



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/140416-3

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

Том №1 из двух.

г. Москва 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
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	14
6.3 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектами оценки.....	16
6.4 Экономическое описание объекта оценки	23
6.5 Строительно-техническое описание объектов оценки.....	24
6.6 Анализ местоположения объектов оценки	72
7. АНАЛИЗ РЫНКА	83
7.1 Макроэкономический анализ	83
7.2 Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов.....	91
7.3 Определение сегмента, к которому относятся оцениваемые объекты	96
7.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты	103
7.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.....	109
7.6 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов	116
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	118
8.1 Этапы проведения оценки.....	118
8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	118
8.3 Подходы к оценке	121
8.4 Определение справедливой стоимости.....	124
8.4.1.1 Методология сравнительного подхода.....	142
8.4.1.2 Выбор объектов-аналогов и расчет стоимости.	144
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ.....	230
9.1 Согласование результатов оценки	230
9.2 Заключение о справедливой стоимости.....	239
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	241
1. Нормативные документы	241
2.Справочная литература	241
3. Методическая литература.....	241
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	242
Приложение №1	242
Приложение №2.....	244
Приложение №3.....	252



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:

ü 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. 15б	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

ü Основание для проведения оценки:

Договор № ЦНЭС/140416 от «14» апреля 2016 г.;

Техническое задание №3 от «07» июля 2017 г. к договору № ЦНЭС/140416 от «14» апреля 2016 г.

ü 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.

ü 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.

- ü Заказчик оценки: ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант-региональная недвижимость» (ОГРН – 1037708029633).
- ü Имущественные права на объект оценки: право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».
- ü Вид определяемой стоимости: Справедливая стоимость.
- ü Дата определения стоимости: «20» июля 2017 года.
- ü Дата составления отчета: «20» июля 2017 года.
- ü Срок проведения оценки: с «18» июля 2017 года по «20» июля 2017 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	847000,00	0,38	647 306,99	0,62	Подход не применялся	-	723 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1173000,00	0,38	896 447,58	0,62	Подход не применялся	-	1 002 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	642000,00	-	642 000,00	-	Подход не применялся	-	642 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	8928000,00	0,38	6 823 089,48	0,62	Подход не применялся	-	7 623 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	4665000,00	0,38	3 565 155,96	0,62	Подход не применялся	-	3 983 000,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Подход не применялся	-	2 011 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 011 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	Подход не применялся	-	2 205 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 205 000,00

№	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.
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Подход не применялся	-	1 016 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 016 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Подход не применялся	-	2 361 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 361 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Подход не применялся	-	986 000,00	1,00	Подход не применялся	-	986 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	Подход не применялся	-	1 594 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 594 000,00
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	Подход не применялся	-	817 000,00	1,00	Подход не применялся	-	817 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Подход не применялся	-	1 778 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 778 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	Подход не применялся	-	1 286 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 286 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	Подход не применялся	-	1 476 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 476 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	Подход не применялся	-	1 621 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 621 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	Подход не применялся	-	1 409 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 409 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	Подход не применялся	-	2 076 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 076 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	Подход не применялся	-	2 087 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 087 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	Подход не применялся	-	4 279 000,00	1,00	Подход не применялся	-	4 279 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	Подход не применялся	-	1 268 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 268 000,00
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	Подход не применялся	-	66 206 783,00	0,51	59 320 936,00	0,49	62 833 000,00

№	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.
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	Подход не применялся	-	20 198 052,00	0,51	20 499 028,00	0,49	20 346 000,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Подход не применялся	-	24 502 305,00	0,51	23 253 177,00	0,49	23 890 000,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	Подход не применялся	-	641 597,00	0,51	964 631,00	0,49	800 000,00

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	723 000,00	612 711,86
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 002 000,00	849 152,54
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	642 000,00	
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	7 623 000,00	6 460 169,49
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 983 000,00	3 375 423,73
ИТОГО 1:				13 973 000,00	11 939 457,62
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	2 011 000,00	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	2 205 000,00	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	1 016 000,00	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	2 361 000,00	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	986 000,00	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	1 594 000,00	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	817 000,00	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	1 778 000,00	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	1 286 000,00	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	1 476 000,00	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	1 621 000,00	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	1 409 000,00	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	2 076 000,00	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	2 087 000,00	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	4 279 000,00	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	1 268 000,00	
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	62 833 000,00	53 248 305,08

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. Соответственно, стоимости объектов с №3 по №19 включительно (перечисление номеров объектов по порядку с шагом, равным 1) не включают НДС.

№	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	20 346 000,00	17 242 372,88
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	23 890 000,00	20 245 762,71
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	800 000,00	677 966,10
ИТОГО 2:				136 139 000,00	119 684 406,77
ВСЕГО (сумма строк ИТОГО 1 + ИТОГО 2)				150 112 000,00	131 623 864,39

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.



«20» июля 2017 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.
Влияние обременений на результаты	Договорные отношения между собственником (ЗПИФ) и арендаторами помещений входящих в состав объекта оценки на итоговую справедливую стоимость влияние не оказывают
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«20» июля 2017 года
Дата осмотра	«18» июля 2017 года
Дата составления отчета	«20» июля 2017 года
Дата (период) проведения оценки	С «18» июля 2017 года по «20» июля 2017 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	<p>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.</p>
Сведения об Оценщике	<p>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; Контактный телефон: 8-495-258-37-33 Пойтовый адрес: 125047, г. Москва, ул. Фадеева, д. 6, кв. 106; Электронная почта: ace@cier.ru 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.;</p> <p>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»;</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: страховой полис: 433-082449/16. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ». Срок действия договора страхования – с 01 января 2017 г. по 31 декабря 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Дата выдачи: 21.12.2016 г.</p> <p>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности: 5 лет (с 2012 г.).</p> <p>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 Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и</p>

	Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ: требование о независимости выполнено.
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.
14. По данным Технического паспорта жилого помещения, объект оценки №10 расположен в кирпичном доме. По данным риелторов и сервиса Яндекс карты дом расположенный по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, м-н Первомайский, д. 37А панельный, что подтверждается данными визуального осмотра.

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:

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

- ü 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.

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
46	Выписка из ЕГРП № 90-18294595 от 06 мая 2016г.
47	Выписка из ЕГРП № 90-18298698 от 06 мая 2016г.
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.
51	Договор аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
52	Соглашение о смене арендодателя в договоре аренды от 10 июня 2013 г.
53	Дополнительное соглашение от 30 сентября 2013 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
54	Дополнительное соглашение от 24 марта 2014 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
55	Дополнительное соглашение от 07 апреля 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
56	Дополнительное соглашение от 23 июня 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
57	Дополнительное соглашение от 30 сентября 2015 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
58	Дополнительное соглашение от 06 мая 2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
59	Дополнительное соглашение от 27 июня 2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
60	Дополнительное соглашение от 12 июля 2016 г. к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г.
61	Договор аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01 января 2011 г.
62	Дополнительное соглашение №1 от 01 апреля 2011 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
63	Дополнительное соглашение №2 от 01 апреля 2011 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
64	Акт приёма-передачи (возврата) нежилого помещения от 01 июля 2011 г.
65	Дополнительное соглашение №3 от 01 сентября 2011 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
66	Дополнительное соглашение №4 от 01 февраля 2012 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11
67	Акт приёма-передачи (возврата) нежилого помещения от 01 февраля 2012 г.
68	Дополнительное соглашение №5 от 01 апреля 2012 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01.01.2011 г.
69	Дополнительное соглашение №6 от 27 января 2014 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01.01.2011 г.
70	Дополнительное соглашение №7 от 07 июля 2014 г. к договору аренды нежилого помещения 1-Г-11 от 01.01.2011 г.
71	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договорам от 10 октября 2014 г.
72	Договор аренды нежилого помещения №0407/13-01 от 04 июля 2013 г.
73	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 26 января 2015 г.
74	Договор аренды нежилого помещения от 11 июня 2013 г.
75	Дополнительное соглашение от 31 декабря 2014 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.
76	Договор найма от 08 июня 2015 г.
77	Акт приема-передачи от 08 июня 2015 г.
78	Договор найма от 27 января 2012 г.
79	Акт приема-передачи от 27 января 2012 г.
80	Договор найма от 11 января 2012 г.
81	Акт приема-передачи от 11 января 2012 г.
82	Дополнительное соглашение от 09.10.2015 г. к договору найма от 11.01.2012 г.
83	Договор найма от 07 мая 2014 г.
84	Акт приема-передачи от 07 мая 2014 г.
85	Договор найма от 01 ноября 2012 г.
86	Акт приема-передачи от 01 ноября 2012 г.
87	Дополнительное соглашение от 01.09.2015 г. к договору найма от 01.11.2012 г.
88	Договор найма от 10 января 2013 г.
89	Акт приема-передачи от 10 января 2013 г.
90	Договор найма от 14 июля 2016 г.
91	Акт приема-передачи от 14 июля 2016 г.
92	Договор найма от 01 декабря 2013 г.
93	Акт приема-передачи от 01 декабря 2013 г.
94	Договор найма от 01 июня 2012 г.
95	Акт приема-передачи от 01 июня 2012 г.
96	Договор найма от 21 октября 2014 г.
97	Акт приема-передачи от 21 октября 2014 г.
98	Договор найма от 01 января 2013 г.
99	Акт приема-передачи от 01 января 2013 г.
100	Договор найма от 17 сентября 2015 г.
101	Акт приема-передачи от 17 сентября 2015 г.
102	Договор о передаче прав и обязанностей от 28 октября 2014 г. по договору аренды земельного участка №53 от 01.07.2008 г.
103	Акт приема-передачи (возврата) от 24 декабря 2016 г. к договору найма от 14 июля 2016 г.
<i>Техническая документация</i>	
1	Технические паспорта на здания (строения) и помещения
2	Полэтажные планы зданий
3	Экспликации к поэтажным планам
4	Кадастровые паспорта помещений
5	Кадастровый паспорт земельного участка

№ п/п	Вид документации/Наименование документа
	Экономическая документация
	Не предоставлена

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

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

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>

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 10548 кв.м., кадастровый номер 38:36:000034:0124. Согласно Договора аренды земельного участка №1689 от 29.07.2002г., земельный участок площадью 10548 кв.м. с кадастровым номером 38:36:000034:0124 предназначен для эксплуатации нежилого здания по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6, в котором расположен объект оценки №21. Стоимость права владения и пользования земельным участком площадью 10548 кв.м., кадастровый номер 38:36:000034:0124 в рамках настоящего отчета отдельно не определялась и не выделялась, величина данной стоимости права владения и пользования земельным участком входит в состав справедливой стоимости Объекта оценки №21.

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

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

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	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609763 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18294880 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 610535 от 05 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295036 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609250 от 04 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18291377 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-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	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость».	Доверительное управление	Свидетельство о государственной регистрации права 38АЕ 609859 от 09 декабря 2014г., Выписка из ЕГРП № 90-18295457 от 06 мая 2016г.	Доверительное управление ООО "РЕГИОН девелопмент"	Право собственности. Обременения не учитываются.	Жилое помещение (квартира)	Жилое помещение (квартира)
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	Общая долевая собственность	Частная	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости	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 остальных предоставленных для проведения оценки документах касательно оцениваемой недвижимости (кроме магазина «Олимпиада») также отсутствуют ограничения права, связанные с арендными отношениями, действительными на дату оценки.

В отношении к магазину «Олимпиада», общей площадью 3767,10 кв.м., расположенному по адресу: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24, предоставлен договор аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 года, соглашение о смене арендодателя в договоре аренды от 10 июня 2013 г., а также дополнительные соглашения к договору аренды нежилого помещения от 01 марта 2013 г., полный перечень которых содержится в таблице № 6.1 настоящего Отчета.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, данный договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на магазин «Олимпиада», общей площадью 3767,10 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24.

В отношении нежилого помещения, общей площадью 577,00 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24, предоставлен договор аренды нежилого помещения от 01 января 2011 года, соглашение о передаче прав и обязанностей по договорам от 10 октября 2014 г., а также дополнительные соглашения к договору аренды нежилого помещения от 01 января 2011 года, и акты приёма-передачи (возврата нежилого помещения), полный перечень которых содержится в таблице № 6.1 настоящего Отчета.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, данный договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. Также данный договор аренды является краткосрочным. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на нежилое помещение, общей площадью 577,00 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24.

В отношении помещений, общей площадью 857,00 кв.м., расположенных по адресу: Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66, предоставлен договор аренды нежилого помещения от 04 января 2013 года, соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды от 26 января 2015 г.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, данный договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. Также данный договор аренды является краткосрочным. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на помещения, общей площадью 857,7,00 кв.м., расположенные по адресу: Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66.

В отношении нежилого помещения, общей площадью 389,30 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6, предоставлен договор аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 года и дополнительное соглашение от 31 декабря 2014 г. к договору аренды нежилого помещения от 11 июля 2014 г.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, данный договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на нежилое помещение, общей площадью 389,30 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6.

В отношении части оцениваемых квартир (объекты оценки №4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18) предоставлены договоры найма и акты приёма-передачи полный перечень которых содержится в таблице № 6.1 настоящего Отчета. По объекту оценки №15 также предоставлен акт приема-передачи (возрата) от 24 декабря 2016 г. к договору найма от 14 июля 2016 г., согласно которому наниматель передал, а наймодатель принял объект оценки

№15 в исправном состоянии, пригодном для дальнейшего использования согласно назначению, а также передал ключи от квартиры и подъезда.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, данные договора найма являются краткосрочными. Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на вышеупомянутые квартиры.

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	беревенчатые	деревянные	ондулин по деревянной обрешетке	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
24	Помещение гостиницы	550,10	2247	2005	2 с мансардой	Простая	3	ленточный	кирпичные	деревянные	ондулин	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
25	Помещение кафе	187,40	708	2005	2	Простая	2	сборный ж/б	брусчатые	деревянные	ондулин по деревянной обрешетке	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

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, кв. 16	Октябрьский округ	19,30	10,40	1 (студ)	2,64	2	5	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	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	Физ.износ по паспорту БТИ
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	1 (студ)	2,53	2	5	Удовлетворительное состояние. Требуется проведение капитального ремонта	панельные	1985	2008	20,00%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	Свердловский округ (Студгородок)	34,90	16,30	1	2,55	5	5	Состояние рабочее. Ремонт не требуется	кирпичные	1981	2008	20,00%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Железнодорожная, 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. Трилисера, 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 фотофиксации 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)



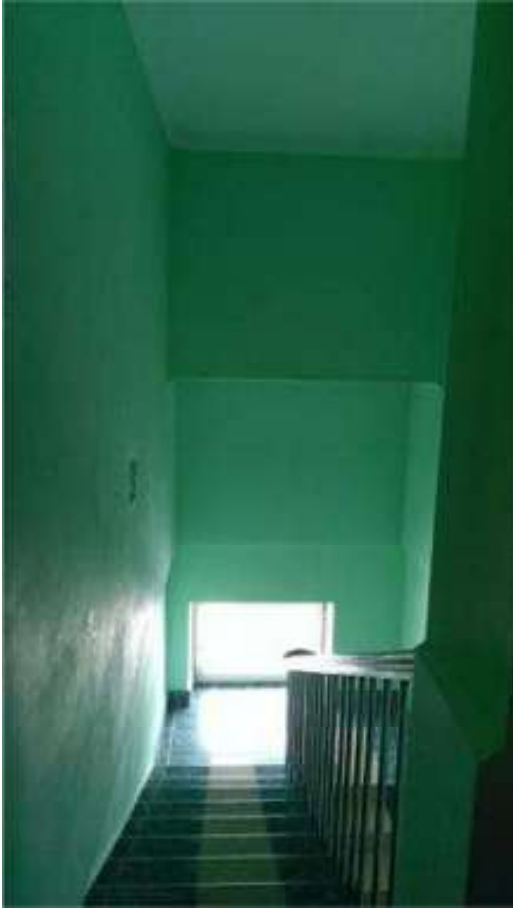


















Источник: данные визуального осмотра

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. Железнодорожная, 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 неустраимый 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:

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

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

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

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

где

- ü Вх – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
- ü Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

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

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

где

- ü Вэ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
- ü Вост – остающийся срок экономической жизни;
- ü Всс – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рис.1 приведена графическая интерпретация этих понятия.

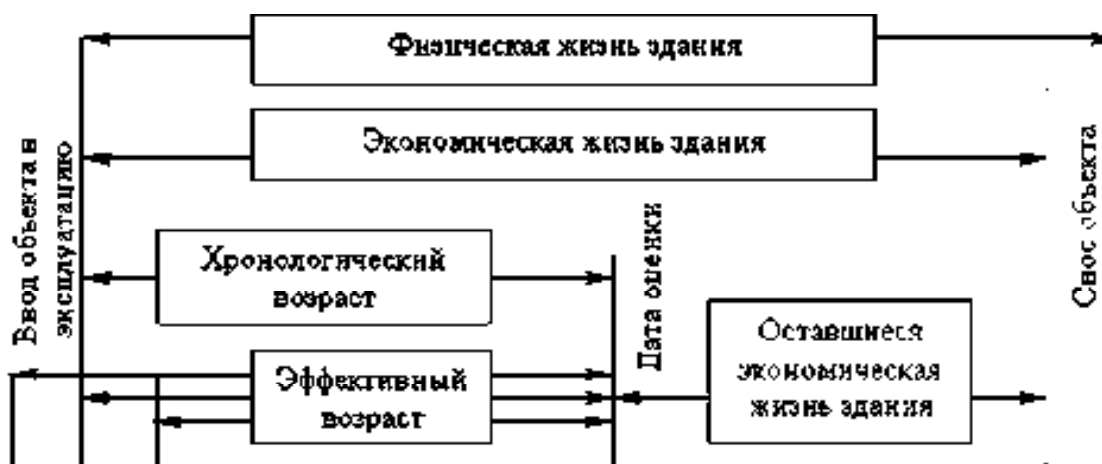


Рисунок 1. Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

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:

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

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:

ü Исправимый физический износ (отложенный ремонт);

- ü Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменяться в процессе эксплуатации здания);
- ü 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/>

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 дат 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	20%	20%
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	бревенчатые	2007	2007	0%	IV	50	20%	20%
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	9%	9%
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	9%	9%
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	панельные	1979	2008	19%	I	150	6%	25%
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	панельные	1986	2008	15%	I	150	6%	21%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	панельные	1990	2008	20%	I	150	6%	26%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	панельные	1994	2008	10%	I	150	6%	16%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	панельные	1993	2008	11%	I	150	6%	17%
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	кирпичные	1992	2008	7%	I	150	6%	13%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	кирпичные	1985	2008	20%	I	150	6%	26%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	кирпичные	1981	2008	20%	I	150	6%	26%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	кирпичные	1969	2008	30%	I	150	6%	36%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	кирпичные	1986	2008	15%	I	150	6%	21%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	кирпичные	1967	2008	30%	I	150	6%	36%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	кирпичные	1990	2008	15%	I	150	6%	21%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	панельные	1979	2008	24%	I	150	6%	30%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	кирпичные	1968	2008	35%	I	150	6%	41%

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Общая площадь (кв.м.)	Материал стен здания	Год постройки дома	Дата выпуска паспорта БТИ	Физ.износ здания по паспорту БТИ	Группа кап.	Нормативный срок службы	Физический накопленный с даты выпуска техпаспорта, %	Физический износ (на дат оценки), %
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	кирпичные	2007	2008	0%	I	150	6%	6%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	кирпичные	1965	2008	41%	I	150	6%	47%
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	панельные	1979	2003	21%	II	125	11%	32%
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	панельные	1971	2001	27%	I	150	11%	38%
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	3%	8%

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;

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

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

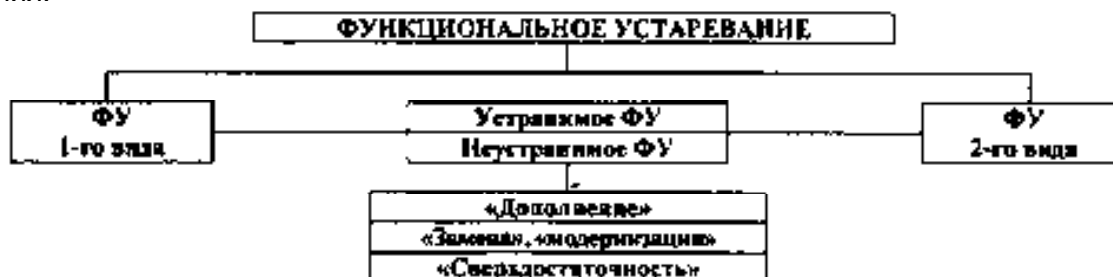


Рисунок 2. Основные виды функционального устаревания²

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:

- ü метод капитализации потерь в арендной плате;
- ü метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- ü метод парных продаж;
- ü 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/>

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

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

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

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

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или 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

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/>

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	39	40
2	Алтайский край	-	-	22	-	-	59	-	-	39

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	20%	0%	39%	51%
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	20%	0%	39%	51%
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	9%	0%	39%	45%
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	9%	0%	39%	45%
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	25%	0%	0%	25%

№	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	21%	0%	0%	21%
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	26%	0%	0%	26%
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	16%	0%	0%	16%
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	17%	0%	0%	17%
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	13%	0%	0%	13%
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	26%	0%	0%	26%
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	26%	0%	0%	26%
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	36%	0%	0%	36%
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	21%	0%	0%	21%
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилисера, д.109, кв. 48	31,50	36%	0%	0%	36%
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	21%	0%	0%	21%
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	30%	0%	0%	30%
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	41%	0%	0%	41%
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	6%	0%	0%	6%
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	47%	0%	0%	47%
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	32%	0%	0%	32%
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	38%	0%	0%	38%
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	8%	0%	0%	8%

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:

- ü **Здания и помещения обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.**
- ü **На дату определения стоимости объекты используются.**
- ü **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 1024 кв.м., по адресу: Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66. Указанный участок находится в 200 метрах от трассы Р-258 и в 1 км от подъемников комплекса «Гора Соболиная».

