная плата: **100 000 руб. в месяц**

Агентство: Агентство недвижимости «Триумфальты» на Avito с сентября 2012

Контактное лицо: Светлана
 +7 914 263 95 61 · написать сообщение

Помогите, сделайте реалтайм, что вы видите это объявление на Avito!

Площадь: ИЖ
 Адрес: ул. Сибирский, Анкастра, Иркутск ул. 14

Сделка по помещению свободной площадью 265 м²
 С ремонтом: евро, телефон, интернет 1 этаж, парковка, 2 этаж

Уровень объявления: 721005987

Укажите 10 объявлений

Агентство недвижимости «Триумфальты»
 Триумфальты - Рейтинг проверенных компаний

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache niya_471_m_775913613

Помещение свободного назначения, 471 м²
 Помещение 27 мая в 09:38 · ИЖ · Подземный, торговля, услуги, образование

Сделайте недвижимость быстрее!
 Прямые контакты с продавцом
 Сделайте УП-объявление
 Реальное объявление
 Платить объявлениям в конце

Хотите больше?
 Закажите свой отчет

Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?
 Узнать

Домофонды

Сладкой табулет на кухне
 Мысли каждый момент от сладкой табулетки доставит в дом на 500 лет!

Арендная плата: **200 000 руб. в месяц**

Агентство: Девриш
 +7 914 460 23 21 · написать сообщение

Помогите, сделайте реалтайм, что вы видите это объявление на Avito!

Площадь: ИЖ
 Адрес: ул. Пролетарский ул. 3 Блок 20

Сделка по помещению свободной площадью 471 м²
 Помещение в центре города торговля около Ашан Fashion Сити (Бж. Газарин (Почтагород), Сибирский мост, 21 км. ул.в. безбарьерная, торговый комплексный комплекс по маршруту Сибиряк - Восток Сибиряк, удобный подъезд

Укажите 10 объявлений

Агентство недвижимости «Триумфальты»
 Триумфальты - Рейтинг проверенных компаний

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_90_m_801071101

The screenshot shows a web browser displaying an Avito real estate listing. The main heading is "Помещение свободного назначения, 90 м²". Below the heading is a photograph of a two-story building with a blue awning over the entrance. To the right of the photo is a sidebar with filters and a "Позвоните" button. Below the photo is a map showing the location of the property in Irkutsk. The listing includes details such as the area (90 m²), the type of property (commercial), and a contact number. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznache_niya_90_m_801071101.

Выкопировки о продаже квартир

Объект оценки №4

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_45_et_783505293

2-к квартира, 44 м², 4/5 эт.
 Продано 20 мая в 14:14 • Иркутск, ул. Дзержинский, 25, 4-й этаж

Цена: **2 180 000 руб.**

Агентство: Агентство недвижимости «Сибирь»
 8 на Avito с 08:00 до 21:15

Контакты: Ирина
 +7 964 288-6110 • Написать сообщение

Город: Иркутск
 Адрес: ул. Дзержинский, ул. Дзержинский, 25

Продать квартиру:
 2-к квартира 44 м² на 4 этаже 5-этажного панельного дома
 Продаётся двухкомнатная квартира в прекрасном доме, улица Дзержинский 25, 45к, 45к ж, классные ремонтные Сан. Узлы. Сильное ощущение отдаленности, теплое, солнечное, окна выходят на ул. Дзержинский. В 2014 году выполнен капитальный ремонт: двери, батареи, новая детская площадка, прогулочная зона. Рядом остановки и все необходимые! Сам собственник, первая продажа.

Наше объявление: 783505293

Продайте квартиру Быстрее!
 Продать быстрее
 Продать быстрее
 Продать быстрее
 Продать быстрее

Хотите больше?
 Показать еще объявлений

КОЛЛЕДЖ МТИ
 ПЛАНИРУЙТЕ ПРИ ПОСТУПЛЕНИИ

Специальный Билет. Начиная с 10 мая на площадке раскупают Тонированные Билеты.

Фигурный вагончик парка
 Огороды (свои, дача)

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_24_et_791829092

2-к квартира, 44 м², 2/4 эт.
 Продано 6 мая в 10:13 • Иркутск, ул. Дзержинский, 25, 2-й этаж

Цена: **2 080 000 руб.**

Агентство
 +7 964 347-7777 • Написать сообщение

Город: Иркутск
 Адрес: ул. Дзержинский, ул. Дзержинский

Продать квартиру:
 2-к квартира 44 м² на 2 этаже 4-этажного панельного дома
 Продаю 2-комн. квартиру по ул. Дзержинский (пересечение с ул. Пискунов). Квартира расположена на 2-м этаже, дом 4-этажный панельный. Общая площадь 44 кв. м. Автоматический - разгранич. су. стовальный. Овца квартиры выходит на юго-восточную сторону. Есть балкон, застеклен. Квартира в хорошем теплом состоянии: два стекла, в су. коробе, новые радиаторы, на полу ламинат, стены и потолок ровные. Требуется небольшая косметический ремонт. Квартира очень солнечная, теплое, под окнами много зелени. Отлично месторасположение дома в пешей доступности! Близко к 10 и 10% дачной с/д на 10

Продайте квартиру Быстрее!
 Продать быстрее
 Продать быстрее
 Продать быстрее

Хотите больше?
 Показать еще объявлений

Avito ПРОМО

Скидка на квартиры 80%!
 Распродажа топ-сметальника с большой скидкой по всей России.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45.9_m_55_et._751591358

2-к квартира, 45.9 м², 5/5 эт.
Размещено 21 мая в 18:27

Цена: **1 070 000 руб.**

Продавец: **Антон**
8 908 104-13-90

Город: Иркутск
Адрес: р-н Октябрьский, ул. Красноармейская

Продам квартиру
2-к квартира 45.9 м² на 5 этаже 5-этажного панельного дома

Продам квартиру с балконом, на отделе Панорама сантехник, кухня 6,5 кв.м. зал, большой балкон, санузлы, комнаты 10 кв.м. и 10 кв.м. Рядом школа, садик, 2 минуты до остановки, торговая зона, метрополитен, удобный вид района.

Номер объявления: 751591358

Помогите продать квартиру быстрее!
Премии-размещение
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Объект оценки №5

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_79_et._792830888

Бронируйте онлайн! Посмотреть цены АЭРОФЛОТ

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Квартиры / Продам / 2-комнатные / Вторичка

2-к квартира, 48 м², 7/9 эт.
Размещено 6 июня в 06:55

Цена: **2 400 000 руб.**

Продавец: **Антон**
8 908 651-23-94

Город: Иркутск
Адрес: р-н Свердловский, ул. Маршала Конера 20/9

Продам квартиру
2-к квартира 48 м² на 7 этаже 9-этажного панельного дома

Состояние обычное! Реальному покупателю хороший торг, напротив школа, рядом детсад, магазины и остановка в шаговой доступности. агенствам беспокойте только по серьезным сделкам!!!!!!!

Номер объявления: 792830888

Помогите продать квартиру быстрее!
Премии-размещение
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

От 1 копейки

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_69_et_788848897

2-к квартира, 48 м², 6/9 эт.
Реклама 21 мая в 07:37

Цена 2 400 000 руб.

Агентство Ланс на Avito с мая 2014

Контактное лицо Ирина
8 204 315-0510

Почему стоит выбрать продавца: что вы видите это объявление на Avito?

Почему квартира: 2-к квартира 48 м² на 6 этаже 9-этажного панельного дома

Продается 2-комнатная квартира на первом этаже панельного дома по ул. Алашанка, 2. Общая площадь квартиры - 48 м², кухня - 20 м², кухня - 8 м², планировка компакт - раздельная (санузел раздельный, есть лоджия (застеклена), квартира в хорошем состоянии, светлые обои, ламинат, новые пластиковые двери. Удобное расположение дома, рядом с домом детский сад, недалеко от дома школа, аптека, магазин.

Продайте квартиру Быстрее!
Помощь в оформлении документов
Сделка МП-обязательно
Безопасность сделки
Помощь в оформлении ипотеки
Хотите больше?
Привлеките клиентов

Domofond.ru
Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка
Узнать

Экономьте тысячи часов!
Специальный сервис для собственников и покупателей в сфере недвижимости!
200 руб

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_79_et_729806985

2-к квартира, 48 м², 7/9 эт.
Реклама 22 мая в 00:25

Цена 3 470 000 руб.

Агентство ИВВ на Avito с сентября 2015

Контактное лицо Ольга
8 302 605-0368

Почему стоит выбрать продавца: что вы видите это объявление на Avito?

Продайте квартиру Быстрее!
Помощь в оформлении документов
Сделка МП-обязательно
Безопасность сделки
Помощь в оформлении ипотеки
Хотите больше?
Привлеките клиентов

Domofond.ru
Поиск квартир по районам
Узнать больше

Генеральный Бизнес: Ипотека
Наши услуги доступны на кредитные программы. Поможем быстрее оформить ипотеку!

Генеральный Бизнес: Ипотека
Наши услуги доступны на кредитные программы. Поможем быстрее оформить ипотеку!

Объект оценки №6

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_21_m_59_et_767318342

1-к квартира, 21 м², 5/9 эт.
Ремонт 23 мая в 07:43

Цена: 1 300 000 руб.

Агентство: «Риэл Горды»
на Avito с апреля 2013

Контактный номер: Ольга Дмитриева
8 902 270-4854

Город: Иркутск
Адрес: р-н Свердловский, Университетский пер. 23

Продажа вкратце:
1-к квартира 21 м² на 5 этаже 9-этажного панельного дома

Продается 1-комнатная панельная квартира в м-н «Университетский» д.23. Квартира требует косметического ремонта во всю стену ванной, гарнитур установлен, на полу ламинат, ступеньки освещены, в подвале: удобное расположение дома, все в шаговой доступности, двора тихий

У агентства 38 объявлений

«Риэл Горды»
Профессионализм, надежность, выгода!

Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?
Узнать

Элитные мужские часы
Отличный подарок для мужчины и уверенный в себе человек! Цена: 28000 руб.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_19_et_735749018

1-к квартира, 20 м², 1/9 эт.
Ремонт 2 июня в 10:32

Цена: 1 000 000 руб.

Агентство: Анн Казареефф
8 902 966-0944

Город: Иркутск
Адрес: р-н Свердловский, Н. К. Д. НЕ БА 26

Продажа вкратце:
1-к квартира 20 м² на 1 этаже 9-этажного панельного дома

1-комнатная благоустроенная квартира ул. М. Кочетова, 19/19А на 1-м этаже. СВОЙ СОУ, хорошее состояние, чистый подъезд, хорошая доср. детская площадка, район д.23/СД, двора тихий, остановка, доготововы, чистая продажа, показ в любое время, хороший торг.

Анн «КАЗАРЕЕФФ» гарантирует безопасность проведения сделки по покупке/продаже недвижимости! Мы являемся официальным партнером Байкальского банка ОАО «Сбербанк России». Состояние в квартире отличное, объявление «НЕДВИЖИМОСТЬ ИРКУТСКА» РОВНО! Деятельность нашей компании застрахована. За годы работы мы не простили ни одного клиента, мы уверены в том, что не решимые проблемы

Поиск квартир по районам
Иркутск

Элитные мужские часы
Отличный подарок для мужчины и уверенный в себе человек! Цена: 28000 руб.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/studiya_20_m_99_et_794155272

Продайте квартиру быстрее!

- Привлеките покупателей
- Сделайте VIP-объявление
- Выделите объявление
- Позвоните объявлению в звонок

Хотите большего?

- Применить более услуг

Domofond.ru
Помощь в покупке недвижимости

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Ключи

Золотые мужские часы
Отличный подарок для свадьбы и рождения в семье мальчик! Брендовые часы!

Цена: **1 100 000 руб.**

Агентство: **Агентство**
Контактное лицо: **Татьяна**
Телефон: **8 (902) 618-35-30** | [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Иркутск**
Адрес: **ул. Свободный, 1 (и др.)**

Продаю квартиру
Студия 20 м² на 9 этаже 9-этажного панельного дома.
Полноценная кухня, санузел, 1 балк. с Шелеева. Обставить санузел совет. Ванна заменена Бюлль. За пол в собственности, 1 собственник, развитая инфраструктура.

Новое объявление: 794155272

[Написать продавцу](#) [В избранном](#) [Пожаловаться](#)

Пожалуйста, сообщите:

Объект оценки №7

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_49_et_765527322

Продайте квартиру быстрее!

- Привлеките покупателей
- Сделайте VIP-объявление
- Выделите объявление
- Позвоните объявлению в звонок

Хотите большего?

- Применить более услуг

2-к квартира, 45 м², 4/9 эт.
Размещено сегодня в 07:30 | [Редактировать](#) | [Закрыть](#) | [Написать объявление](#)

Цена: **2 300 000 руб.** **-800 000 руб.**

Продавец: **Надежда**
Телефон: **8 (900) 080-7247** | [Написать сообщение](#)
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Иркутск**
Адрес: **ул. Свободный, ул. Боткина**

Продаю квартиру
2-к квартира 45 м² на 4 этаже 9-этажного панельного дома.
Одна стеклопакеты, состояние квартиры хорошее, один собственник, дустав, удобное расположение.

Новое объявление: 765527322

[Написать продавцу](#) [В избранном](#) [Пожаловаться](#)

Узнать больше

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_46_m_55_et_792422694

Романов Г. в 12:08

Продайте квартиру быстрее!

- Популярная сделка
- Сделка 1-й этаж
- Личный объект
- Сделка объектом в банк

Хотите большего?