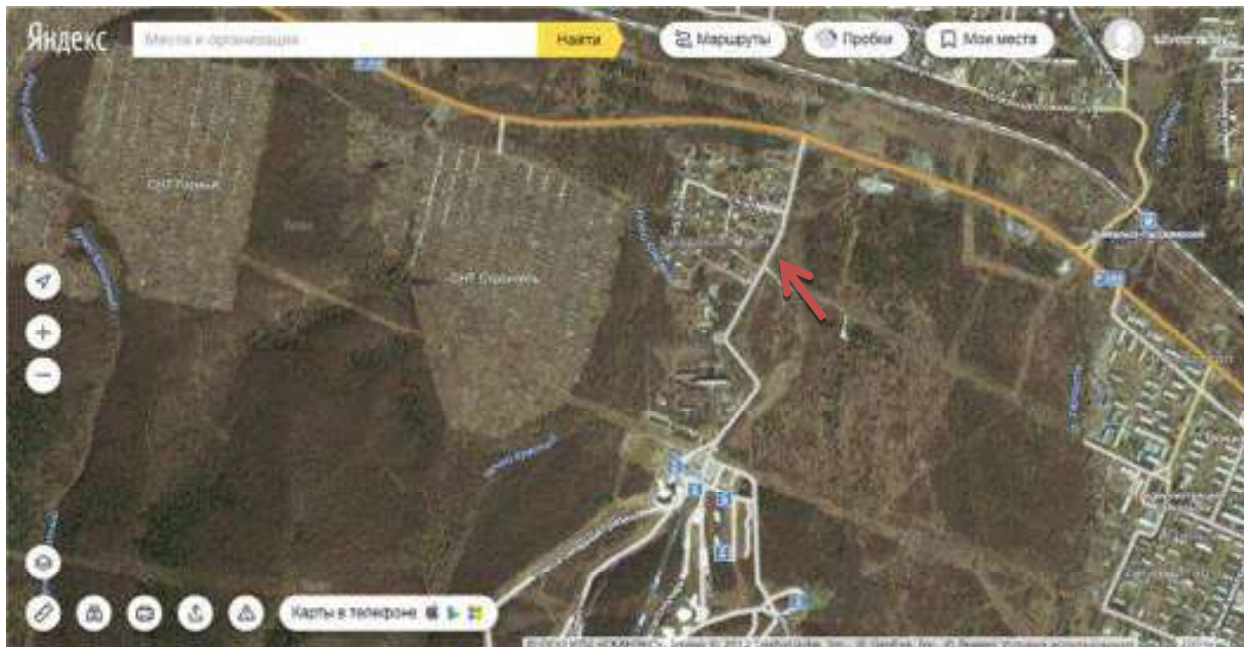


Рисунок 3. Расположение объектов оценки №№1,2,3,24,25 относительно главных магистралей

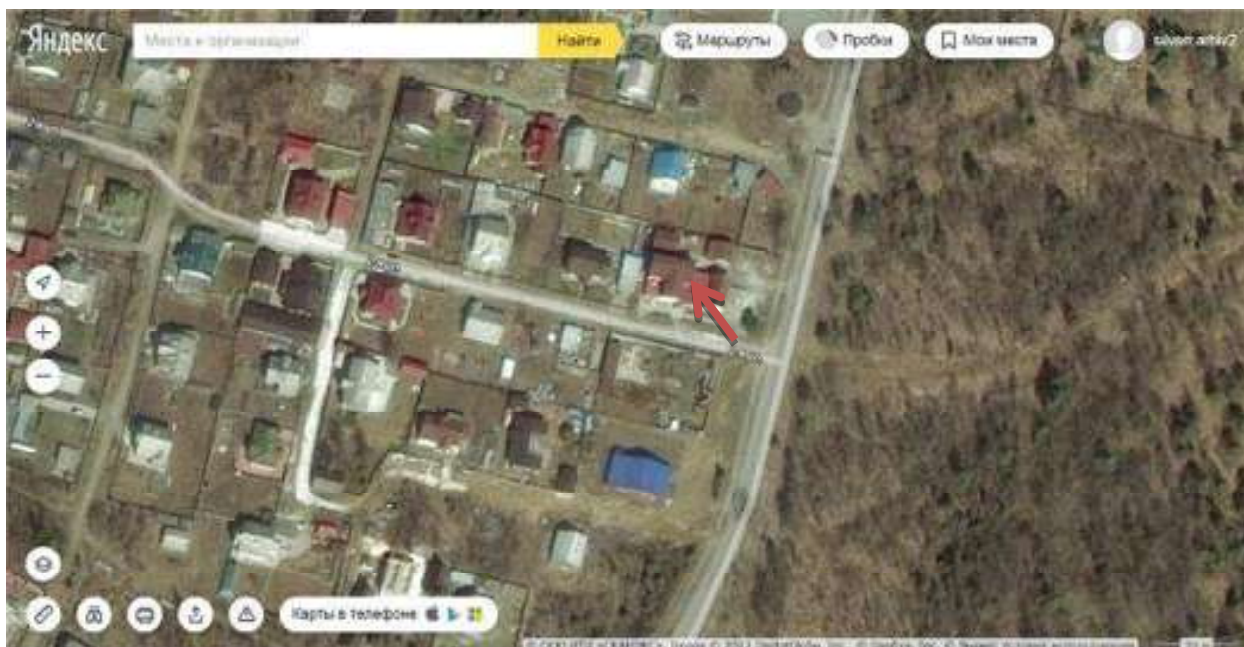


Рисунок 4. Локальное местоположение объектов оценки №№1,2,3,24,25

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.

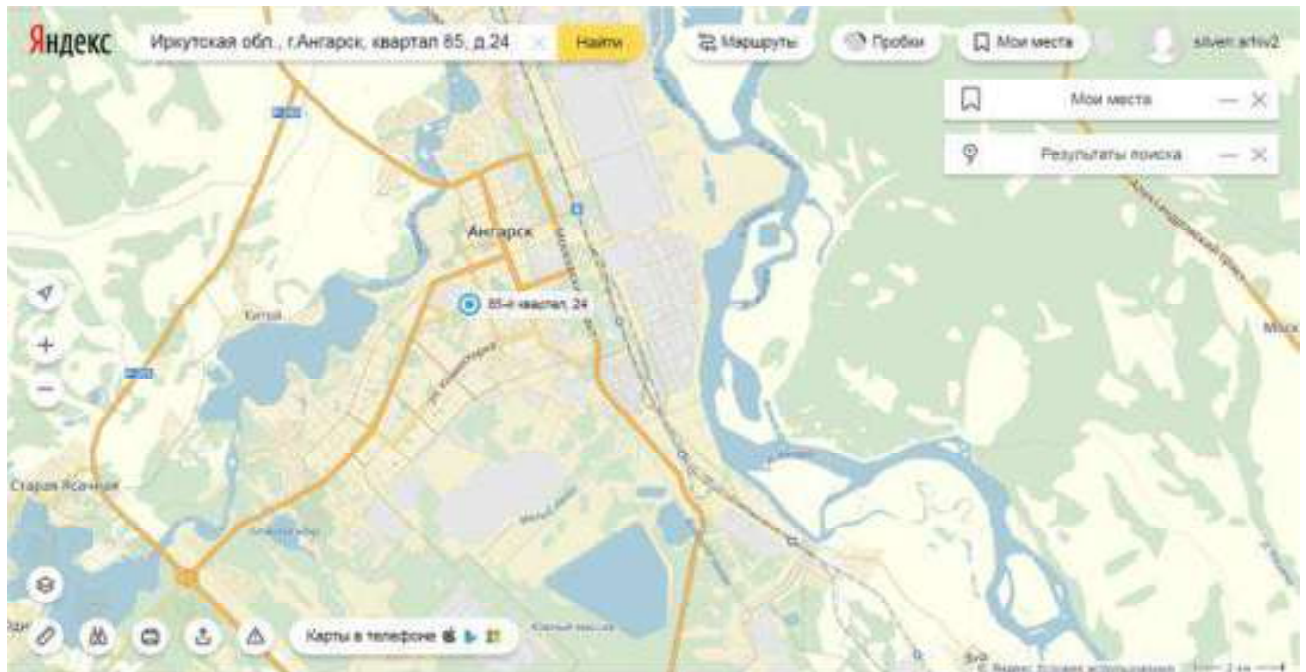


Рисунок 5. Расположение объекта оценки №20 относительно главных магистралей

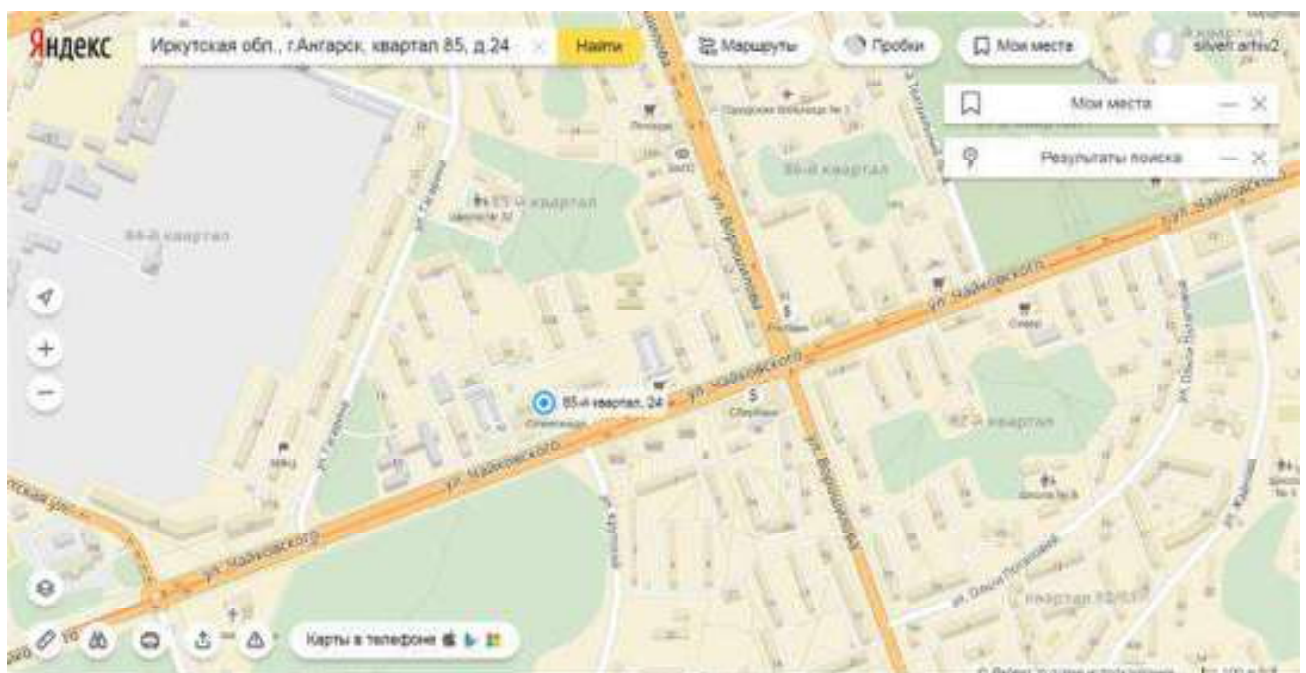


Рисунок 6. Локальное местоположение объекта оценки №20

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

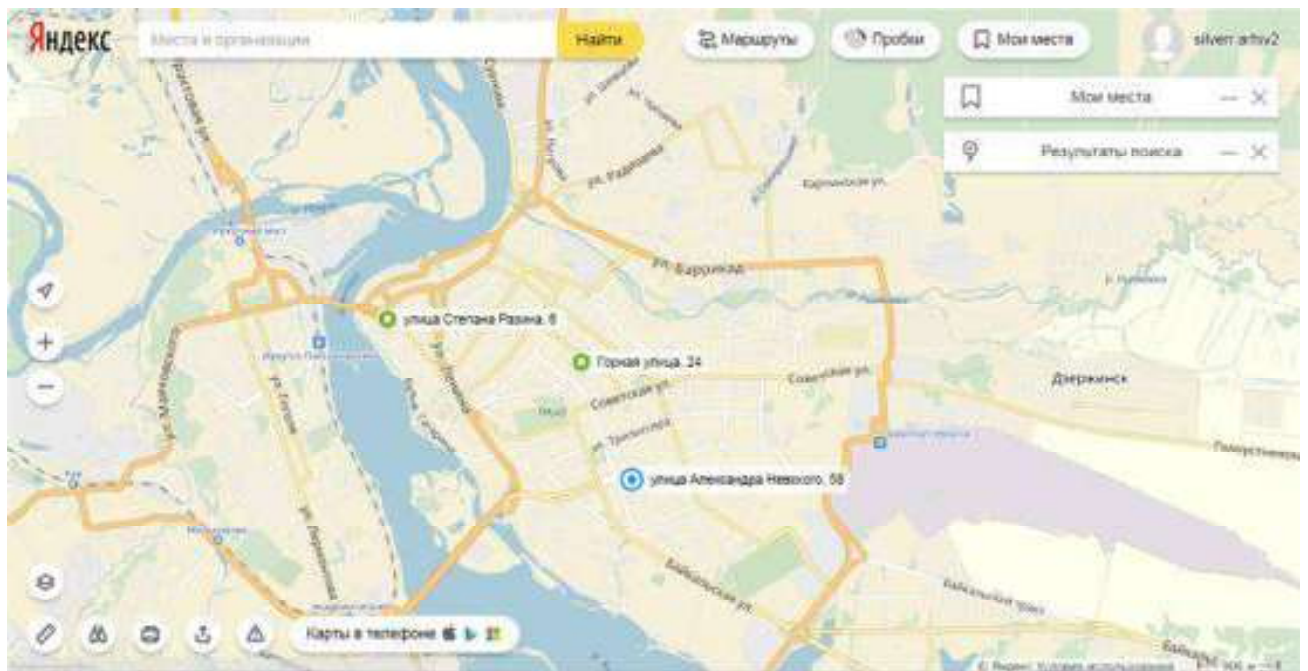


Рисунок 7. Расположение объектов оценки №21,22,23 относительно главных магистралей

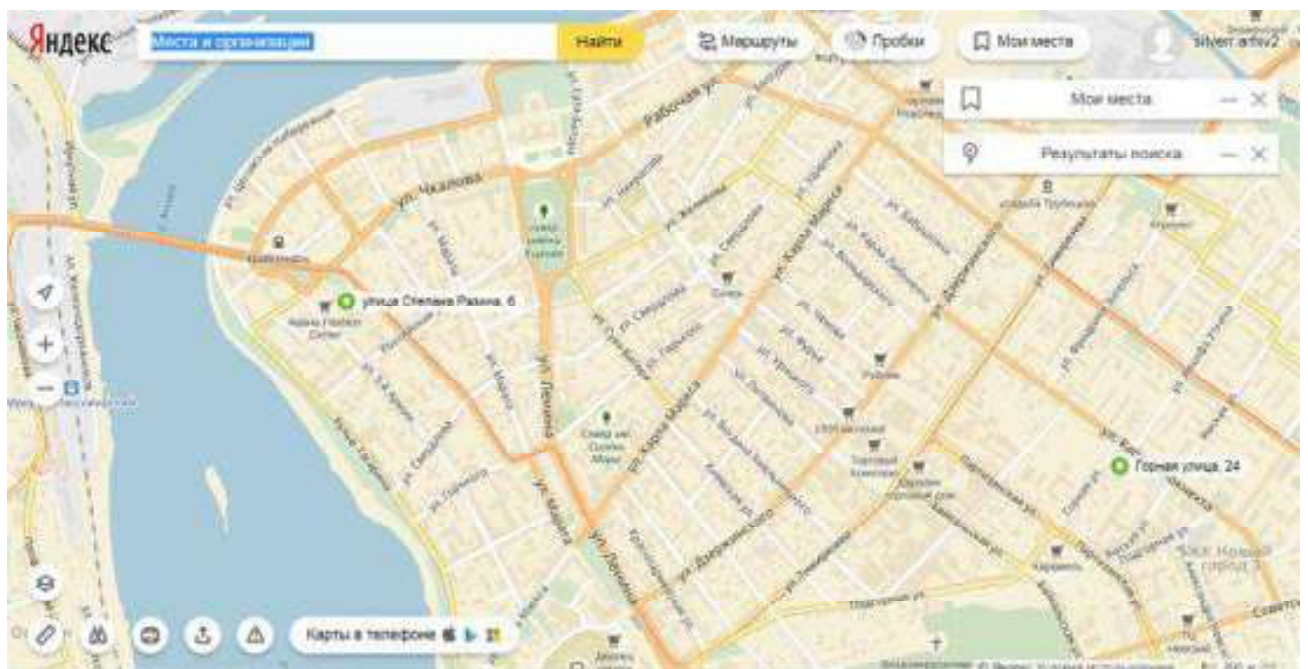


Рисунок 8 . Локальное местоположение объектов оценки №21,22

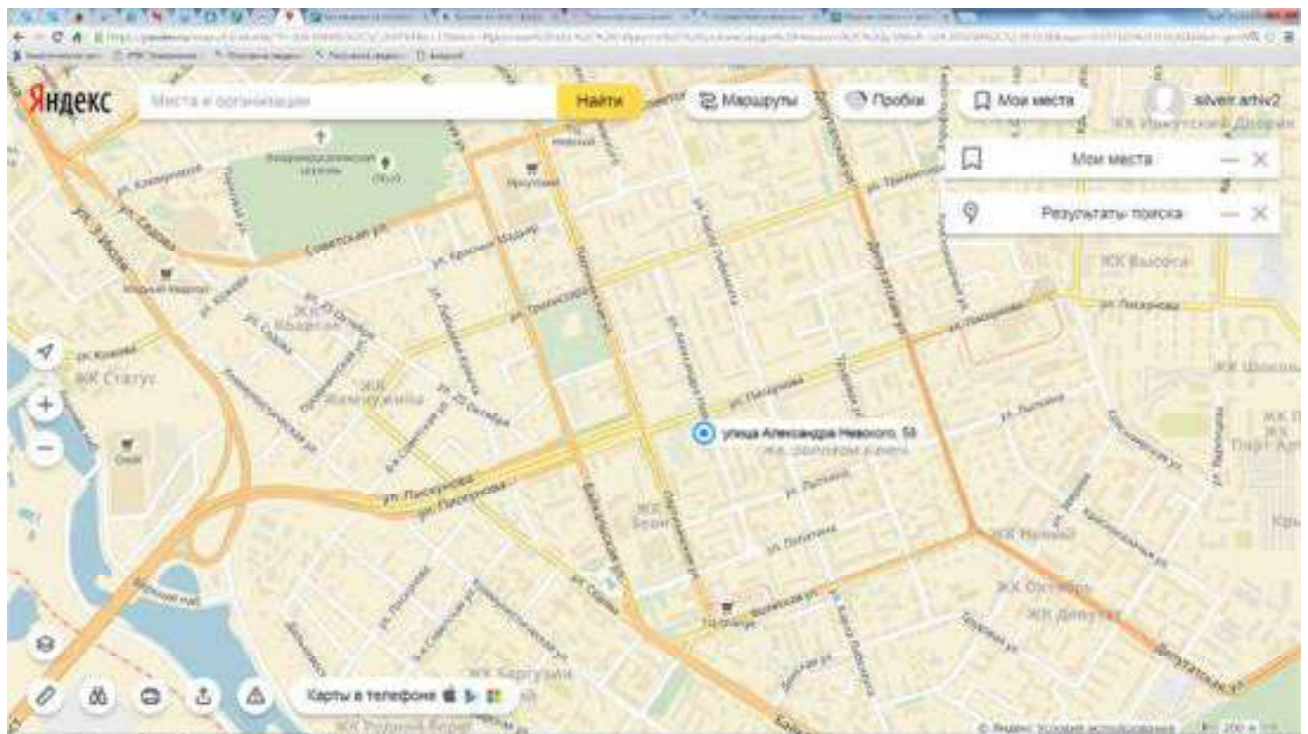


Рисунок 9 . Локальное местоположение объектов оценки №23

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:	1961
Площадь кв. км:	306,3
Население:	820 000
Издано:	06/2007
Телефонный код:	+7 3952
Автомобильный код:	28, 25, 128
Код ОКЯТО:	25 201

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.

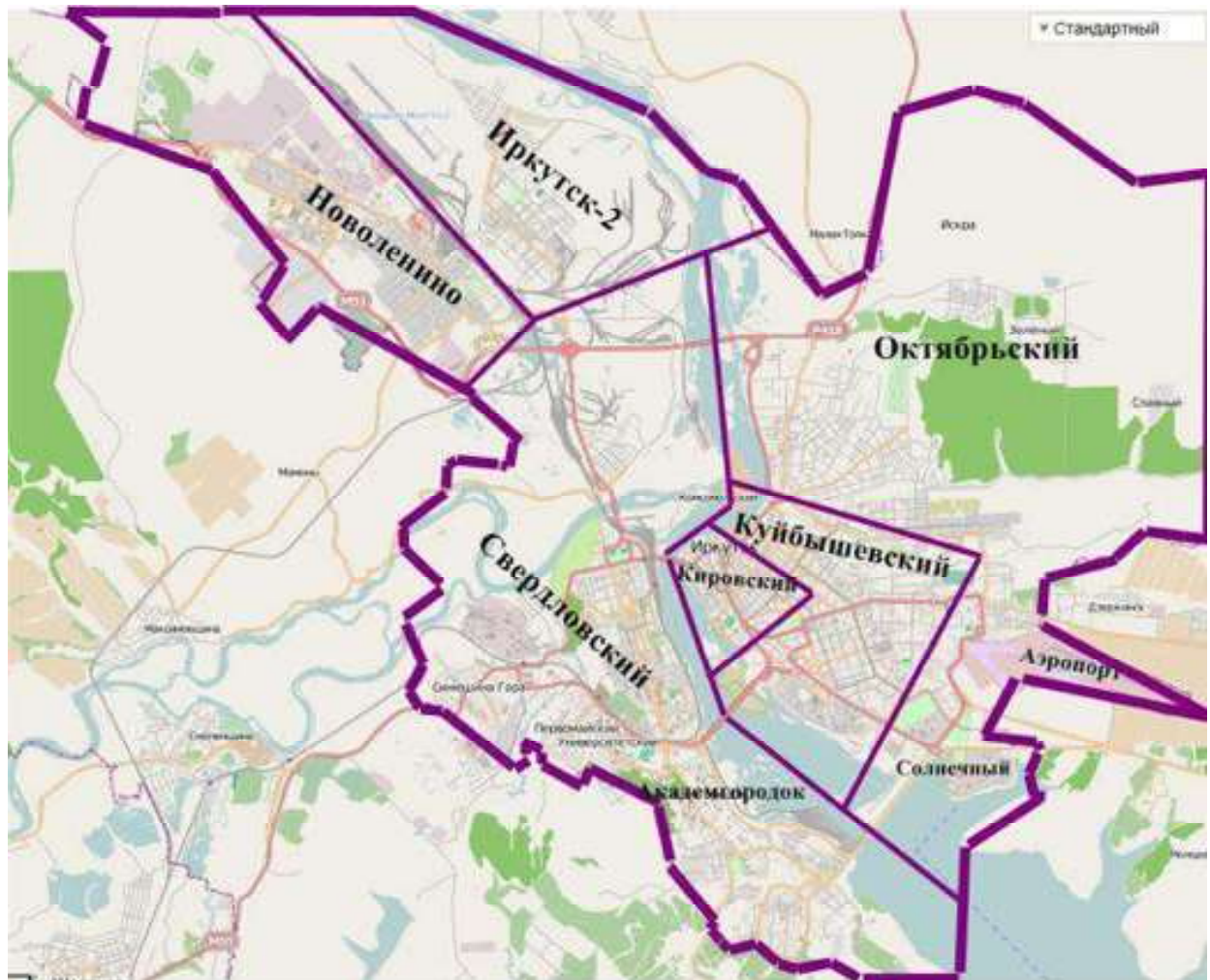


Рисунок 11. Карта г. Иркутска

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 Кито́я. 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 Кито́йских 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.