- Получить платную услугу

Domofond.ru
Поиск квартир по районам

Начать поиск

Цена: **1 600 000 руб.**

Агентство: **АН "Сфера продаж"**

Контактное лицо: **Сергей**

Телефон: **8 902 229-53-12**

Получите, свяжитесь с продавцом, чтобы вы могли это объявление на Авито.

Город: **Иркутск**

Адрес: **ул. Свободная, д. 2, 5 этаж**

Продаю квартиру:
2-к квартира 46 м² на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома.

Продаю 2-к квартиру в Свободном районе 46 м² на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома. С/у раздельный, комнаты раздельные.

Отличная развитая инфраструктура. Рядом 2 школы, старшая школа, парк, дка.

4 автомобиля можно свободно добраться в любую часть города без пробок.

Узнать больше об объявлении

АН "Сфера продаж"
НАД ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПРОЕКТом
- ДИСКОНТ-ЦЕНТРА НОВОСТРОЕК
квартиры в новостройке на 20% дешевле, переход от Продавца к покупателю с господдержкой

Не платите регистратору!
Агентство провело 2 в 1 сделку за 498 руб! Авито от дилера РСТ

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_40.9_m_14_et_729347546

Романов Г. в 11:45

Продайте квартиру быстрее!

- Популярная сделка
- Сделка 1-й этаж
- Личный объект
- Сделка объектом в банк

Хотите большего?

- Получить платную услугу

Domofond.ru
Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru

Узнать больше

Цена: **1 150 000 руб.**

Агентство: **Сеть 21 Недвижимость**

Контактное лицо: **Дмитрий**

Телефон: **8 904 403-6146**

Получите, свяжитесь с продавцом, чтобы вы могли это объявление на Авито.

Город: **Иркутск**

Адрес: **ул. Свободная, д. 2, 14 этаж**

Продаю квартиру:
2-к квартира 40,9 м² на 14 этаже 4-этажного кирпичного дома.

Продаю 2-комнатную квартиру по ул. Свободная, д. 2, 14 этаж кирпичного дома, площадь 40,927.25 кв.м. Комнаты раздельные, санузел совмещен, квартира утеплена, теплая, без балкона. Овца пластиковые, радиаторы Салтвенка, электроплита (газовая) полностью заменены. Кухня и санузел - натяжные потолки. Во дворе детская и спортивная площадки. Рядом остановки, транспорт в любой конец города. Школа, детские сады, магазины "Магнит", "Перекресток", "Магнит", "Свободный рынок", "Медиконт", "Подарок Кид Чилдрен".

Узнать больше об объявлении

Сеть 21 Недвижимость
Иркутский в мире сеть агентств недвижимости, основана в 1977 году.

Зачинать новую жизнь:
Отличный подход для продажи и покупки в себе лучшей Deal 20000!

Цены, дисконты, инвестиции
Тысячи проверенных сделок

Объект оценки №8

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_35_et_765513725

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main image is a hallway with a green door and a patterned wall. The listing details are as follows:

- Цена:** 990 000 руб.
- Агентство:** Century 21 Недвижимость Ира
- Контактное лицо:** Анастасия
- Город:** Иркутск
- Адрес:** ул. Октябрьский, Сибирский ул. 27
- Площадь:** 34 кв. м
- Этаж:** 5-й этаж
- Описание:** Продаю 1-комн. квартиру в центре г. Иркутск. 34 кв. м, 5-й этаж. Две комнаты, кухня, ванная, санузел, балкон. Квартира солнечная, рядом все инфраструктура. До остановки 15-20 минут. Цена снижена. Больше фото на сайте.

On the right side, there are promotional banners for 'Avito ПРОМО' and 'Продайте квартиру быстрее!'.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/studiya_20_m_55_et_752766859

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main image is a studio apartment with a sofa and a desk. The listing details are as follows:

- Цена:** 998 000 руб.
- Агентство:** Карьерьер
- Контактное лицо:** Сергей Анатольевич
- Город:** Иркутск
- Адрес:** ул. Октябрьский, Байкальская ул. 237, стр. Байкальская
- Площадь:** 20 кв. м
- Этаж:** 5-й этаж
- Описание:** Продаю студию 20 кв. м, влад. Байкальская 237, ул. Байкальская 237, хорватский тип, вода и канализация свои, состояние хорошее, паркет, хорошие соседи, в доме магазин в 2-х мин. пешком, урочище датский сад, двор, рядом отличные учреждения, поликлиника, остановка общественного транспорта.

On the right side, there are promotional banners for 'Продайте квартиру быстрее!', '5 видов мошенничества при продаже вторичных квартир', and 'Датский сад'.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19.5_m_25_et._796211011

Продайте квартиру быстрее!

- Привлекательные фото
- Сделать 100 объявлений
- Бюджетное объявление
- Позвать объявление в топ

Хотите большего?

- Привлечь еще людей

Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Элитные мужские часы
Отличный подарок для студентов и выпускников в виде сувенира. Цена 20000 руб.

Продайте квартиру быстрее!

Цена: 1 000 000 руб.

Агентство: Иркутик
на Avito с 02 апреля 2016

Контактное лицо: Иркутик
☎ 8 104 096 10 11

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Иркутск

Адрес: ул Октябрьский, Парковый комплекс, Базарный комплекс

Продажа квартиры:
1-к квартира 19.5 м² на 5 этаже 5-этажного панельного дома

Продаю квартиру в отличном состоянии на пер. Парковый 10, 2-й этаж панельного дома.
Самое лучшее в хорошем состоянии.
Самый лучший вид из окна.
Все системы на высоте.
Подходит под ипотеку и все виды расчетов.

История объявлений: 796211011

Объект оценки №9

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.4_m_15_et._792407820

Продайте квартиру быстрее!

- Привлекательные фото
- Сделать 100 объявлений
- Бюджетное объявление
- Позвать объявление в топ

Хотите большего?

- Привлечь еще людей

Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Микрозаймы МФО
Смсфинанс берет 12000 рублей на 30 дней, возвращаете 11200 рублей. От 1000 руб.

Продайте квартиру быстрее!

Цена: 1 000 000 руб.

Агентство: ГОРОДСКАЯ РЕКЛАМНО-ПРОМОТРОННАЯ КОМПАНИЯ
на Avito с июля 2016

Контактное лицо: Ирма
☎ 8 002 171 28 14

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Иркутск

Адрес: ул Первомайский, ул Мирафа Уланов, 21

Продажа квартиры:
1-к квартира 30.4 м² на 1 этаже 5-этажного панельного дома

Продается 1-к квартира, 30.4 кв.м, раздельный санузел, с/у раздельный, пластиковые окна, состояние отличное, не угловая, солнечная, под ипотеку подходит. В шаговой доступности: школа, детский сад, супермаркет, аптека, тренажерный зал, автозаправка. Отличное месторасположение. Привлекательная цена. Помощь в оформлении ипотеки под данный объект - БЕСПЛАТНО! Звоните прямо сейчас.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_25_et_782920732

1-к квартира, 31 м², 2/5 эт.
Размещено 19 мая в 22:54. Подтвердить, удалить, повторить объявление



Цена: 1 000 000 руб.

Агентство: **тагана**
на Avito с октября 2019
☎ 8 904 136-3941

Покажите, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Иркутск
Адрес: ул. Правобережный, ул.Ильинка, Угловая, 30.

Продам квартиру
1-к квартира 31 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома
продано 1-к квартиру (состояние обивки, мебели) продает индивидуальный застройщик в этом же доме с ремонтом и на Девятых маях событий

Посмотреть фото (228, слайды 1)

Продайте квартиру быстрее!

- Принять решение
- Создать VIP-объявление
- Удалить объявление
- Повторить объявление в поиске

Хотите большего?

- Принять сайт-услугу

Domofond.ru
Найти квартиру быстрее

Поиск квартир по районам

Начать поиск

Не покупайте регистратор!

Авторегистратор 3 в 1 всего за 4000 руб! (вместо от 10000 руб!)

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_33_et_770743113

1-к квартира, 33 м², 3/3 эт.
Размещено 27 мая в 08:21. Подтвердить, удалить, повторить объявление



Цена: 1 150 000 руб.

Агентство: **взлетела**
на Avito с сентября 2012

Контактный номер: 120
☎ 8 902 913-5441

Покажите, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Иркутск
Адрес: ул. Правобережный, ул.117-го года, Девятых маях, Красноячанка, ул. 30.

Продам квартиру
1-к квартира 33 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома
Красивая большая квартира в центре города
Центр в шаговой доступности!
Красивый ремонт
Три окна, 100% ламинированные стены
Минимум 10 лет. Большая парковка

Посмотреть фото (75, слайды 1)

Продайте квартиру быстрее!

- Принять решение
- Создать VIP-объявление
- Удалить объявление
- Повторить объявление в поиске

Хотите большего?

- Принять сайт-услугу

5 знаков
ношенничества
при продаже
вторичных квартир

Domofond.ru

Микрозайм MSO
Систфинанс
Более 1000 рублей на 30 дней
интересовать 4000 рублей. От 1000 руб.

Объект оценки №10

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_14_et_788293228

1-к квартира, 19 м², 1/4 эт.
Ремонтно 22 мая в 07:38

Цена 650 000 руб.

Агентство ИИ
на Avito с сентября 2018

Контактное лицо Ольга
8 302 60-5348

Город Иркутск
Адрес ул. Седяковская, Рубинский 41 в

Продать недвижимость
1-к квартира 19 м² на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома

Продается квартира в кирпичном доме. Комната теплая, чистая, установлена двойная раковина, раскладная софа, пластиковые, свет розетки, 2 входные двери. Рядом поликлиника, 2 детских сада, № 1, 1 садоводство, на что не прописаны.

номер объявления: 788293228

Продайте квартиру быстрее!
Получить консультацию
Сделать VIP-объявление
Сделать объявление
Помочь объявлению в поиске

Хотите большего?
Получить консультацию

Domofond.ru
Узнать стоимость квартиры по адресу
Начать расчет

Микрофинансирование
СисФинанс
Бюджет 10000 рублей на 30 дней
кредитование 10000 рублей. От 1000 руб.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_18_m_45_et_788272281

1-к квартира, 18 м², 4/5 эт.
Ремонтно 22 мая в 04:32

Цена 750 000 руб. 420 000 руб.

Агентство ООО Омега Иркутск

Контактное лицо Ольга Ибрагимова
8 302 315-5614

Город Иркутск
Адрес ул. Седяковская, Иркутск и н. Общественный 37 в

Продать недвижимость
1-к квартира 18 м² на 4 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продать комнату 18 кв метров в здании на 5-этаж: 45 кирпичного дома. Состояние: просторная комната, свежий ремонт, пластиковые окна, на полу ламинат, ровные стены и потолок, зеркало, металлическая дверь в комнату. Сидит акушерка, чистая, дружные, порядочные соседи. Двор с детской площадкой, рядом остановка общественного транспорта. Документы готовы на продажу.

номер объявления: 788272281

Продайте квартиру быстрее!
Получить консультацию
Сделать VIP-объявление
Сделать объявление
Помочь объявлению в поиске

Хотите большего?
Получить консультацию

7 правил переговоров с продавцом квартиры
Начать

Киберспортивный клуб
Профессиональная техника
iRabbit-Раннер 30V 40 м

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_18_m_55_et_744245798

1-к квартира 18,4 м² на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома

Цена: 900 000 руб.

Продавец: Светлана
 8 964 126-88-13

Город: Иркутск
 Адрес: р-н Свердловский, ул. Полюховского, 15

Продан квартиру 1-к квартира 18,4 м² на 5 этаже 5-этажного кирпичного дома. Продан кухню и сантехнику. Евро окно, душевая кабина, телевизор, холодильник, раковина, шкаф для верхней одежды, электрочайник с душой, диван-раскладной, барная стойка. Рядом детский сад, остановки, супермаркет.

Номер объявления: 7372182269

Объект оценки №11

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_15_et_787884929

1-к квартира, 31 м², 1/5 эт.

Размещено 23 мая в 10:37

Цена: 1 000 000 руб.

Агентство: Альянс-Евр
 на Avito с 20 мая 2016
 8 9561 121-0449

Город: Иркутск
 Адрес: р-н Свердловский, ул. Парковая

Продан квартиру 1-к квартира 31 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома. Продан 1-к квартиру состояние отличное. Рядом университеты, техникумы, детский сад, супермаркеты, хорошая транспортная развязка. Хороший вариант под сдачу в аренду.

Номер объявления: 787884929

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_44_et_788304261

Размещено 30 мая в 09:22

Продаю квартиру быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Продайте квартиру?

Ирина Соловьева

Цена **1 930 000 руб.** -4 280 000 руб.

Агентство: **Оксана**
 8 908 694-0340 Написать сообщение

Покажитесь, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Иркутск
 Адрес: р-н Свердловский, Паровозная / Академика Курчатова от Пожарной улицы

Продам квартиру
 1-к квартира 32 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома

Продаю 1-комнатную по ул. Академика Курчатова, от пожарной улицы. Квартира 32 кв. метра 6,8. Составные обьекты: Стелопластик, Балкон, (остатки) Но угловой. Хорошее месторасположение дома. Документы готовы к продаже, цена 1930

Номер объявления: 788304261

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_15_et_79552285

Цена **1 749 000 руб.**

Агентство: **Агентство недвижимости «Земля»**
 на Авито с февраля 2014

Контактное лицо: Ольга
 8 964 650-6240 Написать сообщение

Покажитесь, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Иркутск
 Адрес: р-н Свердловский, Академика Курчатова д.6

Продам квартиру
 1-к квартира 32 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продаю 1-комн. квартиру в самом востребованном районе города.
 1-комн. квартира ул. А. Курчатова д. 6. (р-н Студгородка).