Валовой внутренний продукт

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2017г. составил в текущих ценах 20090,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2017г. по отношению к ценам I квартала 2016г. составил 106,3%.

Индексы физического ОБЪЕМА произведенного ВВП в постоянных ценах

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2016г.		
I квартал	99,6	
II квартал	99,5	105,1
I полугодие	99,5	
III квартал	99,6	110,0
Январь-сентябрь	99,6	
IV квартал	100,3	105,1
Год	99,8	
2017г.		
I квартал	100,5	82,7

производство ввп и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности

в текущих ценах

	I квартал 2017г.		Справочно I квартал 2016г.	
	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	20090,9		18815,9	
Валовая добавленная стоимость в основных ценах	17946,5	100	16742,9	100
в том числе:				
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	442,4	2,5	439,5	2,6
добыча полезных ископаемых	2034,4	11,3	1440,3	8,6
обрабатывающие производства	2205,6	12,4	2086,0	12,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	669,9	3,7	608,5	3,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов,	90,8	0,5	84,4	0,5

	I квартал			Справочно I квартал 2016г.		
	2017г.	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей
деятельность по ликвидации загрязнений						
строительство	739,9		4,1	749,3		4,5
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	3026,5		16,9	2835,6		16,9
транспортировка и хранение	1255,1		7,0	1165,7		7,0
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	142,7		0,8	136,1		0,8
деятельность в области информации и связи	380,1		2,1	371,6		2,2
деятельность финансовая и страховая	830,2		4,6	870,5		5,2
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1790,0		10,0	1829,5		10,9
деятельность профессиональная, научная и техническая	772,0		4,3	750,8		4,5
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	432,4		2,4	418,5		2,5
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	1549,8		8,6	1452,7		8,7
образование	512,5		2,9	485,4		2,9
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	687,3		3,8	648,3		3,9
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	180,1		1,0	171,6		1,0
предоставление прочих видов услуг	88,9		0,5	84,9		0,5
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	115,8		0,6	113,3		0,7
Чистые налоги на продукты	2144,5			2073,0		

**индексы физического объема произведенного ввп
и валовой добавленной стоимости
по видам экономической деятельности
в постоянных ценах, в % к соответствующему периоду предыдущего года**

	I квартал 2017г.
Валовой внутренний продукт в рыночных ценах	100,5
в том числе:	
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	99,1
добыча полезных ископаемых	103,5
обрабатывающие производства	101,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	100,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	96,3
строительство	95,5
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	100,2
транспортировка и хранение	103,3
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	99,5
деятельность в области информации и связи	97,7
деятельность финансовая и страховая	100,1
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	99,1
деятельность профессиональная, научная и техническая	98,3
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	99,0
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	101,9
образование	100,6
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	98,1
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	101,1

	I 2017г.	квартал
предоставление прочих видов услуг	97,3	
деятельность домашних хозяйств как работодателей; недифференцированная деятельность частных домашних хозяйств по производству товаров и оказанию услуг для собственного потребления	97,7	
Чистые налоги на продукты	101,6	

**Использование ВВП.
ВВП, рассчитанный методом использования доходов
в текущих рыночных ценах**

	I 2017г.		Справочно I квартал 2016г.	
	млрд. рублей	в % к итогу1)	млрд. рублей	в % к итогу1)
Валовой внутренний продукт	20090,9	100	18815,9	100
в том числе:				
расходы на конечное потребление домашних хозяйств	15064,1	75,9	14245,2	76,6
государственного управления	10976,7	55,4	10357,8	55,8
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	3995,6	20,1	3806,0	20,5
валовое накопление	91,8	0,4	81,4	0,3
валовое накопление основного капитала2)	3033,5	15,4	2981,8	16,2
изменение запасов материальных оборотных средств	3022,1	15,3	2907,9	15,8
чистый экспорт	11,4	0,1	73,9	0,4
статистическое расхождение	1720,0	8,7	1326,3	7,2
	273,3		262,6	

1) В % к ВВП без учета статистического расхождения (т.е. к ВВП, рассчитанному методом использования доходов).
2) Включая приобретение за вычетом выбытия ценностей.

**Динамика элементов использования ВВП
в постоянных ценах, в % к соответствующему периоду предыдущего года**

	I 2017г.	квартал	Справочно I квартал 2016г.
Валовой внутренний продукт	100,5		99,6
в том числе:			
расходы на конечное потребление домашних хозяйств	102,1		96,7
государственного управления	102,7		95,7
некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства	100,4		99,6
валовое накопление	100,0		100,8
экспорт	100,1		102,5
импорт	107,1		99,7
	116,5		92,2

**Формирование ВВП по источникам доходов.
ВВП, рассчитанный методом формирования
по источникам доходов
в текущих рыночных ценах**

	I 2017г.		Справочно I квартал 2016г.	
	млрд. рублей	в % к итогу	млрд. рублей	в % к итогу
Валовой внутренний продукт	20090,9	100	18815,9	100
в том числе:				
оплата труда наемных работников (включая оплату труда и смешанные доходы, не наблюдаемые прямыми статистическими методами)	10108,8	50,3	9245,6	49,1
чистые налоги на производство и импорт	2333,7	11,6	2241,9	11,9
валовая прибыль экономики и валовые смешанные доходы	7648,4	38,1	7328,4	39,0

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, в июне 2017г. составила 76,2 млн.человек, в том числе в возрасте 15-72 лет - 75,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

В мае 2017г. в общей численности занятого населения 31,9 млн.человек, или 44,5% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в мае 2017г. составило 33,3 млн.человек и было меньше, чем в мае 2016г. на 754 тыс.человек, или на 2,2%.

**Динамика числа замещенных рабочих мест
в организациях
(без субъектов малого предпринимательства)**

	Май 2017г., млн.	В % к		Январь- май 2017г. в % к январю- маю 2016г.	Справочно		
		маю 2016г.	апрелю 2017г.		май 2016г. в % к		январь- май 2016г. в % к январю- маю 2015г.
					маю 2015г.	апрелю 2016г.	
Всего замещенных рабочих мест	33,3	97,8	99,8	97,4	99,5	99,8	99,1
в том числе: работниками списочного состава (без внешних совместителей)	31,9	97,9	99,8	97,5	99,5	99,7	99,2
внешними совместителями	0,6	94,5	99,8	94,3	97,4	100,0	96,3
работниками, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера	0,8	96,5	100,7	97,2	101,5	102,9	97,5

Безработица. В июне 2017г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,8 млн.человек в возрасте 15-72 лет, или 5,1% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 0,8 млн.человек, в том числе 0,7 млн.человек получали пособие по безработице.

**Таблица 2
Динамика численности безработных
в возрасте 15-72 лет**

	Общая численность безработных			Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца)		
	тыс. человек	В % к		тыс. человек	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	преды- дущему периоду		соответ- ствующему периоду предыдущего года	преды- дущему периоду
2016г.						
Январь	4428	106,2	100,1	1017	110,1	101,6
Февраль	4429	100,4	100,0	1070	108,0	105,2
Март	4567	101,4	103,1	1062	106,0	99,3
Апрель	4520	102,3	99,0	1056	103,8	99,4
Май	4303	100,3	95,2	1009	100,5	95,6
Июнь	4177	102,1	97,1	968	99,4	95,9

	Общая численность безработных			Численность зарегистрированных официально безработных (на конец месяца)		
	тыс. человек	в % к		тыс. человек	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Июль	4125	101,4	98,8	945	96,9	97,6
Август	4037	99,3	97,9	909	95,0	96,2
Сентябрь	4018	99,6	99,5	862	93,8	94,8
Октябрь	4103	96,4	102,1	833	91,5	96,7
Ноябрь	4114	92,8	100,3	848	90,1	101,7
Декабрь	4103	92,7	99,7	895	89,4	105,5
Год (в среднем за месяц)	4243	99,5		956	98,8	
2017г.						
Январь	4288	96,8	104,5	897	88,2	100,3
Февраль	4226	95,4	98,6	927	86,7	103,4
Март	4109	90,0	97,2	911	85,8	98,3
Апрель	4050	89,6	98,6	879	83,3	96,5
Май	3945	91,7	97,4	843	83,5	95,8
Июнь	38461)	92,1	97,5	816	84,3	96,8

1) Предварительные данные.

Забастовки. В I полугодии 2017г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 89 человек. Потери рабочего времени составили 89 человеко-дней.

http://www.gks.ru/bgd/free/B17_00/Main.htm

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).

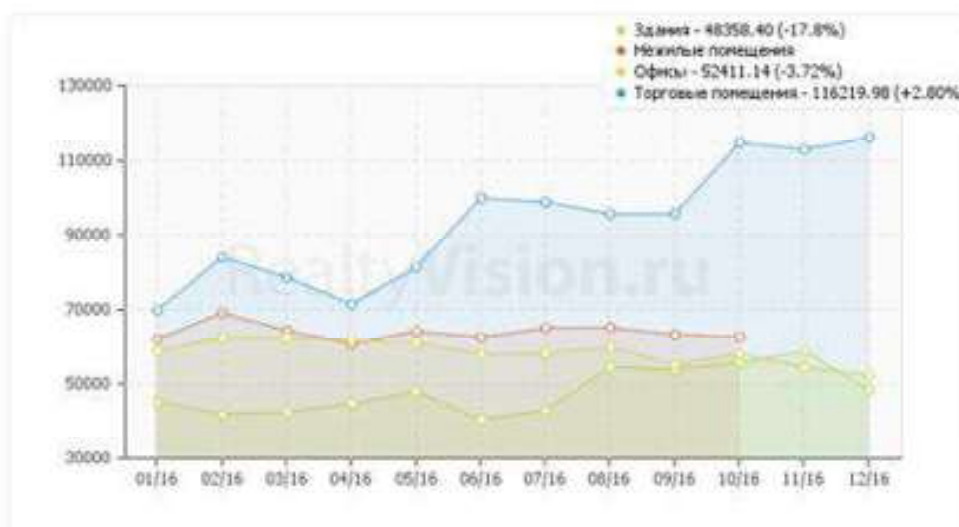
На рынке региональной недвижимости существует ряд задач, которые преследует данная сфера обращения.

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.

В декабре 2016 года на рынке коммерческой недвижимости Иркутска по сравнению с предыдущим месяцем уменьшились цены на продажу офисов (-3.72%) и зданий (-17.8%), выросли цены на продажу торговых помещений (+2.80%), выросли цены на аренду офисов (+8.20%).

Продажа коммерческой недвижимости



Тип	Средняя цена (₽/кв.м.)
Домов	48288,82 (-0,1%)
Квартиры в многоквартирных домах	42412,14 (-1,1%)
Офисы	122118,14 (-0,1%)
Гостиницы и отели	122118,14 (-0,1%)

Рисунок 14. Динамика цен предложения на региональном рынке коммерческой недвижимости в г.Иркутске в 2016 г.

Источник: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2286/>



Рисунок 15. Изменение средней цены на вторичную недвижимость в Иркутске за последние 12 месяцев

Источник: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2281/>



Рисунок 16. Сравнение средних цен на вторичную недвижимость Иркутска по месяцам 2016 года

Источник: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2281/>

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

В соответствии с прогнозами цен на недвижимость, в 2017 году существует высокая вероятность повторения финансового кризиса, и только после этого рынок может выйти на этап восстановления. На фоне постепенной балансировки можно ожидать и небольшого роста цен.

Прогноз рынка недвижимости весьма неутешителен: ситуация в экономике России весьма сложная. На фоне недооценки рубля (а возможно, и его реальной оценки), происходит тотальное падение уровня жизни среднестатистического гражданина в нашей стране. Платежеспособность населения сокращается, следовательно, и общее количество сделок с недвижимостью сведено к минимуму.

Можно с высокой вероятностью предположить, что стагнация усилится и в 2017 году. Недоступность ипотечного кредитования продолжает увеличиваться. Многие застройщики делают все возможное, чтобы удерживать докризисные цены. Рынок недвижимости прогноз и реалии четко реагируют на эти настроения. Никакие специальные предложения и акции не спасают ситуацию.

Оживить ситуацию в рамках первичного рынка может привести сокращение реального предложения. И прогноз рынка недвижимости является ярким тому доказательством. Если говорить объективно, то в следующем году застройщики просто вынуждены будут поднять ценники на жильё как минимум на 7%. Чтобы восстановить рентабельность отрасли, необходимо увеличить стоимость жилой недвижимости не менее чем на 20%. Впрочем, столь основательный прирост может спровоцировать уход с рынка реального платежеспособного покупателя.

Источники информации: <http://gorod101.ru/94-rynok-nedvizhimosti-prognoz-i-realii-2017-goda.html>

Вывод: Основные факторы, влиявшие на российский рынок инвестиций в 2016 году, продолжили оказывать свое воздействие и в 2017 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:

- ü Среди угрожающих факторов – усугубление политических рисков, ухудшение макроэкономических показателей и связанный с ними рост объема выводимых с российского рынка средств.
- ü 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.

Значение туризма в мире постоянно растет, что связано с возросшим влиянием этой сферы на экономику. Туризм является существенным источником доходов, занятости, способствует диверсификации экономики, создавая отрасли, обслуживающие данную сферу. Кроме этого туризм является существенным фактором реализации внешней политики государства. Ресурсные возможности России позволяют при соответствующем уровне развития туристской инфраструктуры увеличить прием иностранных туристов в несколько раз.

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. 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

заниматься 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". "Фронтовики" 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.

В настоящее время в целом постепенно формируется реалистичный подход к туризму и понимание его как сферы экономики, обладающей значительными выгодами для социально-экономического развития Иркутской области (вклад в ВРП 1%).

По состоянию на 31 декабря 2013 года в Иркутской области зарегистрировано 86 туроператоров и 245 турагентств. В Приангарье осуществляют свою деятельность 255 гостиниц, 32 санаторно-курортных учреждения, 171 база отдыха.

Главной тенденцией 2009-2010 гг. стало снижение количества иностранных туристов, посещающих Россию, которая коснулась и Иркутской области. Так, в 2009 г. Иркутскую область посетило 45,0 тысячи иностранных туристов, что на 2% меньше по сравнению с 2008 г.

На снижение иностранного въездного туристского потока повлияли как общероссийские факторы: изменение в миграционном законодательстве; увеличение стоимости авиа и железнодорожных перевозок (которые составляют от 60 до 70% общей стоимости путевки), уменьшение количества гостиниц туристского класса в Москве, так и причины регионального характера, а именно: высокий уровень цен, который не соответствует качеству оказываемых услуг, и слабо развитая инфраструктура гостеприимства.

Развитие туристской инфраструктуры, улучшение сервиса и качества предоставляемых туристических услуг, создание новых туристских продуктов, а также продвижение туристских возможностей Иркутской области и озера Байкал на международном и российском рынках способствовало увеличению на 4% по сравнению с 2011 годом общего количества туристов, посетивших Иркутскую область (2012 год - 783,2 тыс. человек).

В 2013 г. показатель внутреннего туристского потока составил свыше 990 тысяч человек: за два года он вырос примерно на 30%. Также регион посетило более 79 тыс. иностранных туристов, этот показатель увеличился более чем на 10% по сравнению с 2011 г.

В 2010-2013 гг. темпы роста количества въезжающих российских туристов значительно опережают темпы роста количества иностранных туристов, что, в первую очередь, связано с общим ростом доходов россиян, которые получили возможность расходовать часть семейного бюджета на путешествия.

На фоне снижения объемов въездного туризма отмечено увеличение численности российских туристов на 12%. При этом основными факторами, повлиявшими на этот рост, стали рост числа поездок с деловыми целями, возросшая популярность горнолыжных туров, "раскрутка" и продвижение на рынок Агентством и турфирмами зимнего турпродукта на Байкале.

По состоянию на 2013 год на территории Иркутской области работали 88 туроператоров, из них финансовое обеспечение имеют: 33 - на международный въездной/выездной и внутренний туризм; 28 - на международный въездной и внутренний туризм; 27 - на внутренний туризм.

Также в области работают порядка 180 компаний, осуществляющих турагентскую деятельность.

В 2012 году в области насчитывается: гостиниц - 219, санаториев, пансионаты с лечением - 46, домов отдыха, баз отдыха, турбаз - 165. В том числе в г. Иркутске 70 гостиниц.

Основные средства размещения (малые отели, базы отдыха, гостиницы, санатории, санатории-профилактории) находятся в перспективных туристских территориях:

Ольхонском, Иркутском и Слюдянском районах. Круглогодичными местами отдыха являются около 70% мест.

Источники: <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>
<http://bibliofond.ru/view.aspx?id=731680>

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:

- ü Среди угрожающих факторов – усугубление политических рисков, ухудшение макроэкономических показателей и связанный с ними рост объема выводимых с российского рынка средств.
- ü 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.
- ü Основные средства размещения (малые отели, базы отдыха, гостиницы, санатории, санатории-профилактории) находятся в перспективных туристских территориях: Ольхонском, Иркутском и Слюдянском районах.
- ü 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.
- ü Всего на горе Соболиной за восемь лет официально зарегистрировано пять резидентов, из них лишь один проявляет активность.
- ü 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.
- ü 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.
- ü Развитию туризма в области препятствуют следующие факторы: отдаленность региона от основных российских и мировых районов формирования рекреационного спроса; относительно невысокая плотность дорожной сети; слабо развитые 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

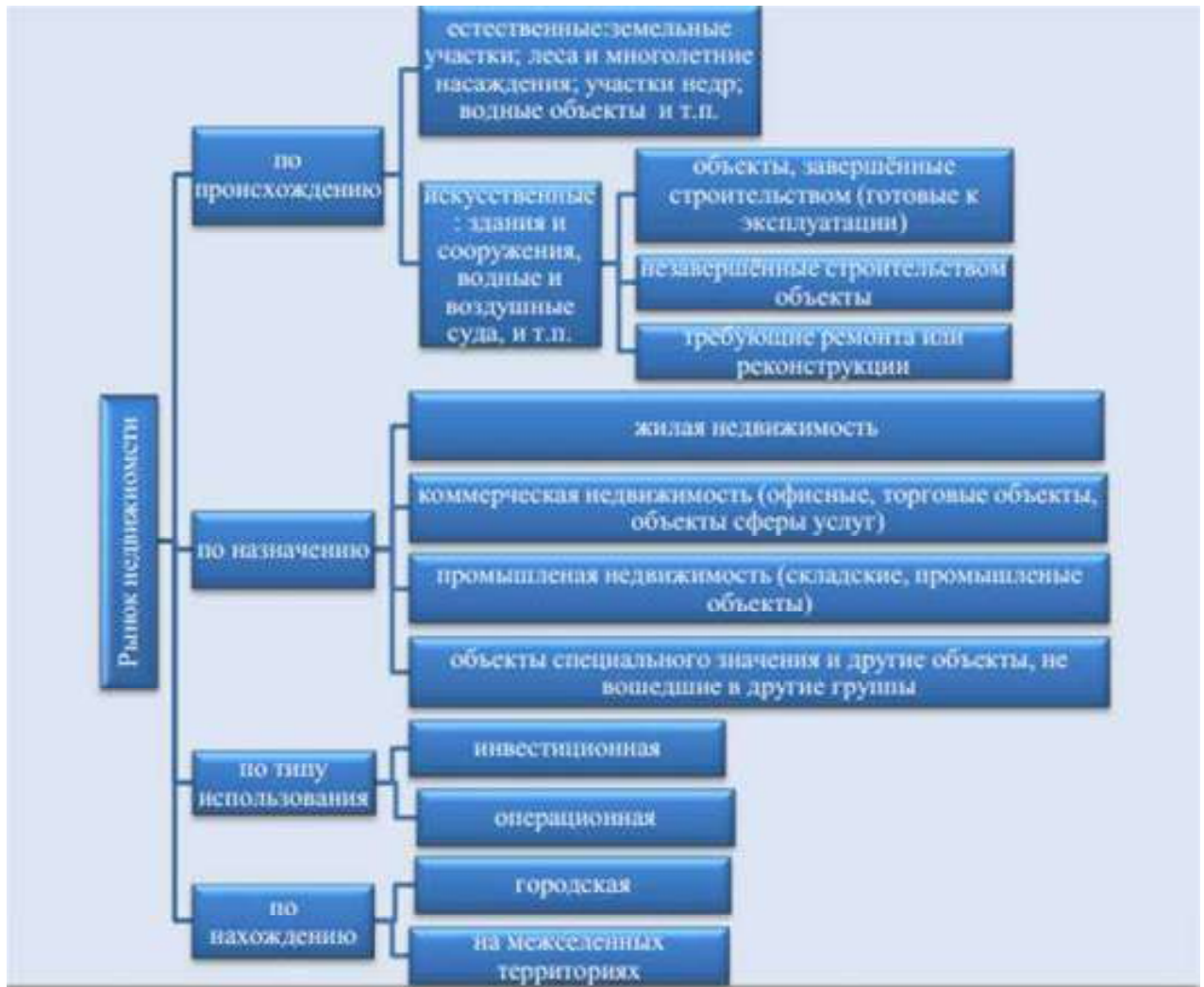


Рисунок 17. Виды классификаций объектов недвижимости по различным признакам

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)

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

Специализированные средства размещения:

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

Индивидуальные средства размещения:

- Û 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 (атриум, 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 (атриум, 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

Выводы:

- ü рассматриваемый объект оценки №20 торгового назначения, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «Е», подкласс 10.
- ü рассматриваемый объект оценки №21 торгового назначения, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «С», подкласс 3.
- ü рассматриваемый объект оценки №22 торгового назначения, согласно представленной классификации, необходимо отнести к классу «С», подкласс 3.
- ü 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;
 - соответствие 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:

- ü **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»);**
- ü **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 7.1 – 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	2 700 000	90,00	30 000	278 квартал, Ангарск, Иркутская область	1	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	ПСН	Продам помещение свободного назначения в г. Ангарске 1 этаж	https://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-186121663
2	3 000 000	111,10	27 003	19 квартал дом 6, Микрорайоны, Ангарск, Иркутская область	1	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	ПСН	Одноэтажное помещение (маг. "Продукты") Запасной выход Система кондиционирования + Торговое оборудование входит в стоимость	https://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-178450532
3	35 000 000	1 875,90	18 658	33-й мкр, 3, Микрорайоны, Ангарск, Иркутская область	П о д 1 , 2	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	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 (переедет по другому адресу). Прямая продажа от собственника. Торг или готовы предложить схему беспроцентной отсрочки платежа в размере 45% на срок 60 дней с даты подписания ДКП.	https://www.domofond.ru/kommerchesk-ayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-183164717

№ №	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
4	11 000 000	301,00	36 545	Иркутская область, Ангарск, р-н Микрорайоны, 18 микрорайон	1	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	ПСН	Продам офисное помещение в хорошем районе. Все подробности по телефону. Торг.	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_301_m_1127653558
5	8 800 000	750	11 733	Иркутская обл., г. Ангарск, 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/kommercheskaya_nedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-158448416
	МИНИМУМ		11 733						
	МАКСИМУМ		36 545						

Таким образом, цены предложения на объекты (здания и встроенные помещения) торгового и свободного назначения, расположенные в г.Ангарске Иркутской области расположены в интервале от 11,7 до 36,5 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 37 000 руб./кв.м. до 63 000 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 7.2 – 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	18 000 000	380,00	47 368	Иркутская обл., г.Иркутск, Тимирязева 6	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	Встроенные помещения / ПСН	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. ВПомещение одним залом без перегородок. 13м на 30м. Высота потолка 3.5м Эл.мощность 75 кв.т. Парковка. Документы готовы. Возможен бартер.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_380_m_416338732

№ №	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	22 000 000	370	59 459	Иркутская обл., г.Иркутск, Тимирязева 6	ЦОК	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	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. ВПомещение одним залом без перегородок. 13м на 30м. Высота потолка 3.5м Эл.мощность 75 кв.т. Парковка. Документы готовы. Возможен бартер.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_370kv_m_416338732
2	6 300 000	107	58 879	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Байкальская, 295/1	1	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Уважаемые покупатели!! Продаётся Нежилое помещение свободного назначения ул. Байкальская 295/1, Первый этаж, 106,6 кв.м. В октябрьском районе, Первая Линия, два входа, сделан хороший ремонт. В данный момент помещение продаётся с арендаторами. Помещение подойдет под офис, магазин, банк. Наша компания гарантирует безопасность проведения сделки по покупке недвижимости. Помощь с оформлением ипотеки. Являемся официальными партнерами ведущих банков. Ипотека с нами дешевле. Крупнейшая в мире сеть агентств недвижимости Century 21 на рынке с 1971 года. Приходите и покупайте прямо сейчас!	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.6_m_1187647868
3	2 500 000	45	55 556	Иркутск, р-н Свердловский, Первомайский мкр	ЦОК	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Продам универсальное помещение свободного назначения, площадь 45 кв.м.. Помещение расположено в цокольном этаже с отдельным входом, есть сан.узел. Выполнен хороший свежий ремонт, на окнах жалюзи, помещение под сигнализацией. Помещение сдается с долгосрочными арендаторами.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_45_m_899073864
4	17 000 000	290	58 621	Иркутск, р-н Правобережный, ул Богдана Хмельницкого, 3	1	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Оживленное место в центре города по привлекательной цене. Нежилое помещение с Арендаторами по ул. Богдана Хмельницкого 50 метров от Карла Маркса общей площадью 290 кв.м., центральные коммуникации, внутреннее и внешнее видео наблюдение, кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация. Отличное состояние. Огромный пешеходный и автомобильный трафик. Инвестировать свои средства в это помещение вы будете уверены в завтрашнем дне. Звоните, будем рады показать вам.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_895511060
1	18 000 000	380,00	47 368	Иркутская обл., г.Иркутск, Тимирязева 6	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	Встретные помещения / ПСН	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. ВПомещение одним залом без перегородок. 13м на 30м. Высота потолка 3.5м Эл.мощность 75 кв.т. Парковка. Документы готовы. Возможен бартер.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_380_m_416338732
2	5 950 000	94,00	63 298	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Мамина-Сибиряка, 6	1	Качественная отделка. Хорошее состояние	Встретные помещения / ПСН	Продаётся помещение 94кв.м, первая линия дороги, имеются два входа. Интернет, ТВ, сигнализация-есть. Большой транспортный поток. Продажа от собственника.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_94_m_899703290

№ №	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
3	2 750 000	45,00	61 111	Иркутская обл., г.Иркутск, Первомайский мкр	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	Встроенные помещения / ПСН	Продаем универсальное помещение свободного назначения, площадь 45 кв.м.. Помещение расположено в цокольном этаже с отдельным входом, есть санузел. Выполнен хороший свежий ремонт, на окнах жалюзи, помещение под сигнализацией. В данный момент помещение свободно и готово к эксплуатации. Возможно использовать под торговую точку, аптеку, кафе, офис. Без обременений, продажа в связи с переездом собственника в другой регион.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/tor_govoe_pomeschenie_45_m_899073864
4	18 000 000	290,00	62 069	Иркутская обл., г.Иркутск, ул Богдана Хмельницкого, 3	1	Качественная отделка. Хорошее состояние	Встроенные помещения / ПСН	Нежилое помещение в самом центре города Иркутска по ул. Богдана Хмельницкого 50 метров от Карла Маркса общей площадью 290 кв.м., центральные коммуникации, внутреннее и внешнее видеонаблюдение, кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация, потолок 4 метра. Отличное состояние. В таком невероятно проходимом и прибыльном месте можно открыть клуб, ресторан, кафе, супермаркет, кондитерское производство и другие виды деятельности. Огромный пешеходный и автомобильный трафик. Инвестировать свои средства в это помещение вы будете уверены в завтрашнем дне. Звоните, будем рады показать вам.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pobodnogo_naznacheniya_290_m_89511060
1	2 650 000	52,00	50 962	Иркутская обл., г.Иркутск, Байкальская 234в / 1	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН	Продаю действующую парикмахерскую 50 кв, цокольный этаж, три окна, работаем 4 года.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/salon_parkmaherskaya_830820305
2	1 865 000	36,40	51 236	Иркутская обл., г.Иркутск, Баумана ул, 172/6	1	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН	Продам помещение, уютное, состоит из двух залов, полностью готово к эксплуатации, установлены защитные жалюзи, проведены пожарная и охранная сигнализации. Отдельный вход, все коммуникации. Помещение находится в большом жилом районе, несколько подъездных путей. Рассмотрю варианты обмена на квартиру в г. Иркутске.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pobodnogo_naznacheniya_36.4_m_721955229

№ №	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
3	2 500 000	65,80	37 994	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Сибирская, 21а/3	ЦОК	Качественная отделка. Хорошее состояние	ПСН	Продам нежилое помещение по адресу: Сибирская 21а/3. В цокольном этаже десятиэтажного кирпичного жилого дома. Отдельный вход, коридор, три комнаты, общей площадью 65,80 кв.м. Центральные коммуникации. Хороший ремонт, кабинетная планировка. Подойдет под любой малый. Привлекательное для развития предпринимательской деятельности. В округе жилой массив из 10 этажных домов. Возможна покупка как вложение средств для последующей сдачи в аренду. Возможен торг, обмен на квартиру в городе Иркутске. Евгений Шикунов.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_65.8_m_887257372
	МИНИМУМ		37 994						
	МАКСИМУМ		63 982						

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 31.05.2017 по данным REALTY.IRK.RU (тыс руб/кв.м)

Вторичный рынок жилья											
Район	1 комн. кирпич	1 комн. панель	1 комн. дерево	2 комн. кирпич	2 комн. панель	2 комн. дерево	3 комн. кирпич	3 комн. панель	3 комн. дерево	Средняя стоимость на 31.05.2017	Динамика за май 2017г.
Кировский	70,31	70,82	29,75	70,98	64,05	25,57	66,52	64,10	33,22	67,16	-2%
Октябрьский	64,06	62,52	-	61,02	58,67	31,26	60,97	55,43	36,67	60,59	-0,25%
Свердловский	53,17	54,52	37,99	53,21	52,25	45,83	52,62	47,88	-	51,36	-0,5%
Куйбышевский	52,55	58,87	42,43	51,67	48,25	32,98	54,15	47,95	32,43	50,94	1,21%
Ленинский	48,45	49,42	28,27	45,97	46,21	32,23	45,45	46,77	30,86	45,71	-0,72%

<http://realty.irk.ru/analytics.php?id=17500&action=show>

На основании вышеприведенной таблицы, учитывая то допущение, что цены предложения варьируют +/- 20%, Оценщик построил таблицы с ценовыми интервалами:

Таблица 7.3 – Цены предложений (продажа) на вторичном рынке квартир в г. Иркутск Иркутской области.

Район	1 комн. кирпич	1 комн. панель	1 комн. дерево	2 комн. кирпич	2 комн. панель	2 комн. дерево	3 комн. кирпич	3 комн. панель	3 комн. дерево	Средняя стоимость на 31.05.2017	Динамика за май 2017г.
Кировский район	56,25 - 84,37	56,66 - 84,98	23,8 - 35,7	56,78 - 85,18	51,24 - 76,86	20,46 - 30,68	53,22 - 79,82	51,28 - 76,92	26,58 - 39,86	53,73 - 80,59	-2,00%
Октябрьский район	51,25 - 76,87	50,02 - 75,02	-	48,82 - 73,22	46,94 - 70,4	25,01 - 37,51	48,78 - 73,16	44,34 - 66,52	29,34 - 44	48,47 - 72,71	-0,54%
Свердловский район	42,54 - 63,8	43,62 - 65,42	30,39 - 45,59	42,57 - 63,85	41,8 - 62,7	36,66 - 55	42,1 - 63,14	38,3 - 57,46	-	41,09 - 61,63	-0,56%
Куйбышевский район	42,04 - 63,06	47,1 - 70,64	33,94 - 50,92	41,34 - 62	38,6 - 57,9	26,38 - 39,58	43,32 - 64,98	38,36 - 57,54	25,94 - 38,92	40,75 - 61,13	-0,77%
Ленинский район	38,76 - 58,14	39,54 - 59,3	22,62 - 33,92	36,78 - 55,16	36,97 - 55,45	25,78 - 38,68	36,36 - 54,54	37,42 - 56,12	24,69 - 37,03	36,57 - 54,85	-0,26%

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 7.4 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (8,7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (12)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (8,5)	6-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	11-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-12 (12,5)	10-13 (11,5)
Брянск	5-9 (8,5)	7-12 (11)	7-11 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (10)	12-14 (13)	
Казань	5-8 (8,5)	6-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-11 (10,5)	11-13 (12)	8-11 (10)	10-13 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (8,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (8)	6-10 (9)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (8)	10-14 (12)	8-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (8)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Самара	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (8)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тюмень	6-8 (8)	10-12 (11)	6-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Уфа	5-7 (8)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	7	10,76	7,7	12,31	7,5	11,07	8	12,28	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

* В Санкт-Петербурге скидки на эконкласс квартал 3-8%, на коммерческий класс 7-10%, на типовое жилье 9-12%

Примечание: В скобках указано среднее значение

По данным исследованного рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности назначаются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок СРК -2017», 2017 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Таблица 7.5 - 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		
	Средние	Максимальный	Информационный
	Цены объектов		
1.1 Высококласовый производственный/офисный объекты	9%	8%	5%
1.2 Низкокласовые производственные/офисные 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 офисные торговые объекты	8%	8%	8%
3.1 Объекты складского назначения	12%	12%	14%
4.1 Вспомогательные объекты	3%	3%	4%
4.2 Жилые дома и коттеджи	8%	7%	8%
5.1 Бизнес-отели	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 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.

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 7.6 - Корректировки на площадь

Матрица коэффициентов

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		<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	1,38	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	1,08	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,87	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							
		<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	0,88	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 7.7 - Корректировка на площадь 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 и жилой недвижимости и ставку 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:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,92	0,85
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,94	0,88
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,94	0,86

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

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.

5. 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 (А, А+), в отличном тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, 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	0,11
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>

6. 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://statielt.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. Высококласные офисы (Офисы класса 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://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/469-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-vedvizhivosti-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

7. УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ (ПОТЕРЬ ОТ НЕДОИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

7.2.1. Активный рынок

Значения процента незагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, в границе доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободной застройки и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	12,8%	11,8%	13,3%
3. Высокотехнологичная 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:

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

Дополнительные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

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

Второстепенные факторы, влияющие на стоимость квартиры:

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

8. 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	5...6	15...30	1...32	0,3...1,1
	Санкт-Петербург	3,5...6	18...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...4,7	0,7...1,3
	Санкт-Петербург	5...7		1,7...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	5...8	
	Екатеринбург	5...8			
Земельные участки					
1. Под личное строительство					
	Московская область	4...9	-	3...7	1,5...4,5
	Тульская область	5...11		5...9	
2. Под объекты в торговые сети					
	Москва	2...4		1...2	
	Московская область (г.Троицкая гора)	5...6		4...7	
3. Под производственные/складские цели					
	Москва	1...3		1...5	
	Московская область	3...12		6...10	
Помещения (здания)					
1. Производственные					
	Иркутск	3...9			3...9,9
	Киров	4,5...5,5			6,1...10,8
	Москва	9...12	6...14	3...11	0,8...3,9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	3...12	3...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	1,5...3	1...6	5...7	0,3...3,9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	3...9	2...8	1...6	0,9...2,8
3. Офисные					
	Москва	6...10	3...12	3...10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8...11	-	6...13	
	Иркутск	4...6			
	Санкт-Петербург	5...10			
4. Кустовые					
	Москва	7...9	-	9...12	
	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:

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

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

На основании выше представленных данных можно сделать следующие основные выводы:

- ü 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%)
- ü 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%)
- ü Цена предложения за объекты жилого назначения (1 комнатные квартиры) назначения в г.Иркутск, аналогичные рассматриваемым, составляет – 40-84 тыс.руб./кв.м.

- ü 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%).
- ü Средний уровень операционных расходов для объектов офисно-торгового и свободного назначения, аналогичных оцениваемым, составляет 22,45% от ПВД.
- ü Объекты оценки №21,22,23 имеют показатель средней ликвидности, срок реализации объектов 9 месяцев (в среднем).
- ü Объекты оценки №20,1,2,3,24,25 имеют показатель низкой ликвидности, срок реализации объектов 18 месяцев (в среднем).
- ü Объекты оценки №4-19 имеют показатель высокой ликвидности, срок реализации объектов 3 месяцев (в среднем).
- ü 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:

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

8. Описание процесса оценки

8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и собственности к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов 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:

- ü 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;
- ü 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_{BK} , 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:

- ü СС – сметная стоимость строительства;
- ü ПП – прибыль предпринимателя (застройщика);
- ü 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	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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	1 000	915 ⁸	2 000
Площадь улучшения: здания/строения (если имеется), кв. м.	нет (оценивается как свободный)	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.		510 000	530 000	1 000 000
Цена предложения (без учета стоимости улучшений), руб./кв.м.		510	579	500
Местоположение	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск	Иркутская область, Байкальск, мкр. Строитель, ул Набережная 36	Иркутская обл., Слюдянский р-н, п. Солзан, ул. Гагарина, №2	Иркутская область, Байкальск, село Утулик 7 км до Байкальска
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	Площадь: 10 сот. Байкальск! Участок с видом на Байкал (ИЖС)	Участок в п. Солзан, кадастровый номер 38:25:020104:61 Слюдянский район рядом с г. Байкальск. Полностью очищен, пустой, ровный, рядом с дорогой, хороший подъезд. На участке стоял дом 32 кв.м. (снесли из-за ветхого состояния, планировали построить другой). На дом есть свидетельство о собственности с кадастровым номером 38:25:020104:291 (можно прописываться). Долгов, запретов, арестов, залогов нет. Без торга. алогов нет. Без торга.	Два смежных участка по 10 соток каждый в первой линии на берегу Байкала. Отличное место для тур бизнеса.
Кадастровый номер		н/д	38:25:020104:61	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	-	8-902-766-16-69	8-983-444-98-32	8-905-055-0900
Источник информации	-	https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot. izhs_10_37442181	https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_9.2_sot. izhs_721011149	https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot. izhs_1096_397450

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

⁸ Площадь земельного участка уточнена по данным Публичной кадастровой карты благодаря наличию информации о кадастровом номере объекта-аналога №2 (<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11602145.723420244&y=6709884.565959098&z=15&text=38%3A25%3A020104%3A61&type=1&app=search&opened=1>)

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	1 000,0	915,0	2 000,0
Цена предложения	руб./ кв.м.		510	579	500
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	510	579	500
1.2. Качество прав на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		510	579	500
2. Условия финансирования					
		За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты	За счет собственных средств, безналичный платеж, без рассрочки оплаты
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		510	579	500
3. Особые условия					
		Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы	Особые условия продажи не зарегистрированы
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		510	579	500
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени		20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка, %			0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		510	579	500
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки			уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено	уторговывание предусмотрено
Корректировка, %			-13,10%	-13,10%	-13,10%
Скорректированная цена	руб./ кв.м.		443	503	435
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%

Элементы сравнения	Ед. срав	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.2. Окружение объекта		преимущественно о жилая застройка	преимущественно о жилая застройка	преимущественно о жилая застройка	преимущественно о жилая застройка
Корректировка, %			0%	0%	0%
7. Физические характеристики					
7.1. Площадь земельного участка, кв.м		1 024	1 000	915	2 000
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.2. Форма земельного участка		Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).	Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).	Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).	Удобная для застройки. Прямоугольная форма (квадратная форма).
Корректировка, %			0%	0%	0%
7.3. Топография		Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	Очень удобная для строительства. Ровное место	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.		604	686	592
Общая валовая коррекция, %	%		49%	49%	49%
Коэффициенты весомости			0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		8,15%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33,3%		
Справедливая стоимость прав на земельный участок	руб./ кв.м.	627			
Справедливая стоимость прав на земельный участок (в целом)	руб.	642 000			

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 0% до 10%. Оценщик счел возможным использовать в качестве оценки справедливой стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенное значение скорректированной стоимости объектов-аналогов в связи со значительным разбросом цен на объекты, сопоставимые с объектом оценки и малым количеством объектов-аналогов.

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от обременений. Корректировка не требуется.

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 принципах, 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:

- ü 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.
- ü 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 – актуальны на Июль 2017 г.

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

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (5,7)	7-10 (8,3)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-8 (8,5)	11-12 (12,5)	10-15 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	9-13 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов на Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (8)	10-14 (12)	8-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,80	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (11)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тюмень	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	10-14 (11)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Уфа	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	7	10,74	7,7	12,33	7,5	11,67	9	12,25	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-13 (13,5)	12-14 (13)

* В Санкт-Петербурге сделки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на типовые жилые 9-12%.

Примечание: В скобках указано среднее значение.
По данным исследовательского рынка жилья РФ минимальные сделки при продаже прав собственности указаны в марте и в мае, а максимальные – в июне и декабре.

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок СРК -2017», 2017 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. – 13,1%.

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 (незначительные) 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 оценкам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Средне-классовые	Жилые дома	Приватизация	Отдых (рекреация)	Отдых (туризм)
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	Красноярск	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	0,396	0,175	0,077
6	Московская область	Собств.	1,000	0,912**	-	-	0,352	0,192	-
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,802**	0,845	0,608	0,473	0,309	-
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	-	0,808	0,608	0,133	-	-
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,866**	0,852	0,309	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**	0,845	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 расположения. 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 данной обстоятельство.

Таблица 8.5 - *Корректировка на площадь*

Размеры земельного участка имеют свою градацию по стоимости:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

Источники информации:

- ü Петров В. И. *Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие* / В. И. Петров; под ред. М. А. Федотовой – 4-е издание, перераб. – М.: КНОРУС, 2012 – 264 с.;
- ü сайт: <http://www.rview.ru/segment.html>

Участки-аналоги №1, №2, №3, как и оцениваемый, попадают в указанный диапазон мелких участков до 0,5 га. Введение корректировки не требуется.