Квартира в отличном жилом состоянии, после кап. ремонта, новая сантехника, есть счетчики на воду, с/у современный кафель, чистенькая, аккуратная.

Самая развитая инфраструктура, все в шаговой доступности, идеальный вариант для комфортного проживания или сдачи в аренду.

Любая форма оплаты, срочная продажа.

У агентства 128 объявлений

Агентство недвижимости «Земля»
 Квартиры в новостройках от застройщиков и подрядчиков по ЛУЧШИМ ценам! Большая база эксклюзивных объектов на вторичном рынке недвижимости.

Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг

Avito ПРОМО

Объект оценки №12

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_45_et_776368897

1-к квартира, 30 м², 4/5 эт.
Размещено 6 июня в 08:23

Цена: **1 700 000 руб.**

Агентство: Агентство недвижимости «Жилочеловек Сервис»
на Avito с ноября 2014

Выпущено: 1 фото

Телефон: Показать телефон

Посетить собрание

Торговля: Иркутск

Адрес: ул. Свободный, 4 этаж 5-этажного кирпичного дома

Продам квартиру
1-к квартира 30 м² на 4 этаже 5-этажного кирпичного дома

Квартира в кирпичном доме в отличном состоянии, район "Триумф", где рядом находятся все объекты социальности: магазины, детский садик, станция метро "Свободный" в пешей доступности. До центра 10-15 мин.

Уникальные фото объявления

Агентство недвижимости «Жилочеловек Сервис»
Продаю всё, а покупаю у нас!

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка

Узнать

Квартиры в Калининграде!
Центр города, 20 минут до моря. От метро 10 минут. Большой балкон. Трешка!

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.8_m_14_et_752857232

1-к квартира, 30.8 м², 14 эт.

Цена: **1 700 000 руб.**

Продавец: Анастасия

Телефон: +7 902 787-3543

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Торговля: Иркутск

Адрес: ул. Свободный, в городе Железнодорожная ул. 8

Продам квартиру
1-к квартира 30.8 м² на 14 этаже 4-этажного кирпичного дома

СОБСТВЕННИК! агентству просьба не беспокоить ВОСШЕ! Продаю 1 комнатную квартиру в отличном районе - рядом все магазины и на Лермонтова, и до центра 5 минут jazdy, транспортная развязка в любую точку города. Рядом огромный бор, экологически чистый район, рядом школа и детский сад. Очень экологично, во дворе, разбиты клумбы, заросли подорожников, ромашки. В квартире очень тепло, транспорт не слышно, косметический ремонт (обои, ламинат), на полу ламинат Саузер НЕ в кафе. Квартира чистая и очень теплая в квартире никто не пролежал, площадь кухни 8 кв.м., ванная - 18.4 кв.м., ст. уел совмещен без балкона. Показываю только реальным покупателям

Пусть они увидят ваши предложения

Avito

Высшее образование заочно.
14 факультет, 112 профессия
Гос. деловое лидер до 30 минут 10+
спросите на

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_24_et_792148863

1-к квартира, 32 м², 2/4 эт.
Размещено 6 июня в 10:24

Цена 1 000 000 руб.

Продавец Алев
9 000 170-26-06

Тема Иркутск

Адрес ул. Селенгинский, ул. Чкаловский, 2

Продажи квартиры
1-к квартира 32 м² на 2 этаже 4-этажного кирпичного дома в отличном состоянии, сделана новая стяжка пола, обои, стеклопакеты, квартира больше 3х лет с обставленностью, любая форма расчета

Почта объявлению 792148863

Домofond.ru
Найдите свое идеальное жилье в одной из тысяч новостроек России

Объект оценки №13

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_15_et_776905041

1-к квартира, 32 м², 1/5 эт.
Размещено 6 июня в 08:24

Цена 1 000 000 руб.

Агентство "AM Novoselo"

Контактное лицо Татьяна
9 000 866-25-69

Тема Иркутск

Адрес ул. Селенгинский, ул. Суровинский, 2

Продажи квартиры
1-к квартира 32 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома

Высшее образование
Финансы
14 февраля 1982 года
По документам: 18 лет
19 лет

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.3_m_35_et_784605078

1-к квартира, 32,3 м², 2/5 эт.
Ремонт 22 мая в 15:58



Цена: 1 800 000 руб.

Агентство: АИ Сибирский Недвижимость
на Avito с декабря 2014

Контактное лицо: Юлия
9 901 630-9078

Город: Иркутск
Адрес: ул. Октябрьский, Красноярский, 20

Продаю квартиру
1-к квартира 32,3 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продаю однокомнатную квартиру с балконом, во дворем этаже есть угловое кирпичное здание, квартира не угловая, паркет, диван, установлены стеклопакеты. Общая площадь 32,3 кв.м., жилая 11 кв.м., кухня 6 кв.м. Удобное расположение, развитая инфраструктура, рядом школа № 23, детский сад, магазин. Требуется лишь ремонт!

номер объявления: 721645500

Продайте квартиру быстрее!
Получите консультацию
Скачать VП объявление
Бесплатно объявление
Получить объявление в почте

Хотите большего?
Получить еще услуги

Найдите свою недвижимость самостоятельно с Avito Поиск

Квартиры в Калининграде!
Центр города, 20 минут до моря. От метро Южная. Белый кирпич. Звоните!

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_25_et_721645500

1-к квартира, 32 м², 2/5 эт.
Ремонт 4 мая в 21:38



Цена: 1 800 000 руб.

Агентство: Дикорей
9 902 515-5020

Город: Иркутск
Адрес: ул. Октябрьский, Красноярский ул. 20

Продаю квартиру
1-к квартира 32 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продаю 1-комнатную квартиру, Красноярская 38, 2/5 этаж, 32,1667, состояние отличное, балкон, солнечная сторона, 1400тр., смотреть в любое время

номер объявления: 721645500

Продайте квартиру быстрее!
Получите консультацию
Скачать VП объявление
Бесплатно объявление
Получить объявление в почте

Хотите большего?
Получить еще услуги

Domofond.ru
Поиск квартир по районам

Найдите поиск

Готовые интерьеры магазинов
Сайты удобные для Вашего бизнеса
Теперь в нашем центре 25% Скидки!

Объект оценки №14

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_15_et_776905041

1-к квартира, 32 м², 1/5 эт.
Продаётся 5 июля в 08:24

Цена: 1 600 000 руб.

Агентство: "АН Новосибирск"
Контактное лицо: Татьяна
☎ 8 (383) 366-2949

Город: Иркутск
Адрес: р-н Сибирский, ул. Сурьявская, 2

Продам квартиру:
1-к квартира 32 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома.
Стелено: в связи с отъездом продается 1 комнатная квартира в кирпичном доме 5-й этаж. Источники: санузел, ванна, кухня с балконом (балкон утеплен, застеклен верандой). Квартира не оплывла, новая входная дверь, окна ПВХ, новая сантехника, трубы заменены на металл, стены выровнены и подштукатурены под покраску обоями. Требуется косметический ремонт!
Через дорогу детский сад №40, улица №21, развитая инфраструктура, рядом парко-размещение.

Продайте квартиру быстрее!
Принять решение
Сделать VIP-объявление
Улучшить объявление
Пополнить объявление в топ
Хотите больше?
Получить еще одну

Быстрое образование для детей:
14 февраля, 18 марта
По дороге: метро до 30 минут

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.3_m_35_et_784605078

1-к квартира, 33.3 м², 3/5 эт.
Продаётся 22 мая в 15:58

Цена: 1 600 000 руб.

Агентство: АН Сибирский Надежность
на Avito с декабря 2014

Контактное лицо: Юлия
☎ 8 (383) 630-8038

Город: Иркутск
Адрес: р-н Сибирский, Красноярская, 20

Продам квартиру:
1-к квартира 33.3 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома.

Продам однокомнатную квартиру с балконом: во втором этаже пятиэтажного кирпичного дома, квартира не оплывла, новая входная дверь, окна ПВХ, новая сантехника, трубы заменены на металл, стены выровнены и подштукатурены под покраску обоями. Требуется косметический ремонт!
Через дорогу детский сад №40, улица №21, развитая инфраструктура, рядом парко-размещение.

Продайте квартиру быстрее!
Принять решение
Сделать VIP-объявление
Улучшить объявление
Пополнить объявление в топ
Хотите больше?
Получить еще одну

Нашите свое рекламное сообщение с Avito. Просто

Квартиры в Калининграде!
Центр города, 20 минут до моря. От метро: 10 минут. Быстрый обмен. Звоните!

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_25_et_721645500

1-к квартира, 32 м², 2/5 эт.
Ремонтно-капитальный в 2018. Фотогалерея, видео, показать объявление

Цена: **1 600 000 руб.**

Агентство: **Дмитрий**
8 302 915-3000. Показать объявление

Помогите, советуйте продать, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Иркутск**
Адрес: **р-н Октябрьский, Красноармейск ул. 29**

Продаю квартиру
3-х комнатную 32 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома
Продаю 1-комнатную квартиру, Красноармейск 38, 2/5 этаж, 32/186 м², хороший ремонт, балкон, солнечная сторона, 4000гр. смотреть в любое время

Показать объявление: 721645500

Продать квартиру быстрее!
Помогите продать быстрее!
Сделка, МФЧ объявление
Видеть объявление
Показать объявление в видео

Хотите больше?
Применить более услуг

Domofond.ru
Поиск квартир по районам

Готовые интернет-магазины
Сайты удобные для Вашего бизнеса. Только в новом центре 25%. Скидки!

Объект оценки №15

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.5_m_24_et_744717672

1-к квартира, 30,5 м², 2/4 эт.
Ремонтно-капитальный в 2018. Фотогалерея, видео, показать объявление

Цена: **1 500 000 руб.**

Агентство: **Сибнедвижимость**
8 304 707-9000. Показать объявление

Помогите, советуйте продать, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Иркутск**
Адрес: **р-н Октябрьский, Западный 179**

Продаю квартиру
3-х комнатную 30,5 м² на 2 этаже 4-этажного кирпичного дома
Продаю 1-комнатную квартиру в новом доме, 3/4 кирпичного дома, пер. Западный. Солнечная сторона, сан. техника и инженерия топ-класса. Рядом остановки, школа, дет. сад, банки, поликлиника. Все воды расчеты отдельно, МСК, сиреневый

Показать объявление: 744717672

Продать квартиру быстрее!
Помогите продать быстрее!
Сделка, МФЧ объявление
Видеть объявление
Показать объявление в видео

Хотите больше?
Применить более услуг

Avito ПРОМО

Шины, диски, аксессуары
Только проверенные бренды. Доставка, монтаж.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.1_m_44_et_785508657

1-к квартира, 33.1 м², 4/4 эт.
Ремонт 21 год в 11 кв. Ремонтный, задым. сантех. оборудование

Цена: **1 400 000 руб.**

Агентство: Агентство недвижимости «Иркутский Сервис» на Юго-Восточной 2014

Квартирный тип: Наталье

Помогите своему продавцу, что бы найти это объявление на Авито

Город: Иркутск

Адрес: ул. Ленинский, Восточный пер. 4

Продам квартиру: 1-к квартира 33.1 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома. Спальня, в случае капрем. Подорожки, диван, матрасы, техника, посуд. комбинированная, ванна, утюжок, СВЧ печь и т.д.

Узнайте все об объявлении

Агентство недвижимости «Иркутский Сервис» Продать или купить у нас!

Посмотреть фото (34 снимка)

Продайте квартиру быстрее!

- Помощь в оформлении
- Самые выгодные объявления
- Решение проблем
- Помощь в оформлении в банк

Хотите больше?

- Помогите своему продавцу

7 правил переговоров с продавцом квартиры

Domofond.ru

Квартиры в Калининграде! Цены от 1000 до 1000000 руб. Выгодные. Быстро найти. Заказать

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_35.3_m_35_et_792833095

1-к квартира, 35.3 м², 3/5 эт.
Ремонт 0 год в 37 кв. Ремонтный, задым. сантех. оборудование

Цена: **1 600 000 руб.**

Город: Иркутск

Адрес: ул. Ленинский, ул. Промышлен, 30

Продам квартиру: 1-к квартира 35.3 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома. Есть место на балконе

Системное обучение своему продавцу в формате видеочата. Также на системы, обучение, мастер-классы, разбор сделки, техника и детали повышения АННТ/ВМ на практике

Новый объявление: 7/20/2020

Узнайте все об объявлении

Посмотреть фото (21 снимка)

Продайте квартиру быстрее!

- Помощь в оформлении
- Самые выгодные объявления
- Решение проблем
- Помощь в оформлении в банк

Хотите больше?

- Помогите своему продавцу

Domofond.ru

Сколько стоит моя квартира? Быстрая онлайн оценка

Узнать

Супер цены на недвижимость! Самые выгодные предложения квартир от 1000 до 1000000 руб. Выгодные. Быстро найти. Заказать

Объект оценки №16

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_25_et_756045638

Продайте квартиру быстрее!

- Привлекательные фото
- Сделать VIP-объявление
- Улучшить объявление
- Поправить объявление в любое время

Хотите большего?