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:

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

где

C_3 - стоимость замещения объекта недвижимости;

$C_{\text{баз}}$ - 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 соответствии с рекомендациями по использованию Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №94;

2	Объект: здание	Здания									
		по назначению и виду работ (по укрупненным группам работ)									
		код	наименование	единица измерения	коэффициент	коэффициент	коэффициент	коэффициент	коэффициент	коэффициент	коэффициент
		КС-1	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-7	КС-8	КС-9	КС-10
		КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17	КС-18	КС-19	КС-20
		КС-21	КС-22	КС-23	КС-24	КС-25	КС-26	КС-27	КС-28	КС-29	КС-30
		КС-31	КС-32	КС-33	КС-34	КС-35	КС-36	КС-37	КС-38	КС-39	КС-40
		КС-41	КС-42	КС-43	КС-44	КС-45	КС-46	КС-47	КС-48	КС-49	КС-50
		КС-51	КС-52	КС-53	КС-54	КС-55	КС-56	КС-57	КС-58	КС-59	КС-60
		КС-61	КС-62	КС-63	КС-64	КС-65	КС-66	КС-67	КС-68	КС-69	КС-70
		КС-71	КС-72	КС-73	КС-74	КС-75	КС-76	КС-77	КС-78	КС-79	КС-80
		КС-81	КС-82	КС-83	КС-84	КС-85	КС-86	КС-87	КС-88	КС-89	КС-90
		КС-91	КС-92	КС-93	КС-94	КС-95	КС-96	КС-97	КС-98	КС-99	КС-100

K2(для КС-2) = 0,891; K2(для КС-7) = 0,995;

K3 – прогнозный коэффициент изменения стоимости строительно-монтажных работ в период между датой 01.01.2016 г. и датой оценки. Определен в соответствии с рекомендациями по использованию Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня: «Индексы цен в строительстве» №99,

Дата оценки сметной стоимости	Индекс	Восточно-Сибирский регион					
		Республика Бурятия	Республика Тыва	Республика Хакасия	Иркутская область	Красноярский край	Тыва
01.01.2000	0,94871	0,97202	0,97274	0,99040	0,94103	0,98749	0,98007
01.01.2001	0,97009	0,97000	0,97000	0,97000	0,97000	0,97000	0,97000
2000 г.	1,200	1,120	1,120	1,080	1,277	1,120	1,000
2001 г.	1,608	1,503	1,148	1,288	1,095	1,431	1,345
2002 г.	2,012	1,850	1,506	1,582	2,046	1,728	1,811
2003 г.	2,988	2,102	1,812	1,685	2,204	2,120	1,871
2004 г.	2,708	2,467	2,094	2,031	2,718	2,381	2,120
2005 г.	3,150	2,840	2,481	2,300	3,188	2,804	2,472
2006 г.	3,900	3,480	3,045	2,928	3,885	3,478	3,088
2007 г.	4,858	3,988	3,528	3,450	4,342	4,073	3,685
2008 г.	5,323	4,711	4,187	4,086	5,458	4,843	4,324
2009 г.	5,433	5,000	4,619	4,344	5,320	5,414	4,994
2010 г.	5,244	5,338	4,688	5,345	6,505	5,822	5,129
2011 г.	5,283	5,105	4,800	5,761	6,554	5,708	5,012
2012 г.	6,620	6,534	5,154	6,587	7,708	6,408	5,757
2013 г.	6,408	7,876	6,488	7,200	8,399	7,430	7,173
2014 г.	6,899	8,489	7,111	7,548	8,782	7,604	7,579
2015 г.	6,817	8,827	7,880	7,228	9,328	7,883	8,010
2016 г.	6,988	9,132	8,095	7,487	9,784	8,001	8,488
1-й кв.	5,791	8,580	7,952	7,287	9,269	7,817	8,201
2-й кв.	6,171	8,982	8,082	7,318	9,552	7,885	8,354
3-й кв.	7,044	9,181	8,189	7,574	9,434	8,073	8,592
4-й кв.	7,185	9,400	8,247	7,730	9,815	8,227	8,781
2017 г.	7,368	9,662	8,389	7,894	9,987	8,268	8,848
январь	7,301	9,544	8,301	7,923	9,981	8,279	8,833
февраль	7,352	9,611	8,336	7,978	9,982	8,317	8,845
март	7,442	9,652	8,388	7,981	9,958	8,327	8,858
2017 г. прогноз							
январь	7,581	9,714	8,453	8,088	9,994	8,361	8,889
март	7,887	9,774	8,517	8,217	10,083	8,385	8,932
март	7,805	9,841	8,627	8,337	10,085	8,424	8,965

$$K3 = 8,429/8,001 = 1,0535$$

Корректирующие коэффициенты на объем для справочной стоимости объекта-аналога для зданий рассчитывается с использованием таблиц, приведенных в «Справочнике оценщика».

Таблица 8.6 - Поправки на разницу в объеме, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта (коэффициент K1)

Vo / Vспр	Ko
0,00	1,24
0,10	1,22
0,29	1,22
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/Sспр	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)	гуО3.05.000.0025 (страница 261)
Год издания справочника	2016	2016	2016	2016
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. (DC):				
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	0	0	0	0

ПОКАЗАТЕЛЬ	Объект оценки №1	Объект оценки №2	Объект оценки №24	Объект оценки №25
здания				
по ширине дома	0	0	0	0
на наличие подвала	0	0	0	0
по планировочному расположению лестниц	0	0	0	0
прочие отличия	0	0	0	0
на различие в конструктивных решениях:				
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
лестниц, 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)	1,0482	1,0482	0,9387	1,0482
Итого по 2 гр. (К)	1	1	1	1
Скорректированный показатель стоимости (Ск=(Сс+SDC)*К)	0,9849	1,1321	1,0138	1,3585
Строительный объем Объекта оценки (V), куб. м.	6 879,66	24 987,51	21 014,27	8 531,44
Стоимость объекта оценки (BC) по гл. 1-12 СМР, руб.(без НДС)	179,00	68,20	550,10	708,00
Прибыль предпринимателя (ПП) (19% от СМР), руб.	1 231 459,32	1 704 148,51	11 559 951,07	6 040 258,48
Стоимость нового строительства (СНС) с учетом ПП, без НДС, руб.	233 977,27	323 788,22	2 196 390,70	1 147 649,11
Стоимость нового строительства (СНС), с НДС, руб.	1 465 436,59	2 027 936,72	13 756 341,78	7 187 907,59
Совокупный износ, %	1 729 215,18	2 392 965,33	16 232 483,30	8 481 730,96
Накопленный износ, руб	51,0%	51,0%	45,0%	45,0%
Справедливая стоимость без учета стоимости ЗУ (округленно с НДС), руб.	881 899,74	1 220 412,32	7 304 617,48	3 816 778,93

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.	847 000,00	1 173 000,00	8 928 000,00	4 665 000,00
	15 613 000,00			
Величина условной доли в составе единого гостиничного комплекса (объектов недвижимости, без ЗУ)	5,43%	7,51%	57,18%	29,88%
	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	847 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 173 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	642 000
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	8 928 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	4 665 000,00

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:

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

- 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;
 - a_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

- где: 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)
	Доступность объекта (транспортная, пешеходная)
Физические характеристики	Характеристики земельного участка
	Размеры и материалы строений
	Износ и потребность в ремонте строений
	Состояние окружающей застройки
Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
	Соответствие объекта принципу НЭИ
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
	Наличие парковки или гаража
	Состояние системы безопасности
	Наличие оборудования для бизнеса
	Наличие отдельного входа
	Расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе отдельно стоящих зданий

Источник: данные анализа 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	2 700 000	90,00	30 000	278 квартал, Ангарск, Иркутская область	1	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	ПСН	Продам помещение свободного назначения в г. Ангарске 1 этаж	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-186121663
2	3 000 000	111,10	27 003	19 квартал дом 6, Микрорайоны, Ангарск, Иркутская область	1	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	ПСН	Одноэтажное помещение (маг. "Продукты") Запасной выход Система кондиционирования + Торговое оборудование входит в стоимость	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-178450532
3	35 000 000	1 875,90	18 658	33-й мкр. 3, Микрорайоны, Ангарск, Иркутская область	Под, 1, 2	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	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 (передает по другому адресу). Прямая продажа от собственника. Торги или готовы предложить схему беспроцентной отсрочки платежа в размере 45% на срок 60 дней с даты подписания ДКП.	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-183164717
4	11 000 000	301,00	36 545	Иркутская область, Ангарск, р-н Микрорайоны, 18 микрорайон	1	Качественная отделка. Удовлетворительное состояние	ПСН	Продам офисное помещение в хорошем районе. Все подробности по телефону. Торг.	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_3_01_m-1127653558

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.	?	2 700 000	3 000 000	35 000 000	11 000 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	3 767,10	90,00	111,10	1 875,00	301,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	30 000	27 003	18 667	36 545
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	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдвервитутов/ нет
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	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.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-12,33%	-12,33%	-12,33%	-12,33%
Скорректированное значение	руб./кв.м.		26 301	23 674	16 365	32 039
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Ангарск, квартал 85, д.24	278 квартал, Ангарск, Иркутская область	19 квартал дом 6, Микрорайоны, Ангарск, Иркутская область	33-й мкр, 3, Микрорайоны, Ангарск, Иркутская область	Иркутская область, Ангарск, р-н Микрорайоны, 18 микрорайон
5.1. Престижность района	-					
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%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая продаже	кв.м.	3 767,10	90,00	111,10	1 875,00	301,00
Корректировка	%		-31,00%	-29,00%	-7,00%	-22,00%
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	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%	-	0%	0%	-10%	-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	1	1	ПОДВ,1,2	1
Корректировка	%	-	-5%	-5%	5%	-5%
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	%	-	-36%	-34%	-12%	-27%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	16 833	15 625	14 401	23 388
Общая валовая коррекция	%	-	36%	34%	22%	27%
Коэффициенты весомости	-	-	0,232	0,238	0,272	0,258
Коэффициент вариации		22,83%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	17 575				
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	66 206 783				

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений.

По объекту оценки №20 предоставлены договор аренды нежилого помещения, соглашение о смене арендодателя в договоре аренды и дополнительные соглашения к договору аренды нежилого помещения. Согласно содержащейся в вышеуказанных документах информации, данные договорные отношения могут быть расторгнуты в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на магазин «Олимпиада», общей площадью 3767,10 кв.м., расположенному по адресу: Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24. Корректировка не требуется.

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 14,5%. Данные представлены ниже.

Таблица 8.16 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Промышленно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (9)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Иркутск	5-9 (7)	10-12 (11)	7-9 (8,5)	10-12 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-12 (8,5)	11-14 (12,5)	7-12 (9,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-12 (11,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов на Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Средние по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тюмень	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Средние по средним городам в марте 2017 г.	7	10,75	7,7	12,33	7,5	11,67	9	12,25	13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-8 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%
Примечания: В скобках указано среднее значение
По данным исследовательского рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности являются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре

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 (-12,33%).

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

магистрала. 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 3 767,10кв.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

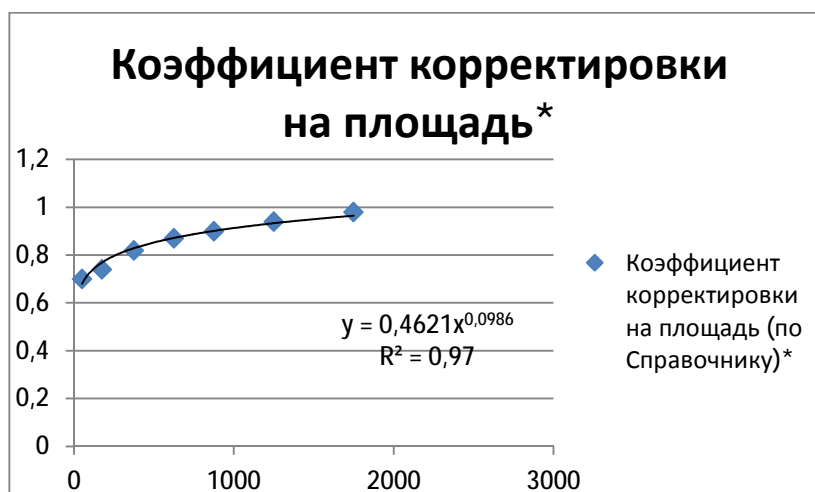
Площадь, кв.м		Цена							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	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 серединным значениям интервалов площадей:

Интервал площади	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000
Серединное 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	90,00	111,10	1 875,00	301,00
Коэффициент для расчета корректировки	1,0407	0,7202	0,7353	0,9715	0,8112
Корректировка на площадь	-	-31,00%	-29,00%	-7,00%	-22,00%

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 №3 является отдельностоящим зданием (ОСЗ), Оценщик считает необходимым применение корректировки на данное различие, согласно нижеприведенной таблицы:

5.2. Элемент сравнения – тип объекта

Значения корректировок, усредненные по городам
Росси, 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	0,85	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	0,95	0,92	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.

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://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/01-01-2016/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/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	
	Соотношение 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.	90,00	0,00	0,00	0,00	90,00	
	Соотношение 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	
кт-аналог	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,89	0,8	0,87	-	-5%

	Параметр	1 этаж	2 этаж	Подвал	Цоколь	ИТОГО	Корректировка на занимаемый объектом этаж, %
	Площадь, кв.м.	111,10	0,00	0,00	0,00	111,10	
	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 №3	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,89	0,8	0,87	-	5%
	Площадь, кв.м.	650,00	650,00	575,90	0,00	1 875,90	
	Соотношении площадей помещений по этажам (100% общая площадь)	34,65%	34,65%	30,70%	0,00%	100,00%	
	Коэффициент для расчета корректировки на этаж занимаемый объектом	0,3465	0,3084	0,2456	0,0000	0,9005	
Объект-аналог №4	Коэффициент отношения удельной цены к цене помещений на 1 этаже*	1	0,89	0,8	0,87	-	-5%
	Площадь	234,40	0,00	0,00	0,00	234,40	
	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	

Источник: расчеты Оценщика; <https://statielt.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	22 000 000	370	59 459	Иркутская обл., г.Иркутск, Тимирязева 6	ЦОК	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	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. ВПомещение одним залом без перегородок. 13м на 30м. Высота потолка 3.5м Эл.мощность 75 кв.т. Парковка. Документы готовы. Возможен бартер.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_370kv.m_416338732
2	6 300 000	107	58 879	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Байкальская, 295/1	1	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Уважаемые покупатели!! Продаётся Нежилое помещение свободного назначения ул. Байкальская 295/1, Первый этаж, 106,6 кв.м. В октябрьском районе, Первая Линия, два входа, сделан хороший ремонт. В данный момент помещение продаётся с арендаторами. Помещение подойдет под офис, магазин, банк. Наша компания гарантирует безопасность проведения сделки по покупке недвижимости. Помощь с оформлением ипотеки. Являемся официальными партнерами ведущих банков. Ипотека с нами дешевле. Крупнейшая в мире сеть агентств недвижимости Century 21 на рынке с 1971 года. Приходите и покупайте прямо сейчас!	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106_6_m_1187647868
3	2 500 000	45	55 556	Иркутск, р-н Свердловский, Первомайский мкр	ЦОК	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Продам универсальное помещение свободного назначения, площадь 45 кв.м.. Помещение расположено в цокольном этаже с отдельным входом, есть сан.узел. Выполнен хороший свежий ремонт, на окнах жалюзи, помещение под сигнализацией. Помещение сдаётся с долгосрочными арендаторами.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_45_m_899073864
4	17 000 000	290	58 621	Иркутск, р-н Правобережный, ул Богдана Хмельницкого, 3	1	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Оживленное место в центре города по привлекательной цене. Нежилое помещение с Арендаторами по ул. Богдана Хмельницкого 50 метров от Карла Маркса общей площадью 290 кв.м., центральные коммуникации, внутреннее и внешнее видео наблюдение, кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация. Отличное состояние. Огромный пешеходный и автомобильный трафик. Инвестировать свои средства в это помещение вы будете уверены в завтрашнем дне. Звоните, будем рады показать вам.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_895511060

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
Цена продажи (предложения)	руб.	?	22 000 000	6 300 000	2 500 000	17 000 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	389,30	370,00	106,60	45,00	290,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	59 459	59 099	55 556	58 621
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

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки	-	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	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.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-12,33%	-12,33%	-12,33%	-12,33%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		52 146	51 830	48 723	51 411
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутская обл., г.Иркутск, Тимирязева 6	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Байкальская, 295/1	Иркутск, р-н Свердловский, Первомайский мкр	Иркутск, р-н Правобережный, ул Богдана Хмельницкого, 3
5.1. Престижность района	-	Правобережный р-н	Правобережный р-н	Октябрьский р-н	Свердловский р-н	Правобережный р-н
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.	389,30	370,00	106,60	45,00	290,00

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%		0%	-9%	-15%	0%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
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 этаж	ЦОК	1	ЦОК	1
Корректировка	%	-	14,94%	0,00%	14,94%	0,00%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)
Корректировка	%	-	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.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	14,94%	-9,00%	-0,06%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	59 937	47 165	48 694	51 411
Общая валовая коррекция	%	-	14,94%	9,00%	29,94%	0,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,241	0,278	0,148	0,333
Коэффициент вариации		11,00%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	51 883				
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	20 198 052				

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений. Корректировка не требуется.

По объекту оценки №21 предоставлены договор аренды нежилого помещения и дополнительное соглашения к договору аренды нежилого помещения. Согласно содержащейся в вышеуказанных документах информации, данные договорные отношения могут быть расторгнуты в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на объект оценки №21. Корректировка не требуется.

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	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,35	1,41	1,48
оценки	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,20	1,22
	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	0,77	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,09	1,11
	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	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	22 000 000	370	59 459	Иркутская обл., г. Иркутск, Тимирязева 6	ЦОК	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	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. В Помещение одним залом без перегородок. 13м на 30м. Высота потолка 3.5м Эл. мощность 75 кв.т. Парковка. Документы готовы. Возможен бартер.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_370kv.m_416338732
2	6 300 000	107	58 879	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Байкальская, 295/1	1	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Уважаемые покупатели!! Продаётся Нежилое помещение свободного назначения ул. Байкальская 295/1, Первый этаж, 106,6 кв.м. В октябрьском районе, Первая Линия, два входа, сделан хороший ремонт. В данный момент помещение продаётся с арендаторами. Помещение подойдет под офис, магазин, банк. Наша компания гарантирует безопасность проведения сделки по покупке недвижимости. Помощь с оформлением ипотеки. Являемся официальными партнерами ведущих банков. Ипотека с нами дешевле. Крупнейшая в мире сеть агентств недвижимости Century 21 на рынке с 1971 года. Приходите и покупайте прямо сейчас!	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.6_m_1187647868
3	2 500 000	45	55 556	Иркутск, р-н Свердловский, Первомайский мкр	ЦОК	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Продам универсальное помещение свободного назначения, площадь 45 кв.м.. Помещение расположено в цокольном этаже с отдельным входом, есть сан узел. Выполнен хороший свежий ремонт, на окнах жалюзи, помещение под сигнализацией. Помещение сдается с долгосрочными арендаторами.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_45_m_899073864
4	17 000 000	290	58 621	Иркутск, р-н Правобережный, ул Богдана Хмельницкого, 3	1	Качественная отделка.	ПСН / Торговое	Оживленное место в центре города по привлекательной цене. Нежилое помещение с Арендаторами по ул. Богдана Хмельницкого 50 метров от Карла Маркса общей площадью 290 кв.м., центральные коммуникации, внутреннее и внешнее видео наблюдение, кондиционеры, охранно-пожарная сигнализация. Отличное состояние. Огромный пешеходный и автомобильный трафик. Инвестировать свои средства в это помещение вы будете уверены в завтрашнем дне. Звоните, будем рады показать вам.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_895511060

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
Цена продажи (предложения)	руб.	?	22 000 000	6 300 000	2 500 000	17 000 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв. м.	577,00	370,00	106,60	45,00	290,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	59 459	59 099	55 556	58 621
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.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
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.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-12,33%	-12,33%	-12,33%	-12,33%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		52 146	51 830	48 723	51 411
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутская обл., г.Иркутск, Тимирязева 6	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Байкальская, 295/1	Иркутск, р-н Свердловский, Первомайский мкр	Иркутск, р-н Правобережный, ул Богдана Хмельницкого, 3
5.1. Престижность района	-	Правобережный р-н	Правобережный р-н	Октябрьский р-н	Свердловский р-н	Правобережный р-н
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.	577,00	370,00	106,60	45,00	290,00
Корректировка	%	-	-6%	-14%	-20%	-6%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
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	-	ЦОК	ЦОК	1	ЦОК	1
Корректировка	%	-	0,00%	-13,00%	0,00%	-13,00%
7. Экономические характеристики						
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)
Корректировка	%	-	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.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	-6%	-27%	-20%	-19%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	49 017	37 836	38 978	41 643
Общая валовая коррекция	%	-	6%	27%	20%	19%
Коэффициенты весомости	-	-	0,306	0,208	0,241	0,245
Коэффициент вариации		12,00%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		42 465			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		24 502 305			

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений.

По объекту оценки №22 предоставлены договор аренды нежилого помещения, соглашение о передаче прав и обязанностей по договорам, дополнительные соглашения к договору аренды нежилого помещения и акты приёма-передачи (возврата) нежилого помещения. Согласно содержащейся в вышеуказанных документах информации, данные договорные отношения могут быть расторгнуты в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. Также данный договор аренды является краткосрочным. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на объект оценки №22. Корректировка не требуется.

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	2 454 400,0	47,2	52 000	Иркутск, р-н Свердловский, ул Гоголя, 67	1	Качественная отделка.	ПСН	<p>Продается помещение под торговое или офисное помещение площадью 47,2 кв. м. Адрес помещения Гоголя, 67. Вход в помещение со двора. Уровень 1 этажа.</p> <p>Отделка: крашены стены в яркий синий цвет, потолок типа Армстронг, на полу плитка (частично требует ремонта), установлена новая сантехника, межкомнатная дверь, электрика работает, интернет проведен. Продажа от собственника помещения.</p> <p>Отлично подойдет для организации салона красоты, офиса компании, торгового зала и т.п.</p> <p>Продажа - 52000 за кв. м. Аренда - 650 руб. за кв. м. По всем вопросам по телефону!</p>	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_47.2_m_953654700
2	4 500 000	92	48 913	Иркутск, р-н Октябрьский, Иркутск, мк. Крылатый 17У	1	Качественная отделка.	ПСН	<p>Продам нежилое помещение на 1-м этаже в м-р Крылатый, 17, 91.5м2, окна на две стороны дома, балкон на детскую площадку (возможно еще один вход), отдельный вход с парковочными местами, полностью с отделкой, охранная, пожарная сигнализация, защитные рольставни, отдельный вход. Подходит под любой вид деятельности. В собственности.</p>	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_91.5_m_1197170319
3	4 700 000	82	57 317	Иркутск, р-н Октябрьский, микрорайон Крылатый, 20	1	Качественная отделка.	ПСН	<p>Уважаемые покупатели!! Продаётся Нежилое помещение свободного назначения м-н Крылатый 20/4, 82 кв. м., материал кирпич, Первый этаж, Первая линия, в помещении выполнен с применением новых технологий качественный ремонт, стеклопакеты (окна закрываются железными жалюзи), охранная сигнализация, парковка, окна выходят на две стороны, Помещение подойдет под офис, магазин, банк, детский сад, салон красоты.</p> <p>Наша компания гарантирует безопасность проведения сделки по покупке недвижимости. Помощь с оформлением ипотеки. Являемся официальными партнерами ведущих банков. Ипотека с нами дешевле. Крупнейшая в мире сеть агентств недвижимости Century 21 на рынке с 1971 года. Приходите и покупайте прямо сейчас!</p>	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svoobodnogo_naznacheniya_82_m_1113100690

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.	?	2 454 400	4 500 000	4 700 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	16,70	47,20	91,50	82,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	52 000	49 180	57 317
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					
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					
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	-	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-12,33%	-12,33%	-12,33%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	-	45 604	43 131	50 267
5. Местоположение					
5. Местоположение	-	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутск, р-н Свердловский, ул Гоголя, 67	Иркутск, р-н Октябрьский, Иркутск, мк. Крылатый 17У	Иркутск, р-н Октябрьский, микрорайон Крылатый, 20
5.1. Престижность района	-	Октябрьский р-н	Свердловский 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	47,20	91,50	82,00
Корректировка	%	-	0%	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
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.5. Занимаемые этажи	-	2 этаж	1	1	1
Корректировка	%	-	-17%	-17%	-17%
7. Экономические характеристики					
7.1. Соответствие объекта принципу НЭИ/ Текущий вид использования	-	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (торговое / ПСН)	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	%	-	-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	37 851	35 799	41 722
Общая валовая коррекция	%	-	17,00%	17,00%	17,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		7,82%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	38 419			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	641 597			

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений. Корректировка не требуется.

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 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./мес.	Адрес	Отделка	Текст объявления	Источник информации
1	6 500 000	300	20	21 667	Иркутская область Култукский	Качественная отделка.	Небольшая база отдыха "Частное подворье" на берегу Байкала в кедровом лесу. Располагается в 20 км от г. Байкальска в п. Мурино. Живописное и уютное место со своей особой атмосферой. Представляет собой участок 20	http://www.classifieds24.ru/irkutsk/prodazha-baz-otdykha/turisticheskii-biznes-

№№	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
					тракт, Слюдянский район, п. Мурино		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 сегвич панелей 4,0*10,0 и 3,5*6,0. Удивительным является колодец с кристально чистой водицей, оборудованный насосом. Все строения на участке выполнены из калиброванного бревна и бруса. Особую атмосферу усадьбе, 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	na-980640.html
2	6 200 000	300	15	20 667	Иркутская область, п.Утулик, ул.Садовая	Качественная отделка.	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; дом 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	Иркутская область, Слюдянский район, п. Утулик.	Качественная отделка.	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 2010-2011гг 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
Площадь земельного участка, выделенного для размещения объекта	кв.м.		2 000,00	1 500,00	2 200,00
Удельная стоимость земельных участков в составе имущественных комплексов - объектов-аналогов - удельный показатель стоимости земельных участков рассчитан в рамках затратного подхода	руб./кв.м.		627,00	627,00	627,00
Стоимость земельных участков в составе имущественных комплексов - объектов-аналогов - удельный показатель стоимости земельных участков рассчитан в рамках затратного подхода	руб.		1 254 000,00	940 500,00	1 379 400,00
Цена предложения зданий в составе имущественных комплексов без учета стоимости земельного участка	руб.		5 246 000	5 259 500	7 120 600
Удельная цена предложения зданий в составе имущественных комплексов без учета стоимости земельного участка	руб./кв.м		17 487	17 532	16 560
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%
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.	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	-	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.	Июль 2017 г.
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.		15 468	15 576	14 696
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н	Иркутская область, Култукский тракт, Слюдянский район, п.	Иркутская область, п.Утулик, ул.Садовая	Иркутская область, Слюдянский район, п. Утулик.

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		Красный ключ, д.66	Мурино		
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	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	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)	Соответствует принципу НЭИ (база отдыха /гостевой дом)	Соответствует принципу НЭИ (база отдыха /гостевой дом)	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%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	13 921	14 018	13 227
Общая валовая коррекция	%	-	10,00%	10,00%	10,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		3,15%	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		13 912		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС), без учета стоимости ЗУ	руб.		11 932 000		
Справедливая стоимость прав на земельный участок (в целом)	руб.		642 000		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС), включая стоимость ЗУ	руб.		12 574 000		

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений.

По объектам оценки №1,2,24,25 предоставлены договор аренды нежилого помещения и соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды. Согласно содержащейся в вышеуказанных документах информации, данные договорные отношения могут быть расторгнуты в одностороннем порядке вследствие отказа одной из сторон (арендатора или арендодателя) от исполнения договора. Также данный договор аренды является краткосрочным. На основании вышесказанного, Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на объекты оценки №1,2,24,25. Корректировка не требуется.

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

Таблица

Таблица 6.1.1.

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Доминирующий	Максимальный
Цены объектов		0%	0%
1 Объекты с торгов		0%	0%
2 Объекты с торгов	1%	0%	0%
3 Объекты с торгов	0%	0%	0%
4 Объекты с торгов	0%	0%	0%
5 Объекты с торгов	0%	0%	0%
6 Объекты с торгов	0%	0%	0%
7 Объекты с торгов	0%	0%	0%
8 Объекты с торгов	0%	0%	0%
9 Объекты с торгов	0%	0%	0%
10 Объекты с торгов	0%	0%	0%
11 Объекты с торгов	0%	0%	0%
12 Объекты с торгов	0%	0%	0%
13 Объекты с торгов	0%	0%	0%
14 Объекты с торгов	0%	0%	0%
15 Объекты с торгов	0%	0%	0%
16 Объекты с торгов	0%	0%	0%
17 Объекты с торгов	0%	0%	0%
18 Объекты с торгов	0%	0%	0%
19 Объекты с торгов	0%	0%	0%
20 Объекты с торгов	0%	0%	0%
21 Объекты с торгов	0%	0%	0%
22 Объекты с торгов	0%	0%	0%
23 Объекты с торгов	0%	0%	0%
24 Объекты с торгов	0%	0%	0%
25 Объекты с торгов	0%	0%	0%
26 Объекты с торгов	0%	0%	0%
27 Объекты с торгов	0%	0%	0%
28 Объекты с торгов	0%	0%	0%
29 Объекты с торгов	0%	0%	0%
30 Объекты с торгов	0%	0%	0%
31 Объекты с торгов	0%	0%	0%
32 Объекты с торгов	0%	0%	0%
33 Объекты с торгов	0%	0%	0%
34 Объекты с торгов	0%	0%	0%
35 Объекты с торгов	0%	0%	0%
36 Объекты с торгов	0%	0%	0%
37 Объекты с торгов	0%	0%	0%
38 Объекты с торгов	0%	0%	0%
39 Объекты с торгов	0%	0%	0%
40 Объекты с торгов	0%	0%	0%
41 Объекты с торгов	0%	0%	0%
42 Объекты с торгов	0%	0%	0%
43 Объекты с торгов	0%	0%	0%
44 Объекты с торгов	0%	0%	0%
45 Объекты с торгов	0%	0%	0%
46 Объекты с торгов	0%	0%	0%
47 Объекты с торгов	0%	0%	0%
48 Объекты с торгов	0%	0%	0%
49 Объекты с торгов	0%	0%	0%
50 Объекты с торгов	0%	0%	0%
51 Объекты с торгов	0%	0%	0%
52 Объекты с торгов	0%	0%	0%
53 Объекты с торгов	0%	0%	0%
54 Объекты с торгов	0%	0%	0%
55 Объекты с торгов	0%	0%	0%
56 Объекты с торгов	0%	0%	0%
57 Объекты с торгов	0%	0%	0%
58 Объекты с торгов	0%	0%	0%
59 Объекты с торгов	0%	0%	0%
60 Объекты с торгов	0%	0%	0%
61 Объекты с торгов	0%	0%	0%
62 Объекты с торгов	0%	0%	0%
63 Объекты с торгов	0%	0%	0%
64 Объекты с торгов	0%	0%	0%
65 Объекты с торгов	0%	0%	0%
66 Объекты с торгов	0%	0%	0%
67 Объекты с торгов	0%	0%	0%
68 Объекты с торгов	0%	0%	0%
69 Объекты с торгов	0%	0%	0%
70 Объекты с торгов	0%	0%	0%
71 Объекты с торгов	0%	0%	0%
72 Объекты с торгов	0%	0%	0%
73 Объекты с торгов	0%	0%	0%
74 Объекты с торгов	0%	0%	0%
75 Объекты с торгов	0%	0%	0%
76 Объекты с торгов	0%	0%	0%
77 Объекты с торгов	0%	0%	0%
78 Объекты с торгов	0%	0%	0%
79 Объекты с торгов	0%	0%	0%
80 Объекты с торгов	0%	0%	0%
81 Объекты с торгов	0%	0%	0%
82 Объекты с торгов	0%	0%	0%
83 Объекты с торгов	0%	0%	0%
84 Объекты с торгов	0%	0%	0%
85 Объекты с торгов	0%	0%	0%
86 Объекты с торгов	0%	0%	0%
87 Объекты с торгов	0%	0%	0%
88 Объекты с торгов	0%	0%	0%
89 Объекты с торгов	0%	0%	0%
90 Объекты с торгов	0%	0%	0%
91 Объекты с торгов	0%	0%	0%
92 Объекты с торгов	0%	0%	0%
93 Объекты с торгов	0%	0%	0%
94 Объекты с торгов	0%	0%	0%
95 Объекты с торгов	0%	0%	0%
96 Объекты с торгов	0%	0%	0%
97 Объекты с торгов	0%	0%	0%
98 Объекты с торгов	0%	0%	0%
99 Объекты с торгов	0%	0%	0%
100 Объекты с торгов	0%	0%	0%

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.

Для определения рыночной стоимости каждого из улучшений земельного участка в рамках сравнительного подхода, Оценщик применил распределение полученной в рамках сравнительного подхода общей стоимости улучшений земельного участка без учета стоимости земельного участка. Для распределения применены процентные величины условной доли каждого из объектов недвижимости (улучшений земельного участка) в составе единого комплекса объектов недвижимости. Данные величины получены в рамках затратного подхода.

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Величина условной доли в составе единого комплекса объектов недвижимости, %	Справедливая стоимость (комплекса), полученная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС), руб.	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	5,42%	11 932 000,00	647 306,99
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	7,51%		896 447,58

24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	57,18%		6 823 089,48
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	29,88%		3 565 155,96
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	-	642 000,00	642 000,00
	ИТОГО				12 574 000,00

КВАРТИРЫ

Корректировка на наличие обременений не применялась, т.к. в предоставленных для оценки документах, касающихся оцениваемых объектов недвижимости, отсутствуют сведения об актуальных на дату оценки обременениях права собственности долгосрочными договорами аренды. Объекты-аналоги также свободны от указанных обременений. Корректировка не требуется.

В отношении части оцениваемых квартир (объекты оценки №4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16, 18) предоставлены договоры найма и акты приёма-передачи, полный перечень которых содержится в таблице № 6.1 настоящего Отчета.

Согласно предоставленной для оценки и упомянутой в предыдущем абзаце документации, данные договора найма являются краткосрочными. Оценщик пришел к выводу, что данные арендные отношения не могут рассматриваться в качестве обременений права собственности на вышеупомянутые 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	2 350 000	48,0	р-н Октябрьский, ул. Трилиссера, д. 106	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	5	5	Квартира в хорошем состоянии, комнаты вагон-раздельные, комнаты очень солнечные, с/у-разд., в комнатах натяжные потолки, обои шелкография, на полу ковровое покрытие, с/у-раздельный, дополнительно установлен водонагреватель. Балкон	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_48_m_55_et_1224206880
2	2 300 000	41,0	р-н Октябрьский, ул. Оммулевского, д. 35	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	4	5	Продам 2-комнатную квартиру по адресу Оммулевского, 35; отличное расположение, все рядом, 4/5 панельного дома, не угловая, солнечная, комнаты вагон, 41 кв.м., состояние жилое, трубы заменены, есть балкон, цена 2300 т.р.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_45_et_792295575
3	2 165 000	45,0	р-н Октябрьский, ул. Красноярская, д. 51	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	2	5	Продается 2-х. комн. квартира, ул. Красноярская, 2/5 пан. 44,7 кв. м. лоджия решетки, кафель, стеклопакеты, состояние жилое, 1-собственник, ипотека, мат.капитал. Спросить Марину	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_25_et_1137973313

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.	?	2 350 000	2 300 000	2 165 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	43,90	48,00	41,00	45,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	48 958	56 098	48 111
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.	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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.	-	43 083	49 366	42 338
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	р-н Октябрьский, ул. Трилиссера, д. 106	р-н Октябрьский, ул. Оммулевского, д. 35	р-н Октябрьский, ул. Красноярская, д. 51
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.	43,90	48,00	41,00	45,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	4 этаж из 5	5 этаж из 5	4 этаж из 5	2 этаж из 5
Корректировка	%	-	6%	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	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%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	45 668	49 366	42 338
Общая валовая коррекция	%	-	18,00%	12,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,286	0,357	0,357
Коэффициент вариации		7,68%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	45 799			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	2 011 000			

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», «Миэль», «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 СРД 18, 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. Корректировка на уторговывание для объектов недвижимости

Использованы: три проведения расчетов и корректировок. Приведены отсылочные данные, полученные по сведениям рекламных фирм, сети Интернет и из первоисточника публичной недвижимости (табл. 1 3 2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторговывание 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	-	0-14 (12)	0-22 (10,5)	14-16 (16)	-	0-17 (13,5)	-	17-18 (13,5)	-
Екатеринбург	0-10 (9)	9-14 (11,5)	9-11 (9)	12-17 (14,5)	9-11 (9)	10-13 (12,5)	-	13-17 (15)	13-15 (14)
Краснодар	9-11 (10)	12-16 (14)	10-14 (12)	10-18 (14)	9-11 (10)	13-18 (16)	8-14 (11)	13-20 (16,5)	-
Москва	0-12 (9)	10-13 (11,5)	10-17 (13,5)	14-19 (16,5)	9-14 (11)	13-17 (15,5)	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)	-	13-17 (14,5)	-	12-18 (15)	10-15 (13)
С. Петербург	5-10 (7,5)	5-12* (8,5)	9-11 (9,5)	12-18 (15)	10-13 (11,5)	11-20 (16)	13-14 (13)	12-18 (14,5)	10-15 (13,5)
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	11,1	10,9	15,0	10,5	14,2	12,9	15,5	13,2
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	8,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	7-10 (8,5)	10-14 (12)	-	13-17 (14,5)	9-11 (10)	13-13 (13,5)	8-12 (10)	13-17 (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	7-10 (8)	10-12 (11)	8-12 (10)	12-15 (13,5)	8-11 (9,5)	11-16 (13)	-	14-18 (16)	-
Самара	8-12 (10)	11-17 (14)	-	14-19 (16,5)	-	13-17 (15)	-	12-18 (15)	14-19 (16)
Саратов	6-10 (8)	10-16 (13)	9-14 (11,5)	11-18 (14,5)	10-14 (12)	13-18 (15)	9-15 (12)	13-20 (16)	14-18 (16)
Ташкент	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	-	13-16 (14,5)	-	10-18 (14)	-	12-17 (14,5)	12-16 (14)
Тверь	8-9 (7,5)	9-11 (10)	8-10 (9)	12-16 (14,5)	9-12 (10,5)	12-16 (13,5)	9-11 (10)	14-17 (15,5)	13-16 (14,5)
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	9,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,0	10,8	15,1	14,1
Среднее по средним городам в марте 2015 г.	5,3	8,1	8,2	11,2	7,5	10,0	8	12,9	11,8
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,3	6,6	8,9	5,8	9,0	7,9	12,4	11,1

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 актуальны на дату оценки, 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 (в удельном выражении), чем квартиры меньшего размера, схожие по остальным характеристикам. В данном случае за единицу сравнения принимается площадь объектов недвижимости. Величина поправки определяется путем мониторинга рынка предложений и выявленными соотношениями между ценой предложения и общей площадью объектов. Как правило, стоимость 1 кв.м. квартиры уменьшается/увеличивается на 1% при изменении площади объекта недвижимости на 5 кв.м. При чем в стоимость 1 кв.м. квартир большей площади меньше, чем у таких же квартир меньшей площади. (<http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correktirovka-realty-moscow.html>, <http://www.omegaocenka.ru/metodiki/statia12.shtml>).

Площадь аналога №3 больше площади объекта оценки, корректировка составит +1%.

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».

В России определение размера «корректировки» производится на основании методики предложенной Юрием Владимировичем Центром Профессиональных Оценщиков, где заложено методике корректировки имеют значения:

Таблица корректировок

Наименование	Лучше		Средне	Хуже	
	Квартира после капитального ремонта	Добавить к цене, %		Удовлетворительно, требуется лишь косметический ремонт	Квартира требует капитального ремонта
Состояние		+1%			-3;-5%

Есть мнение, что если после ремонта и отделки квартиры прибавить процент к цене, то это будет справедливо, при условии, что ремонт и отделка выполнены качественно и в срок. Однако при этом важно учитывать, что стоимость ремонта и отделки может быть очень высокой, что приведет к тому, что итоговая стоимость квартиры будет значительно выше, чем стоимость квартиры в аналогичном состоянии, но без ремонта и отделки.

<http://prosimple.ru/site/articles/3>

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 №2, №3 расположены на «средних» этажах дома (ни на первом, ни на последнем), в связи с чем корректировка не требуется.

Объект оценки, расположен на 4 этаже 5-ти этажного дома, Объект-аналог №1 расположен последнем этаже, 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	2 490 000	49,0	р-н Свердловский, бул. Рябикова, д. 22а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	4	9	Продается квартира, состояние жилое, раздельная планировка. Рядом магазины, остановка, д/сад, а/стоянка. Жилая- 28кв м Кухня-9кв м, большая лоджия, с/у раздельный. Собственник. Подходит под ипотеку. Не агентство.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_49_m_49_et_781455667

2	3 700 000	76,0	р-н Свердловский, бул. Рябикова, д. 22а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	6	9	Продам 3-комн. квартиру на б-ре Рябикова д/ю 22А. Квартира расположена на 7 м этаже, лом 9 этажный панельный. Дом 135 серии: 1986 год постройки, общая площадь 76 кв.м., планировка комнат раздельная, с/у раздельный, большая лоджия, комнаты: 26,2 кв.м., 12,8 кв.м., 9,8 кв.м., просторная прихожая 12,2 кв.м. Квартира в жилом состоянии, чистая. Чистый, отремонтированный подъезд, порядочные соседи. Во дворе оборудованная детская площадка. Отличное месторасположение дома, район со сложившейся развитой инфраструктурой. В непосредственной близости находятся: остановки общественного транспорта, детский сад, школа, поликлиника, больница, аптеки, магазины, рынок "Ручей". Документы готовы к продаже. Все вопросы по телефону.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/2-k_kvartira_76_m_79_et_945743294
3	2 560 000	47,0	р-н Свердловский, бул. Рябикова, д. 20а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	7	9	ПРОДАЮ 2-К КВАРТИРУ 135 СЕРИЯ. СОСТОЯНИЕ. ОБЫЧНОЕ. ОДИН СОБСТВЕННИК.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/2-k_kvartira_47_m_69_et_945760747

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.	?	2 490 000	3 700 000	2 560 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	48,00	49,00	76,00	47,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	50 816	48 684	54 468
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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.	-	44 718	42 842	47 932
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	р-н Свердловский, бул. Рябикова, д. 22а	р-н Свердловский, бул. Рябикова, д. 22а	р-н Свердловский, бул. Рябикова, д. 20а
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.	48,00	49,00	76,00	47,00
Корректировка	%	-	0%	5%	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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
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	4 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	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	%	-	0,00%	5,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	44 718	44 984	47 932
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	17,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,354	0,292	0,354

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Коэффициент вариации		3,89%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		45 933		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		2 205 000		

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	1 200 000	20,0	р-н Свердловский, Университетский мкр., д. 105	Отделка эконом-класса. Не требуются ремонтные работы	панельные	8	9	Продам! Малогаборитную квартиру, студия. Балкон, стеклопакет, состояние обычное. Ванна полноценная. Лифт работает. Рядом магазины, лицей, Госуниверситет. Чистый, ухоженный подъезд. Прямая продажа, один собственник.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_89_et._1129431141
2	1 300 000	22,0	р-н Свердловский, Университетский мкр., д. 26	Отделка эконом-класса. Не требуются ремонтные работы	панельные	4	9	ПРОДАМ! 1-комнатную небольшую квартиру-студию в м/р Университетский. Дом улучшенной планировки (135 серия), лифт, мусоропровод. Полноценная ванна. Интернет, телевидение. Железная дверь, домофон. Балкон застеклен и отделан деревом. Очень удобное расположение дома: остановки общественного транспорта во все части города, школа № 55, спортивная школа № 5, детские сады, ТЦ «Мельниковский», «Сраг», магазины, домоуправление, аптеки, почта, скейт-парк, творческие клубы и кружки и т.д. Документы готовы. Квартира юридически чиста, один собственник, прописанных нет. Возможны все формы оплаты, помощь в оформлении ипотеки. ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!!	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_22_m_49_et._1180463522
3	1 750 000	30,0	р-н Свердловский, Университетский мкр., д. 37	Отделка эконом-класса. Не требуются ремонтные работы	панельные	5	9	Продаю 1.5 полутора комнатную квартиру в хорошем состоянии, кухня и две комнаты, Балкон застеклен, комнаты раздельные, санузел совмещен, 5/9, 30 кв все в шаговой доступности рядом и школа и сад и остановка.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_59_et._1128375022

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.	?	1 200 000	1 300 000	1 750 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	19,40	20,00	22,00	30,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	60 000	59 091	58 333
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки					
Корректировка	%	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.	купля-продажа в собств.
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.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
4. Условия рынка					
4.1. Изменение цен во времени	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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	52 000	51 333
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	р-н Свердловский, Университетский мкр., д. 105	р-н Свердловский, Университетский мкр., д. 26	р-н Свердловский, Университетский мкр., д. 37
		Свердловский	Свердловский	Свердловский	Свердловский

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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.	19,40	20,00	22,00	30,00
Корректировка	%	-	0%	0%	2%
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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
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	8 этаж из 9	4 этаж из 9	5 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	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%	2,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	52 800	52 000	52 360
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	12,00%	14,00%
Кoeffициенты весомости	-	-	0,342	0,342	0,316
Кoeffициент вариации		0,76%	Величина коoeffициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		52 387		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 016 000		

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	2 380 000	42,0	р-н Свердловский, ул. Боткина, д. 8а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	2	9	Продается 2х комнатная квартира, ост. Курорт Ангара, дом панельный 135 серии, комнаты смежные, кухня 8 кв.м., лоджия застеклена, состояние обычное, подъезд и дом образцового содержания, отличная инфраструктура, транспортная развязка - во все стороны города и района. Документы готовы к продаже, один собственник. Рассмотрим все виды оплат - наличный/безналичный, ипотека, сертификаты, материнский капитал.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_29_et_903868624
2	4 500 000	78,0	р-н Свердловский, ул. Боткина, д. 8а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	5	9	Просторная, светлая, солнечная квартира из 4-х разд. комнат и холла, совмещенного с просторной кухней. Выход на балкон с кухни, есть гардеробная. Квартира с хорошим ремонтом - заезжай и живи! В шаговой доступности: магазины, школа, д. сад, ж. д. больница, остановка.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/4-k_kvartira_78_m_59_et_787235873
3	3 350 000	69,0	р-н Свердловский, ул. Боткина, д. 8а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	7	9	Продам 3-х квартиру, курорт Ангара, 7/9 панельного дома, улучшенной планировки, балкон застеклен, окна пластик, санузел раздельный в кафелеустановлена душевая кабина, новая входная дверь. Состояние в квартире хорошее. Любая форма расчета: ипотека, сертификаты, мат.капитал. Окажем помощь в оформлении ипотечного займа, кредитую под средства МСК. Один собственник, более 3 лет.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_79_et_1200139781