- Привлечь свою аудиторию

Найдите свое идеальное жилье на Domofond.ru

Видеорегистратор HDSMART

Вызовите Службу SDM HD3D! Новая съемка Детей и животных! HD 1080i/1080p/4K2K

Цена: **2 990 000 руб.**

Агентство: **Artyom**
на Avito с апреля 2016

Внешний вид: **Мужчина**

8 902 700-76-66

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Иркутск**

Адрес: **ул. Октябрьский, Байкальская ул. 224**

Продам квартиру
2-к квартира 50 м² на 2 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продам 2к Байкальская д.224. Ост. Пискарь, 113 серия. Рядом остановки. Элитный кирпичный дом. Балкон. Удобная планировка. Обширная площадь 50 кв. м. Жилая 30 кв. м. Кухня 6 кв. м. Комнаты раздельные. Трубы медь. Большой коридор. Солнечная. Чистый подъезд. Хорошие соседи. Рядом остановки, магазины. Цена 2600тр

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_15_et_772554887

Продайте квартиру быстрее!

- Привлекательные фото
- Сделать VIP-объявление
- Улучшить объявление
- Поправить объявление в любое время

Хотите большего?

- Привлечь свою аудиторию

Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?

Domofond.ru

СОНДА

Новостройки Аналитика

Рассчитать стоимость квартиры на Avito по цене, площади и этажу

Цена: **2 100 000 руб.**

Агентство: **"Дмитрий" (vbor88)**

Внешний вид: **Александр**

8 904 805-86-66

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: **Иркутск**

Адрес: **ул. Октябрьский, Байкальская ул. 110**

Продам квартиру
2-к квартира 44 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома

2-к квартира 44 м² на 1 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продам 2х ком. кв. по ул.Байкальская 502 этаж-15 площадь-44 кв.м с хорошим ремонтом новая сантехника и трубы в квартире живет молодой пара(студенты), очень о важной вещице в сан узле отделили ванную, туалет и очень уютный коридор.

Цена снижена

История объявлений: 772554887

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_34_et_772933298

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. At the top, there is a banner for 'ЖК «Театральный Парк»' with a price of 'от 1,9 млн. руб.' and the location 'г. Королёв'. Below the banner, the listing title is '2-к квартира, 48 м², 3/4 эт.' (2-room apartment, 48 m², 3/4 floor). The listing was posted on 29 May at 07:06. The price is listed as 1,450,000 rubles. The seller is 'Ксения' with a phone number '8 950 143-21-88'. The location is 'Иркутск' and the address is 'ул. Октябрьская, Пастухина-5а, 13'. The description states that the apartment is in normal condition, has floor-to-ceiling windows, and is suitable for rental or other use. The listing number is 772933298. On the right side, there are several promotional offers from Domofond.ru, such as 'Продайте квартиру быстрее!' (Sell the apartment faster!) and 'Хотите большего?' (Want more?). At the bottom, there are social media sharing options and a section for similar listings with several small images.

Объект оценки №17

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_14_et_549694458

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a 2-room apartment. The main image shows a living room with a sofa and a window. The listing details are as follows:

- Title:** 2-к квартира, 44 м², 1/4 эт.
- Price:** 2 500 000 руб.
- Agency:** 1, on Avito since April 2015.
- Contact:** Phone number 9 024 439-8528, with a 'contact seller' button.
- Location:** Irkutsk, Leninskaya Street, 125.
- Description:** 2-room apartment, 44 m² on the 1st floor of a 4-story brick building. The apartment is in excellent condition with modern decor, including a sofa, dining table, and kitchen. It features a balcony, a storage room, and a parking space.

On the right side of the page, there are several promotional banners and a list of services:

- Продайте квартиру Быстрее!** (Sell your apartment faster!) with options for 'Промоуведомление' (Promo notification), 'Специал. VIP-объявление' (Special VIP advertisement), and 'Увеличить объявление' (Increase advertisement).
- Хотите большего?** (Want more?) with an option for 'Привлечь покупателей' (Attract buyers).
- Загрузите свои товары в Avito Контекст** (Upload your goods to Avito Context).
- Стильные мужские часы** (Stylish men's watches) advertisement.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_14_et_783482186

2-к квартира, 42 м², 1/4 эт.
Ремонт в стадии в 15.02

Цена: **2 400 000 руб.**

Агентство: **Leonid**
на Avito с июня 2014

Мобильное (бесплатно): **Константин**
8 302 713-91-04

Город: **Иркутск**
Адрес: **ул. Сибирская, улица Лермонтова, 325А**

Передать квартиру:
2-к квартира 42 м² на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома
Адрес: Иркутск, кирпичный дом №325А от остановки. Тихий двор, двухкомнатная квартира, с остеклением, мебелью, сантехникой, сантехникой, окна, радиаторы, межкомнатные и входные двери, паркет, плитка, встроенная кухня, полы дощатые, французские люксы, ванная раздельная, кухня Тандем, санузел совмещенный. В собственности давно, всякая подорожит.

Продайте квартиру Быстрее!
Помощь в оформлении документов
Сделка, УПР, ипотека
Безопасность сделки
Помощь в оформлении ипотеки
Хотите больше?
Позвоните прямо сейчас

Что будет с ценами на жилье в Москве в 2016 году?
Домфонд.ру

Стильные мужские часы
Оптимальный выбор для мужчины в новом сезоне! Цена от 2900 руб.
sof-shop.ru

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_44_et_714382336

2-к квартира, 42 м², 4/4 эт.
Ремонт в стадии в 15.05

Цена: **2 400 000 руб.**

Агентство: **Александр**
8 301 08-9364

Город: **Иркутск**
Адрес: **ул. Сибирская, Паркотелевизор, 375А**

Передать квартиру:
2-к квартира 42 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома
Продаю 2-комнатную квартиру 42,1 кв. м. в кирпичном доме. Квартира очень теплая и светлая, все окна на солнечную сторону (юго-восток). Хорошая планировка, комнаты раздельные, между ними кухня, коридор и санузел (сантехника). В доме сделан капитальный ремонт с заменой труб, радиаторов отопления, в квартире заменены окна (пластик), частично сантехника и клеится на стены обои. На кухне и в коридоре паркет, в гостиной ковровый паркет и паркет, сетевая ТВС, ХВС, стационарный телефон, качественней ремонт сделан 2 года назад, проведена замена паркета полов, лакировка. Дом расположен в хороших районах, в тихом, спокойном дворе, в шаговой доступности 2 детских, 2 школы, школа искусств, 2 библиотеки, больница, магазины, остановка общественного транспорта. Приятные и спокойные соседи. 1 европодъезд.