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.	?	2 380 000	4 500 000	3 350 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	47,90	42,00	78,00	69,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	56 667	57 692	48 551

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.		49 867	50 769	42 725
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 15б	р-н Свердловский, ул. Боткина, д. 8а	р-н Свердловский, ул. Боткина, д. 8а	р-н Свердловский, ул. Боткина, д. 8а
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	42,00	78,00	69,00
Корректировка	%	-	0%	6%	4%
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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	7 этаж из 9	2 этаж из 9	5 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	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%	4,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	49 867	53 815	44 434
Общая валовая коррекция	%	-	12,00%	18,00%	16,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,370	0,304	0,326
Коэффициент вариации		9,54%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		49 296		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		2 361 000		

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

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
---	-----------------------	------------------------------	-------	------------------------	----------------------	------	-----------	------------------	---------------------

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
1	2 999 999	51,0	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 273	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	2	5	Возможен обмен на квартиру с вашей доплатой или а/м/или вариант РАССРОЧКИ!!!!!!	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_25_et_683004118
2	1 650 000	30,0	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 257А	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	2	5	Продается 2-х комнатная квартира в мкр. Солнечный, ул. Байкальская 257 А. 2/5 этаж панельного дома 1988 года постройки. Планировка квартиры: кухня гостиная, площадью 19,5 м2 и отдельная комната 12 м2, с/у совмещенный. Квартира в хорошем жилом состоянии, балкон застеклен. Окна выходят во двор. В подарок покупателю остается встроенный шкаф-купе и кухонный гарнитур. Развитая инфраструктура, остановка "ГорМолЗавод" в 3-х минутах ходьбы. Только наличный расчет. Просмотр в любое удобное время. Звоните!	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_30_m_25_et_1059400341
3	950 000	18,0	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 261	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	5	5	Продам комнату 18 кв м с балконом в Солнечном, в коммунальной квартире, 3 соседа (нотариальные отказы от преимущественного права покупки получены), Территория общего пользования образцово-показательная, не захлпнена (см фото), 2 туалета + постирочная с окном + кухня, Комната после ремонта, балкон застеклен ALL, пластиковая оконная группа, окна на восток, не улловая, Мощная инфраструктура: В пешей доступности 3 школы (№№ 22, 25, 47), 6 дет садиков, 3 бассейна, 5 супермаркетов, 6 аптек, рядом остановка ГорМолЗавод (300 м) и ТорговоРазвлекательный центр. В собственности 10 лет, 2 собственника - сделка нотариально удостоверяемая.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_18_m_55_et_1213559105

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.	?	2 999 999	1 650 000	950 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	19,30	51,00	30,00	18,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	58 824	55 000	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					
2.1. 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					
3.1. 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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.	-	51 765	48 400	46 445
5. Местоположение					
5.1. Местоположение	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 273	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 257А	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 261
5.1.1. 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. Физические характеристики	кв.м.	19,30	51,00	30,00	18,00
Корректировка	%	-	6%	2%	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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы

Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	2 этаж из 5	2 этаж из 5	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%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	6,00%	2,00%	6,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	54 871	49 368	49 232
Общая валовая коррекция	%	-	18,00%	14,00%	18,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,320	0,360	0,320
Коэффициент вариации		6,29%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)		руб./кв.м	51 085		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)		руб.	986 000		

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	2 350 000	43,4	р-н Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 28а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	1	4	Продаю 2-х комнатную квартиру по адресу: И. Уткина, д. 28а, остановка общественного транспорта «Площадь Декабристов». Квартира расположена на 1-ом этаже 4-х этажного кирпичного дома, 1992 года постройки. Площади 43,4/25,1/8, планировка раздельная, с/у совмещен. В квартире установлены стеклопакеты, алюминиевые батареи, в с/у медная разводка + счетчики воды, ж/в дверь. В комнатах и на кухне на полах линолеум, в коридоре и с/у плитка. Имеется остекленный балкон. Состояние жилое. Удачное расположение дома в районе, в шаговой доступности школа № 9, детский садик № 68, супермаркет «Спар», до остановки 3 минуты ходьбы, до центрального рынка 7-10 минут. Документы готовы, 1 собственник, право более 3-х лет, продажа из первых рук! Стоимость предложения 2350 тыс. руб! Рассмотрим любую форму расчета! Продаю!	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_4_m_14_et_1176734_498
2	1 950 000	32,0	р-н Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 28а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	4	4	квартира в хорошем доме с отличным подъездом, большая кухня, солнечная сторона. с/у раздельный, пластиковые окна	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_44_et_10861456_16

3	1 750 000	30,5	р-н Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 28	Отделка эконом- класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичн ые	1	4	Продаю уютную 1-комнатную квартиру в центре города. Первый этаж пятиэтажного кирпичного дома, 1987 года постройки. Площадь квартиры 30,5 кв.м. Жилая комната занимает 20 кв.м, кухня - 5 кв.м. Окно выходит на юг с видом на детскую площадку. Санузел совмещен с полноценной ванной. В прихожей есть встроенный шкаф. Дом расположен в двух остановках от Центрального рынка и в пяти минутах ходьбы от берегов Ушаковки. Совсем рядом расположены школа и детский сад, а в десяти минутах ходьбы расположены площадь Декабристов, площадь Конституции, развлекательный центр Звездный и другие культурные объекты Иркутска. Квартира чистая ухоженная, состояние обычное жилое, но вполне пригодное для проживания. Звоните прямо сейчас!	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_5_m_15_et_1143689_211
---	-----------	------	---	---	---------------	---	---	---	---

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.	?	2 350 000	1 950 000	1 750 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	31,40	43,40	32,00	30,50
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	54 147	60 938	57 377
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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.		47 649	53 625	50 492
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	р-н Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 28а	р-н Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 28а	р-н Правобережный, ул. Иосифа Уткина, 28
5.1. Престижность района	-	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	43,40	32,00	30,50
Корректировка	%	-	2%	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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	1 этаж из 4	1 этаж из 4	4 этаж из 4	1 этаж из 4
Корректировка	%	-	0%	-1%	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	%	-	2,00%	-1,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		48 602	53 089	50 492
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	13,00%	12,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,321	0,333	0,346
Коэффициент вариации		4,44%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		50 750		
Справедливая стоимость объекта	руб.		1 594 000		

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)					

Обоснование вносимых поправок

Корректировки вносились аналогично расчету в таблице 8.29.

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	1 200 000	20,0	р-н Свердловский, мкр. Первомайский, д. 37а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	5	5	Продам малогабаритную 1-комн квартиру. Очень теплая и уютная, окно ПВХ без балкона, на полу новый линолеум. Рядом школа, детский сад, остановка. Не агентство. Торг	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_55_et_943651840
2	1 200 000	24,0	р-н Свердловский, мкр. Первомайский, д. 37а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	5	5	Продам квартиру в мкр Первомайский. Чистая, уютная. Спокойные соседи. Свой туалет, душ, все в кафеле. Стоят счетчики. Своя кухня. Ровные стены, 2 батареи. Квартира готова к продаже, долгов за коммуналку нет, в собственности более 3 лет, без обременений, прописанных нет. Подходит под ипотеку, сертификат и т. д.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_24_m_55_et_927399358
3	950 000	19,0	р-н Свердловский, мкр. Первомайский, д. 37а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	3	5	Предлагаем вашему вниманию 1-комнатную квартиру (малосемейка) на 3-м этаже 5-ти этажного панельного дома. Общая площадь 18,6к. м. Кухня без окна, санузел совмещенный. Состояние после косметического ремонта: окно пластиковое, новые медные трубы, в санузле кафель, новая сантехника. Квартира теплая, уютная. Окно выходит во двор. Во дворе детская площадка, места для парковки автомобиля. Отличный район : рядом магазины, роща, спортивный комплекс, остановка общественного транспорта. Один собственник, документы готовы. Эту квартиру можно купить в ипотеку.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_35_et_933719081

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.	?	1 200 000	1 200 000	950 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	18,50	20,00	24,00	19,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	60 000	50 000	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.	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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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	44 000	44 000
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	р-н Свердловский, мкр. Первомайский, д. 37а	р-н Свердловский, мкр. Первомайский, д. 37а	р-н Свердловский, мкр. Первомайский, д. 37а
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.	18,50	20,00	24,00	19,00
Корректировка	%	-	0%	1%	0%
6.2. Техническое состояние объекта	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.3. Отделка и ее состояние	-	Удовлетворительное	Отделка эконом-класса. Не	Отделка эконом-класса. Не	Отделка эконом-класса. Не

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		состояние. Требуется проведение капитального ремонта	требуется ремонтные работы	требуется ремонтные работы	требуется ремонтные работы
Корректировка	%	-	-10%	-10%	-10%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 5	5 этаж из 5	5 этаж из 5	3 этаж из 5
Корректировка	%	-	6%	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	%	-	-4,00%	-3,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 688	42 680	39 600
Общая валовая коррекция	%	-	28,00%	29,00%	22,00%
Кoeffициенты весомости	-	-	0,323	0,316	0,361
Кoeffициент вариации		12,91%	Величина коoeffициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		44 155		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		817 000		

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	1 850 000	32,0	р-н Свердловский, ул. Новокшонова, д. 55	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	1	5	Срочно! Квартира в хорошем состоянии! Заменена сантехника! Она высока! Частично с мебелью! Хорошему покупателю-хороший торг!	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_15_et_10199840_22
2	2 400 000	40,0	р-н Свердловский, ул. 4-я Железнодорожная, д. 98	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	3	4	Продаю теплую, светлую, уютную квартиру в хорошем районе! Ремонт, пластиковые окна, совмещенный санузел, интернет, кабельное тв, ламинат в комнатах. Рядом дет.сад, институты, школы, супермаркеты и т.д. Вообще - все, что нужно для уютной жизни!!! Собственник! Агентствам - не беспокоить!!! Интересует обмен на дом, коттедж с нашей доплатой до 1 млн.руб. в приоритете твердотопливный котел, удаленность от города до 5 км, центральное водоснабжение.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_34_et_10488309_17
3	2 450 000	40,0	р-н Свердловский, ул. 4-я Железнодорожная, д. 98	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	3	4	Продаю 2к квартиру в кирпичном доме, рядом Университеты, техникумы, детские сады. Хороший ремонт: ламинат, кафель, окна пвх, новые медные трубы и сантехника. Остается встроенная кухня и техника. Хорошее месторасположение для сдачи квартиры в аренду. Подходит ипотека.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_34_et_88828650_8

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.	?	1 850 000	2 400 000	2 450 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,90	32,00	40,00	40,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	57 813	60 000	61 250
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	За счет собственных средств или	За счет собственных средств или	За счет собственных средств или

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		безналичный платеж, без рассрочки оплаты	безналичный платеж, без рассрочки оплаты	безналичный платеж, без рассрочки оплаты	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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.	-	50 875	52 800	53 900
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	р-н Свердловский, ул. Новокошнова, д. 55	р-н Свердловский, ул. 4-я Железнодорожная, д. 98	р-н Свердловский, ул. 4-я Железнодорожная, д. 98
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.	34,90	31,00	44,00	30,00
Корректировка	%	-	0%	1%	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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
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	3 этаж из 4	3 этаж из 4
Корректировка	%	-	1%	-6%	-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	%	-	1,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	51 384	50 160	51 205
Общая валовая коррекция	%	-	13,00%	19,00%	19,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,372	0,314	0,314
Коэффициент вариации		1,30%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		50 943		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 778 000		

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	Источник информации

1	1 995 000	44,0	р-н Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, д. 5	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	2	4	Продам 2-х комн. кв. ост. к/т Ангара, ул. 2-я Железнодорожная, д.5, на 2-ом этаже четырехэтажного кирпичного дома. С/у совмещенный. Состояние простое, жилое. Документы готовы к сделке, 1 собственник, в собственности более 3-х лет, подходит под ипотеку. Развитая инфраструктура: рядом 3 остановки общественного транспорта, 2 школы, д/сад, супермаркеты, аптеки, спорткомплекс, курорт Ангара - на территории которого приятно прогуляться. Возможен торг. Рядом ул.Боткина, Маяковского, Румянцева, Гоголя, Лермонтова...	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_24_et_1223210531
2	1 400 000	35,2	р-н Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, д. 5г	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	1	5	Продам однокомнатную квартиру, на первом этаже пяти этажного кирпичного дома, квартира теплая! Общая площадь 35.2 кв.м., жилая 21.4 кв.м., кухня 6.4 кв.м. Удобное расположение, развитая инфраструктура. Вся сумма в договоре.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_35_2_m_15_et_1076230861
3	1 450 000	32,6	р-н Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, д. 5б	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	4	4	Хочу представить Вам квартиру: Здесь тихий двор и много света! Балкона, к сожалению, нету, Но пусть Вас не смущает это! Есть 3 окна, да, угловая И на последнем этаже, Отдельно комната и кухня. На фото видно все уже. По привлекательной цене! И если есть у Вас вопросы Прощу звонить сейчас же мне!	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_6_m_44_et_952850896

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.	?	1 995 000	1 400 000	1 450 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	32,20	44,00	35,20	32,60
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	45 341	39 773	44 479
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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.		39 900	35 000	39 142
5. Местоположение					
	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	р-н Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, д. 7	р-н Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, д. 5б	р-н Свердловский, ул. 2-я Железнодорожная, д. 5г
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.	32,20	44,00	35,20	32,60
Корректировка	%	-	2%	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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	2 этаж из 4	2 этаж из 4	1 этаж из 5	4 этаж из 4
Корректировка	%	-	0%	7%	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					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая чистая коррекция	%	-	2,00%	7,00%	6,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	40 698	37 450	41 491
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	19,00%	18,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,363	0,313	0,324
Коэффициент вариации		5,37%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		39 938		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 286 000		

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	Источн ик информации
1	2 300 000	43,0	р-н Октябрьский, ул. Депутатская, д. 73	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	3	4	В кирпичном доме (НЕ газ!) продаю 2 комнатную кв-ру общ.пл. 43 кв.м., на 3 этаже. Раздельная планировка (нет проходных комнат), не угловая. БАЛКОН не застеклен! Все окна выходят на детскую площадку. Ремонт сделан ровно год назад: установлены новые ПВХ, ламинат (в детской комнате линолеум), натяжные потолки. Заменены трубы, установлены водосчётчики. Недалеко от дома удобная парковка. Всё в шаговой доступности: детский сад №136, две школы - №76 и №16. В доме две аптеки, фирменный магазин "Янта", напротив "Слата", две остановки общественного транспорта в любой район города. Все документы готовы! Подходит расчет как наличный, так и ипотека любого банка.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_34_et_9479490_95
2	2 550 000	54,0	р-н Октябрьский, ул. 30-й Иркутской Дивизии, д. 23	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	5	5	Двухкомнатная квартира в Октябрьском р-не. Очень удобное расположение. Все в шаговой доступности (супермаркет, садик, школа, остановка). С/у совмещённый. Стеклопакеты, новая входная дверь, ремонт обычный.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_55_et_6314749_26
3	2 290 000	45,0	р-н Октябрьский, ул. 30-й Дивизии, д. 23	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	3	5	Продам квартиру с ремонтом: ламинат, натяжные потолки, окна ПВХ, новые радиаторы, счётчики и двери, медные трубы. Есть балкон, комнаты раздельные. Прекрасное расположение: Верхняя Лисиха – практически центр только чище. В двух шагах от дома детсад №136, школа №76, остановка с прямым транспортом в любую точку города, магазины. Под окнами – детская площадка, есть куда поставить машину. Цена – подарок.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_35_et_1111101_491

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.	?	2 300 000	2 550 000	2 290 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,30	43,00	54,00	45,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	53 488	47 222	50 889
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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.	-	47 069	41 555	44 782
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	р-н Октябрьский, ул. Депутатская, д. 73	р-н Октябрьский, ул. 30-й Иркутской Дивизии, д. 23	р-н Октябрьский, ул. 30-й Дивизии, д. 23
	-	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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	43,00	54,00	45,00
Корректировка	%	-	1%	3%	2%
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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
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	3 этаж из 4	5 этаж из 5	3 этаж из 5
Корректировка	%	-	-7%	-1%	-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	%	-	-6,00%	2,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	44 245	42 386	42 543
Общая валовая коррекция	%	-	20,00%	16,00%	21,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,325	0,360	0,315
Коэффициент вариации		2,39%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		43 040		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 476 000		

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	Источник информации
1	2 500 000	44,0	р-н Октябрьский, ул. Трилиссера, д. 109	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	2	5	Продаю квартиру на Трилиссера, с отличной планировкой. Комнаты раздельные, очень теплая, солнечная, светлая, новый кафель, новая сантехника, межкомнатные двери. Установлена сигнализация, домофон. Документы все готовы к продаже, никто не прописан, более 3 лет. Отличное расположение дома, рядом детский сад, детская поликлиника, супермаркет Слата, остановка Трилиссера.	https://www.avito.ru/rk/utsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_25_e_t_927323080
2	1 800 000	32,0	р-н Октябрьский, ул. Красноярская, д. 39	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	2	5	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, от собственника продажа	https://www.avito.ru/rk/utsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_25_e_t_721645500
3	1 750 000	30,0	р-н Октябрьский, ул. Красноярская, д. 22	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	4	4	Продаю 1 комнатную квартиру по адресу: Красноярская, 22. 4-ый этаж, кирпичный дом. Общая площадь 30 кв.м., зал-18 кв.м., кухня-6 кв.м. Отличное расположение дома: в двух шагах остановка Омурского, отделение сбербанка, школа №23, два детских сада, аптека, магазины. Подойдет любая форма оплаты, включая ипотеку, материнский капитал и прочее. 1 взрослый собственник, никто не прописан, в собственности с 2007 года. Показ в любое время по договоренности.	https://www.avito.ru/rk/utsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_44_e_t_884171248

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.	?	2 500 000	1 800 000	1 750 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	31,50	44,00	32,00	30,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	56 818	56 250	58 333
1. Передаваемые права					

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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	49 500	51 333
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	р-н Октябрьский, ул. Трилиссера, д. 109	р-н Октябрьский, ул. Красноярская, д. 39	р-н Октябрьский, ул. Красноярская, д. 22
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.	31,50	44,00	32,00	30,00
Корректировка	%	-	2%	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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
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	2 этаж из 5	2 этаж из 5	4 этаж из 4
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%
Выводы					
Общая чистая коррекция	%	-	2,00%	0,00%	6,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	51 000	49 500	54 413
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	12,00%	18,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,341	0,364	0,295
Коэффициент вариации		4,88%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		51 461		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		1 621 000		

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	980 000	23,0	р-н Ленинский, ул. Ледовского, д. 3а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	1	5	Продаю однокомнатную квартиру. Благоустроенная. Смежный санузел. Пластиковые окна. Рядом парковка для машин (под видеокамерой), школа, детский сад, остановка, магазины. Ж/Д вокзал в 10 минутах пешком. Проведен интернет ТТК. Возможен торг.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartira/1-k_kvartira_23_m_15_et_109_9446525

2	1 380 000	30,0	р-н Ленинский, Западный пер., д. 19	Отделка эконом- класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	3	4	Продается Отличная квартира по правильной цене. В квартире косметический ремонт, пластиковые окна, дом и двор под видео наблюдением, рядом детская площадка, развитая инфраструктура, банк магазины, остановка транспорта. Квартира продается очень срочно в связи с переездом, успевайте приобрести уютную квартиру по хорошей цене. Документы готовы к продаже, подходит под ипотеку.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_34_et_112_4587142
3	2 000 000	41,0	р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, д. 62	Отделка эконом- класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	2	4	Продаю 2-х комнатную квартиру на 2 этаже 4-х этажного дома. Ост. Школьная. Солнечная, угловая. Комнаты раздельные. С/у совмещен. Окна пластик, межкомнатные двери заменены, трубы медь, счётчики на воду установлены. Школа, детский сад, магазины в шаговой доступности. Сбербанк в этом же доме. Рассматриваю обмен на 3х комнатную квартиру в Ленинском районе с моей доплатой. Торг.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_24_et_103_2045656

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.	?	980 000	1 380 000	2 000 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	34,20	23,00	30,00	41,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	42 609	46 000	48 780
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.	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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.	-	37 496	40 480	42 926
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	р-н Ленинский, ул. Ледовского, д. 3а	р-н Ленинский, Западный пер., д. 19	р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, д. 62
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
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	34,20	23,00	30,00	41,00
Корректировка	%	-	-2%	0%	1%
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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
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	1 этаж из 5	3 этаж из 4	2 этаж из 4
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	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	%	-	5,00%	0,00%	1,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	39 371	40 480	43 355
Общая валовая коррекция	%	-	21,00%	12,00%	13,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,272	0,370	0,358
Коэффициент вариации		5,01%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		41 208		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках	руб.		1 409 000		

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
сравнительного подхода (включая НДС)					

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	2 090 000	45,0	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 178	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	1	5	Продаю 2 комнатную квартиру ост. Цимлянская. Раздельные комнаты, санузел совмещен, 1/5 пан. дома. Рядом школа, д/сад, остановки транспорта. Прямая продажа по любой форме оплаты.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_15_et._1020874986
2	2 500 000	45,0	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 180	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	4	5	АН "Авеню 38" предлагает вашему вниманию 2-комнатную квартиру в районе остановки Цимлянская. Солнечная сторона, балкон, дом в двух шагах от остановки. Квартира после ремонта, установлены стеклопакеты, межкомнатные двери, в стоимость входит встроенная кухня и бытовая техника, мебель. В квартире никто не проживает, готова к продаже и ждет своих новых жильцов!	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_45_et._956768093
3	2 350 000	42,0	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 186	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	панельные	4	5	Продаются 2 х комнатная квартира. Комнаты раздельные, рядом школа, балкон. Сан узел совмещен. Продажа от собственника, не агентство.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_45_et._276527659