Продайте квартиру Быстрее!
Помощь в оформлении документов
Сделка, УПР, ипотека
Безопасность сделки
Помощь в оформлении ипотеки
Хотите больше?
Позвоните прямо сейчас

Выгодные условия для интернет-магазина
Avito

Тинькофф Банк
Иркутск, Сибирская-Стрелка
Удобно получить услугу по ипотеке: ставка от 10,9%
www.tinkoff.ru

Объект оценки №18

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_85_m_46_et_785478983

3-к квартира, 85 м², 4/6 эт.
Раздано 24 мая в 10:25

Цена: **3 200 000 руб.**

Агентство: **Бюро «Металксво»**
на Avito с 19 мая 2019
+7 (395) 457-0544

Тип: Ипотека
Адрес: р-н Октябрьский, Пискарев, д. 37

Продан вместе с: 3-к квартира 85 м² на 4 этаже 6-этажного кирпичного дома

3-комнатная квартира 84,7 кв.м. улица Пискарев, д. 37. Отличное транспортное сообщение. Две комнаты по 12 кв.м. с отдельными входами. В каждой комнате паркет, есть встроенная кухня и ванная комната. Отличное состояние. В квартире есть все необходимое для комфортной жизни. В доме есть все необходимое для комфортной жизни. В доме есть все необходимое для комфортной жизни.

Продайте квартиру Быстрее!
Готовые объявления
Сделка, ипотека
Сделка, ипотека
Сделка, ипотека
Хотите больше?
Позвоните нам прямо сейчас

Domofond.ru
Поиск квартир по районам
Начать поиск

Централь BITZER 6ly
Специальный выбор при покупке квартиры. Гарантия качества. Гарантия качества. Гарантия качества.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_90_m_15_et_763240233

3-к квартира, 90 м², 15 эт.

Цена: **3 000 000 руб.**

Агентство: **Сеть 21 Недвижимость Ира**
на Avito с октября 2017
+7 (395) 600-0144

Тип: Ипотека
Адрес: р-н Октябрьский, Ядринцев ул, 27/2

Продан вместе с: 3-к квартира 90 м² на 15 этаже 15-этажного кирпичного дома

Продается 3-к квартира в Октябрьском районе. Дом введен в эксплуатацию в 2004 году. Оснащена всеми удобствами, кухня 12 кв.м., санузел совмещенный. Подъезд просторный. 1-й этаж, высокий. Квартира более 5-и лет в собственности. На полу ламинат. Встроенная кухня, встроенные шкафы.

Продайте квартиру Быстрее!
Готовые объявления
Сделка, ипотека
Сделка, ипотека
Сделка, ипотека
Хотите больше?
Позвоните нам прямо сейчас

alcatel
4G-смартфон Alcatel PIXI4
7490 руб. 3990 руб.

Квартиры в Калининграде!
Центр города, 20 минут до моря. От центра города. Белый кирпич. Зеленый двор.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_83_m_44_et_790039194

3-к квартира, 83 м², 4/4 эт.

Рассмотрено 2 раза в 7 дн. [Посмотреть историю](#) [Написать объявление](#)



Продайте квартиру быстрее!

- Помощь юриста
- Сопровождение сделки
- Решение проблем
- Помощь в оформлении документов

Хотите больше?

- Помощь при покупке

Domofond.ru
Найдите свое идеальное жилье в одной из тысяч новостроек России

[Начать поиск](#)

Цена: **4 400 000 руб.**

Агентство: **АИИ Квартиры**

Владельческое предложение

Позвоните, чтобы продать, что бы купить это объявление на Авито

Тип: Ипотека

Адрес: ул. Октябрьский, Иркутск, Иркутская обл.

Продажи на фото:
3-к квартира 83 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома

Продано 3-х комнатную квартиру в капитальном кирпичном доме на депутатской. Площадь 83 кв.м., комнаты просторные, лоджия застеклена, 4 кв.м., большая - 3 кв.м., суш. Поддельный камин, шикарный барный комплекс с баром. Освещение квартиры отличное. Двери пластиковые, на полу ламинат, ковровые межкомнатные двери, входная металлическая дверь. Дом очень удобно расположен, остановки рядом 1-я Советская, в шаговой доступности магазины, развлекательный центр, детские сады, школы № 21 и № 14.

Специальность: **BITZER.by**
Специальный подбор недвижимости, подбор и оформление документов, ипотека

Объект оценки №19

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.5_m_24_et_744717672

1-к квартира, 30.5 м², 2/4 эт.
Ремонтный вариант (ЕПД) | ИЖ | Расположение: улица, видны объявления

Цена: **1 500 000 руб.**

Агентство: **Собственность**
Инцидент: **Инцидент**

Город: Иркутск
Адрес: ул. Ленинский, Западный р-он

Продажа квартиры: 3-х комнатная 30.5 м² на 2 этаже 4-этажного кирпичного дома

Плюсы: 1-комнатная квартира в новом доме, 214 кирпичного дома, пер. Западный, отличное коридор, сан. техника и электроплитка. Рядом остановки, школа, дет. сад, банки, поликлиника. Все виды расчетов, ипотека, МСК, сервисы.

История объявления: 744717672

Посмотреть фото (95, картин 22)

Продайте квартиру быстрее!

- Принять уведомления
- Создать ИЖ объявление
- Удалить объявление
- Поправить объявление в онлайн

Хотите больше?

- Принять более услуг

Avito ПРОМО

Узнать больше

Шторы, диван, холодильник
Только проверенные продавцы
Доставка, наезд

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_33.1_m_44_et_785508657

1-к квартира, 33.1 м², 4/4 эт.
Ремонтный вариант (ЕПД) | ИЖ | Расположение: улица, видны объявления

Цена: **1 400 000 руб.**

Агентство: **Агентство недвижимости и Валентина Сергеева**
на фото с ноября 2014

Инцидент: **Инцидент**

Город: Иркутск
Адрес: ул. Ленинский, Восточный р-он

Продажа квартиры: 3-х комнатная 33.1 м² на 4 этаже 4-этажного кирпичного дома

Спальня, в спальне кровать. Рядом школа, детский сад, магазины, остановки, ЖК, поликлиника, школа, детский сад, объекты учета.

История объявления: 785508657

Посмотреть фото (94, картин 2)

Продайте квартиру быстрее!

- Принять уведомления
- Создать ИЖ объявление
- Удалить объявление
- Поправить объявление в онлайн

Хотите больше?

- Принять более услуг

Avito ПРОМО

Узнать больше

7 правил переговоров с продавцом квартиры

Donefor.ru

Квартиры в Калининграде!
Центр города, 30 минут до моря. От метро, в пешей доступности. Звоните!

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_35.3_m_35_et_792833095

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "1-к квартира, 35.3 м², 3/5 эт." (1-bedroom apartment, 35.3 m², 3/5 floor). Below the title, there is a large photo of the apartment's interior, showing a living area with a wooden floor, a chandelier, and a window with curtains. To the right of the photo, there are several smaller thumbnail images. Below the photo, the price is listed as "1 800 000 руб." (1,800,000 rubles). The listing includes details such as the location (Иркутск), the area (35.3 м²), and the floor (3/5 эт.). There are also several promotional banners and advertisements on the right side of the page, including one for Domofond.ru and another for "Сколько стоит моя квартира?".

Приложение №4 приведено в томе 2 настоящего отчета.

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

192 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