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.	?	2 090 000	2 500 000	2 350 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	47,00	45,00	45,00	42,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	46 444	55 556	55 952
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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.		40 871	48 889	49 238
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 178	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 180	р-н Октябрьский, ул. Байкальская, д. 186
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	45,00	45,00	42,00
Корректировка	%	-	0%	0%	-1%
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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	панельные	панельные	панельные	панельные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.5. Занимаемый этаж	-	5 этаж из 5	1 этаж из 5	4 этаж из 5	4 этаж из 5
Корректировка	%	-	1%	-6%	-6%
6.6. Высота помещения	-	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м	2,5-3м

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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	%	-	1,00%	-6,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	41 280	45 956	45 791
Общая валовая коррекция	%	-	13,00%	18,00%	19,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,370	0,320	0,310
Коэффициент вариации		5,98%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		44 175		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		2 076 000		

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	1 997 000	34,0	р-н Свердловский, ул. Лермонтова, д. 313а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	3	4	Центр Академгородка, квартира в обычном жилом состоянии, побелка, покраска, санузел совмещен, большой застекленный балкон. Чистый подъезд, хорошие соседи Зеленый двор, детская площадка, стадион и школа №24 в непосредственной близости, возле дома. Тор!	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_34_et_1164110320
2	2 480 000	47,0	р-н Свердловский, ул. Лермонтова, д. 329	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	1	4	Продается 2-комнатная квартира в Академгородке по ул. Лермонтова, 329. Дом индивидуальной постройки, во дворе школа, д/сад. Квартира в отличном состоянии: выровнены потолки, стены, кафель, новая сантехника, новые микроволновые и входные двери. Прямая продажа. Возможна ипотека. Отличное предложение!	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_47_m_14_et_1038679204
3	1 800 000	30,6	р-н Свердловский, ул. Лермонтова, д. 321	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	3	4	Продам, обменяю с доплатой, однокомнатную квартиру в Академгородке. Капитального ремонта не требует, сделан косметический ремонт. Трубы замены не требуют, свищей, подтеков нет нигде. Мебель вывезем при необходимости. Окна деревянные, в хорошем состоянии, окрашены, два окна выходят во двор, одно на улицу Лермонтова. Соседи не шумные, подъезд чистый, двор тихий (парковка для машин имеется). Остановка рядом (Академгородок), магазины, рынок в шаговой доступности. Не посредник, не агентство, реальному покупателю реальная скидка.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_6_m_34_et_948425922

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.	?	1 997 000	2 480 000	1 800 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	44,10	34,00	47,00	30,60
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	58 735	52 766	58 824
1. Передаваемые права					
1.1. Качество передаваемых прав	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
1.2. Вид сделки					
Корректировка	%	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.	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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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.		51 687	46 434	51 765
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	р-н Свердловский, ул. Лермонтова, д. 313а	р-н Свердловский, ул. Лермонтова, д. 329	р-н Свердловский, ул. Лермонтова, д. 321
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.	44,10	34,00	47,00	30,60
Корректировка	%	-	-2%	0%	-2%
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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
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	3 этаж из 4	1 этаж из 4	3 этаж из 4
Корректировка	%	-	-6%	1%	-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	%	-	-8,00%	1,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	47 552	46 898	47 624
Общая валовая коррекция	%	-	20,00%	13,00%	20,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,311	0,378	0,311
Коэффициент вариации		0,84%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		47 327		
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		2 087 000		

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	4 200 000	72,0	р-н Октябрьский, ул. Ядринцева, д. 29	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	4	5	Продам просторную, уютную квартиру. Отличное состояние, окна на две стороны.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_72_m_45_et_1179874856
2	5 700 000	116,0	р-н Октябрьский, ул. Ядринцева, д. 9	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	5	5	Продаю 4-х комнатную квартиру в генеральском доме на Ядринцева, территория ИВВАИУ, 5/5 кирп. дома, индивидуальная планировка, 116/101/64/12, две поджики по 7,4кв.м., - широкие, застекленные алюминиевым профилем; комнаты все раздельные -15/15/16/18кв.м., большой холл - 19кв.м., ванная комната - 5кв.м.(большая, просторная), с/у разд, приборы учета водоснабжения, стеклопакеты, хорошее состояние, квартира очень теплая, светлая, солнце с двух сторон, в доме имеется личная кладовка с подвалом (для хранения солений и вещей), на площадке 2 квартиры. Дом строился под контролем и руководством высшего командного состава ИВВАИУ - 1987год, поэтому планировки индивидуальные. Рядом д/сад, новая школа №23, остановка - Типография, территория огорожена, на территории имеется храм - Дмитрия Донского. Развитая инфраструктура. Т.к. квартира располагается на 5-ом этаже, имеется возможность сделать мансардный этаж, и тем самым увеличить площадь квартиры на 100 кв.м. Один собственник, в собственности более 3-х лет, прямая продажа, подходит под любую форму оплаты. торг..	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/4-k_kvartira_116_m_55_et_924041099

№	Цена предложения, руб	Общая площадь объекта, кв.м.	Адрес	Отделка и ее состояние	Материал стен здания	Этаж	Этажность	Текст объявления	Источник информации
3	4 200 000	70,0	р-н Октябрьский, ул. Ядринцева, д. 29/5	Отделка эконом-класса. Не требуются ремонтные работы	кирпичные	2	5	Продам теплую уютную 2-ух комнатную квартиру, в городке ИВАТУ на 2-ом этаже 5-этажного кирпичного дома. Дому 11лет, всего 1 подъезд и 12 квартир. Квартира общей площадью 70 кв.м, жилая площадь 30,6 кв.м, санузел 5,9 кв.м, гардеробная 8,5 кв.м, два застекленных балкона по 3,5 кв.м, кухня - 13,9 кв.м. Окна выходят во двор и на сквер. В шаговой доступности детские сады, школы, остановка, магазины и тд. Развитая инфраструктура. Более 5ти лет в собственности, любая форма расчета. Также в шаговой доступности имеется гараж, цена по договоренности, если есть желание.	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_70_m_25_et_1187972655

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.	?	4 200 000	5 700 000	4 200 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	85,60	72,00	116,00	70,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	58 333	49 138	60 000
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.	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	-	20.07.2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.		51 333	43 241	52 800
5. Местоположение					
5.1. Престижность района	-	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	р-н Октябрьский, ул. Ядринцева, д. 29	р-н Октябрьский, ул. Ядринцева, д. 9	р-н Октябрьский, ул. Ядринцева, д. 29/5
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.	85,60	72,00	116,00	70,00
Корректировка	%	-	-2%	5%	-3%
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. Не требуются ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуются ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуются ремонтные работы
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 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	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	%	-	-2,00%	11,00%	-3,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	50 306	47 998	51 216
Общая валовая коррекция	%	-	14,00%	23,00%	15,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,365	0,279	0,356
Коэффициент вариации		3,33%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м		49 986		

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.		4 279 000		

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	Источник информации
1	980 000	23,0	р-н Ленинский, ул. Ледовского, д. 3а	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	1	5	Продаю однокомнатную квартиру. Благоустроенная. Смежный санузел. Пластиковые окна. Рядом парковка для машин (под видеонаблюдением), школа, детский сад, остановка, магазины. Ж/Д вокзал в 10 минутах пешком. Проведен интернет ТТК. Возможен торг.	https://www.avito.ru/rkutsk/kvariry1-k_kvartira_23_m_15_et_1099446525
2	1 380 000	30,0	р-н Ленинский, Западный пер., д. 19	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	3	4	Продается отличная квартира по правильной цене. В квартире косметический ремонт, пластиковые окна, дом и двор под видео наблюдением, рядом детская площадка, развитая инфраструктура, банк магазины, остановка транспорта. Квартира продается очень срочно в связи с переездом, успевайте приобрести уютную квартиру по хорошей цене. Документы готовы к продаже, подходит под ипотеку.	https://www.avito.ru/rkutsk/kvariry1-k_kvartira_30_m_34_et_1124587142
3	2 000 000	41,0	р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, д. 62	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	кирпичные	2	4	Продаю 2-х комнатную квартиру на 2 этаже 4-х этажного дома. Ост. Школьная. Солнечная, угловая. Комнаты отдельные. С/у совмещен. Окна пластик, межкомнатные двери заменены, трубы медь, счетчики на воду установлены. Школа, детский сад, магазины в шаговой доступности. Сбербанк в этом же доме. Рассматриваю обмен на 3х комнатную квартиру в Ленинском районе с моей доплатой. Торг.	https://www.avito.ru/rkutsk/kvariry2-k_kvartira_41_m_24_et_1032045656

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.	?	980 000	1 380 000	2 000 000
Площадь квартиры (общая)	кв.м.	30,60	23,00	30,00	41,00
Цена предложения, удельная	руб./кв.м	-	42 609	46 000	48 780
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.	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	-	20 июля 2017 г.	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
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.		37 496	40 480	42 926
5. Местоположение		Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	р-н Ленинский, ул. Ледовского, д. 3а	р-н Ленинский, Западный пер., д. 19	р-н Ленинский, ул. Розы Люксембург, д. 62
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
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6. Физические характеристики					
6.1. Общая площадь	кв.м.	30,60	23,00	30,00	41,00
Корректировка	%	-	-1%	0%	2%
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. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы	Отделка эконом-класса. Не требуется ремонтные работы
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.4. Материал стен здания	-	кирпичные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Корректировка	%	-	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
6.5. Занимаемый этаж	-	3 этаж из 4	1 этаж из 5	3 этаж из 4	2 этаж из 4
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	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%	2,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	39 746	40 480	43 785
Общая валовая коррекция	%	-	20,00%	12,00%	14,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,282	0,370	0,348
Коэффициент вариации		5,20%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%		
Удельный показатель справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления (включая НДС)	руб./кв.м	41 423			
Справедливая стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода (включая НДС)	руб.	1 268 000			

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 ⁹

№	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	647 306,99
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	896 447,58
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	642 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	6 823 089,48
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 565 155,96
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	2 011 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	2 205 000,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	1 016 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	2 361 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	986 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	1 594 000,00
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	817 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	1 778 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	1 286 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	1 476 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	1 621 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	1 409 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	2 076 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	2 087 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	4 279 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	1 268 000,00
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	66 206 783,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	20 198 052,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	24 502 305,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	641 597,00

Источник: расчеты Оценщика ООО «ЦНЭС».

⁹ 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. Соответственно, стоимости объектов с №3 по №19 включительно (перечисление номеров объектов по порядку с шагом, равным 1) не включают НДС.

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.

№№	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	90	389	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Советская, 45/1	1	НЕТ	Качественная отделка	Офис	Расположение весьма удобное, т.к. рядом развязка в любую точку Иркутска, наличие остановки, супермаркета, бизнес ланча (150-200р) в кафе напротив, огромная территория для Авто, сама территория помещения огорожена (два входа). Отлично подойдет для групп дневного пребывания. Два с/узла, мебель, кондиционер, сейф, ванная комната. Свежий косметический ремонт, дом 2003г постройки Звонит	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nevizhimos/pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_52_m_101323255
2	16	300	Иркутская область, Ангарск, р-н Центр, 84-й кв-л, 29	2	НЕТ	Качественная отделка	Офис	Сдаются офисные меблированные помещения в Центре Ангарска. 84-й кв-л. ул. Горького, напротив торгового центра "Альянс". Остановка 95-й квартал. Помещения 10, 16 (3 пом.) м², сдвоенные помещения (2 кабинета 12+15 и 17+16 м²). 2-й этаж 3-х этажного административного здания. После ремонта. Возможно подведение водоснабжения и канализации. Рядом располагаются складские и производственные помещения (возможна аренда). Автостоянка. Территория охраняется. Предоставляем юридический адрес.	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nevizhimos/ofisnoe_pomeschenie_16_m_1060954613
3	60,0	417	Иркутская область, Ангарск, р-н Квартал, 94 квартал, д. 30	1	НЕТ	Качественная отделка	Офис	Сдам помещение под офис (под агентство недвижимости, страховая, турфирма, салон-парикмахерская, тату-салон, салон цветов и т.п.) Аккуратный ремонт, удобное расположение (напротив детской поликлиники по ул. Гагарина), все необходимое для полноценной работы. По всем интересующим вопросам обращаться по телефону.	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nevizhimos/ofisnoe_pomeschenie_60_m_1195737145
4	60	250	Иркутск, р-н Свердловский, мр-н Ершовский, 142	1	НЕТ	Качественная отделка	Офис	Сдам помещение на первом этаже жилого дома в микрорайоне Ершовский свободного назначения. Можно использовать под магазин, офис или склад	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nevizhimos/torgovoe_pomeschenie_80_m_1034886067

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	Объект-аналог 4
Площадь (помещений) (общая, фактическая)	кв. м.	До 100	73,00	16,00	60,00	80,00
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м/мес	-	370	300	417	313
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	-	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%
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.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		342	277	385	289
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Ангарск, р-н Центр, 84-й кв-л, 29/1	Иркутская область, Ангарск, р-н Квартал, 178-й кв-л, 2	Иркутская область, Ангарск, р-н Центр, 84-й кв-л, 29	Иркутская область, Ангарск, р-н Квартал, 94 квартал, д. 30	Иркутская область, Ангарск, р-н Центр, с. Сосновка ул. Мира 1
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая сдаче в аренду	кв.м.	До 100	73,00	16,00	60,00	80,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
6.2. Техническое состояние помещения	-	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное
Корректировка	%	-	0%	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)	Встроенное помещение (павильон/место в ТЦ/ТК)
Корректировка	%	-	0%	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)	Общий вход (отдельный отсутствует)
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.5. Занимаемые этажи	-	1	1	2	1	1
Корректировка	%	-	0%	11%	0%	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, 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.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	-8,00%	11,00%	0,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	315	307	385	266
Общая валовая коррекция	%	-	15,70%	18,70%	7,70%	15,70%
Коэффициенты весомости	-	-	0,243	0,225	0,289	0,243
Коэффициент вариации		15,52%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 20%			
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), с НДС	руб./кв.м/мес	322				
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), без НДС	руб./кв.м/мес	273				
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (1 этаж), без НДС	руб./кв.м/год	3 276				

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 7,7%. Данные представлены ниже.

Таблица 8.65 - Корректировка на торг для различных объектов недвижимости

Таблица 61. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2017 г., %

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9 - 12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	8-11 (9,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Омск	6-8 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	12-13 (12,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	-	11-13 (12)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-	12-15 (13,5)	-	11-14 (12,5)	-	10-14 (12)	11-17 (14)
Ставрополь	6-8 (7)	10-13 (11,5)	5-9 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-16 (14)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	10-11 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам в марте 2017 г.	-7	-10,75	-7,7	-12,33	-7,5	-11,67	-9	-12,25	-13,1
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
*В Санкт-Петербурге скидки на экономкласс квартир 5-8%, на коммерческий класс 7-10%, на элитное жилье 9-12%									
Примечание. В скобках указано среднее значение.									
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок СРК- 2017, 2017 г., Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков.

Таким образом, в рамках настоящего источника Оценщик принимает скидку на торг на среднем уровне значения (-7,7%).

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 100 кв.м. У объекта-аналога №3 в аренду сдаются помещения от 60 до 280 кв.м., что подтверждает вышеуказанную рыночную информацию.

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

Для расчётов была принята площадь меньше 100 кв.м. встроенных помещений. Аналоги №1-4 также встроенные помещения, корректировка не требуется.

6.4. Тип входа в объект

Объекты-аналоги №1,2,3,4 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://statielt.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	3 276
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (2 этаж), без НДС	руб./кв.м/год	0,9	2 948
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (подвал), без НДС	руб./кв.м/год	0,81	2 654

Таблица 8.67 - Описание объектов-аналогов для расчета рыночной ставки арендной платы по объекту оценки №21

№№	Цена предложения, руб/мес	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	77 520	129	601	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Верхняя Набережная 167/7	1	Качественная отделка.	ПСН	Аренда от собственника, общая площадь 277,4 кв.м. можно разделить на 2 помещения по 129,2 и 148,2 кв.м., высота потолка 3.80, почти все окна вид на Ангару первая линия от дороги и от Ангары, ремонт, отдельный вход, 600 рублей м2	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1131096469
2	98 250	131	750	Иркутск, р-н Свердловский, Гоголя, 65	1	Качественная отделка.	ПСН	Предлагаем в долгосрочную аренду нежилое помещение свободного назначения, расположенное по адресу - г. Иркутск, ул. Гоголя, д. 65. Помещение имеет два входа, один вход с ул. Гоголя, второй – со двора жилого комплекса. Вход на уровне земли. Отделка стандартная: стены и потолок покрашены, на полу плитка, установлены входные пластиковые двери. Состояние отличное. Идеально подходит для торговой площади, организации банка, размещения офиса компании с потоком клиентов. В жилом комплексе уже имеются: кондитерская, супермаркет, медицинский кабинет, аптека, типография, обувной магазин, цветочная лавка, разливное пиво, кафе, кальянная. Помещение находится в собственности. Арендная ставка 750 рублей за кв.м./ месяц Интересна аренда и продажа помещения.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_131_m_1176711186
3	55 000	69	797	Иркутск, р-н Правобережный, ул Карла Маркса, 30	1	Качественная отделка.	ПСН	Уважаемые предприниматели, в самом центре города, сдается жилое помещение под магазин, офис. Отдельный вход с улицы, свежий ремонт, сигнализация, решетки на окнах.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69_m_1038700326
4	65 000	101,0	644	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Партизанская, 131	2	Качественная отделка.	ПСН	Сдается второй этаж кирпичного здания, возможна перепланировка. Высокие потолки, отдельный вход!	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_101m2_1222155407
5	57 000	95	600	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Советская, 27	2	Качественная отделка.	ПСН	Сдаю нежилое помещение свободного назначения по адресу: ул. Советская 27 (ТЦ "Невский") Второй этаж, отдельный вход, свободная планировка (два зала+подсобка+санузел с душевой кабиной). Установлена охрана, пожарная сигнализация.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu

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.	?	77 520	98 250	55 000	65 000	57 000
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	389,30	129,0	131,0	69,0	101,0	95,0
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м	-	601	750	797	644	600
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.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка							
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		555	692	736	594	554
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Верхняя Набережная 167/7	Иркутск, р-н Свердловский, Гоголя, 65	Иркутск, р-н Правобережный, ул Карла Маркса, 30	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Партизанская, 131	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Советская, 27
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	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	129,00	131,00	69,00	101,00	95,00	
Корректировка	%	-	-8%	-8%	-14%	-8%	-14%	
6.2. Техническое состояние помещения	-	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
6.4. Тип входа в объект	-	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	Имеется отдельный вход	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%	0%	
6.5. Занимаемые этажи	-	1	1	1	1	2	2	
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	11%	11%	
6.6. Высота помещения	-	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м	Около 3м	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)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (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%	-8,00%	-14,00%	3,00%	-3,00%	
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	511	637	633	612	537	
Общая валовая коррекция	%	-	8,00%	8,00%	14,00%	19,00%	25,00%	
Коэффициенты весомости	-	-	0,223	0,223	0,203	0,186	0,166	
Коэффициент вариации	-	9,92%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%					
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	руб./кв.м/мес	587						
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/мес	497						
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/год	5 964						

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	98 250	131	750	Иркутск, р-н Свердловский, Гоголя, 65	1	Качественная отделка.	ПСН	Предлагаем в долгосрочную аренду нежилое помещение свободного назначения, расположенное по адресу - г. Иркутск, ул. Гоголя, д. 65. Помещение имеет два входа, один вход с ул. Гоголя, второй – со двора жилого комплекса. Вход на уровне земли. Отделка стандартная: стены и потолок покрашены, на полу плитка, установлены входные пластиковые двери. Состояние отличное. Идеально подходит для торговой площади, организации банка, размещения офиса компании с потоком клиентов. В жилом комплексе уже имеются: кондитерская, супермаркет, медицинский кабинет, аптека, типография, обувной магазин, цветочная лавка, разливное пиво, кафе, кальянная. Помещение находится в собственности. Арендная ставка 750 рублей за кв.м./ месяц Интересна аренда и продажа помещения.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_131_m_1176711186
2	55 000	69	797	Иркутск, р-н Правобережный, ул Карла Маркса, 30	1	Качественная отделка.	ПСН	Уважаемые предприниматели, в самом центре города, сдается жилое помещение под магазин, офис. Отдельный вход с улицы, свежий ремонт, сигнализация, решетки на окнах.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69_m_1038700326
3	65 000	101,0	644	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Партизанская, 131	2	Качественная отделка.	ПСН	Сдается второй этаж кирпичного здания, возможна перепланировка. Высокие потолки, отдельный вход!	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_101m2_1222155407
4	57 000	95	600	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Советская, 27	2	Качественная отделка.	ПСН	Сдаю нежилое помещение свободного назначения по адресу: ул. Советская 27 (ТЦ "Невский") Второй этаж, отдельный вход, свободная планировка (два зала+подсобка+санузел с душевой кабиной). Установлена охрана, пожарная сигнализация. Закрытая парковка во дворе (въезд от ключа через шлагбаум). Рассматриваем долгосрочную аренду с надежными арендаторами. Показ в любое время.	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_pomeschenie_s_otd_vhodom_95_m_remontom_506700714

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
Цена предложения арендной ставки	руб.	?	80 000	250 000	350 000	143 150
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	577,00	120,0	407,0	500,0	204,5
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м	-	667	614	700	700
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 сдериутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдериутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдериутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдериутов/ нет	обрем. не зарег., в случае сдачи помещений в аренду, предполагается наличие стандартных сдериутов/ нет
Корректировка	%	-	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
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.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.	Особые условия продажи не зарегистр.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4. Условия рынка						
4.1. Изменение цен во времени	-	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированное значение	руб/кв.м.	692	692	594	594	554
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	Иркутск, р-н Свердловский, Гоголя, 65	Иркутск, р-н Правобережный, ул Карла Маркса, 30	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Партизанская, 131	Иркутск, р-н Октябрьский, ул Советская, 27
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
5.2. Окружение объекта	-	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые	Административно-торговые и жилые
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6. Физические характеристики						
6.1. Площадь, подлежащая сдаче в аренду	кв.м.	577,00	131,00	69,00	101,00	95,00
Корректировка	%	-	-14%	-19%	-14%	-19%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное	Качественная отделка. Состояние удовлетворительное

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
6.3. Тип объекта	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
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	-	ЦОК	1	1	2	2
Корректировка	%	-	-19%	-19%	-10%	-10%
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 (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (ПСН)
Корректировка	%	-	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.
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Выводы						
Общая чистая коррекция	%	-	-33,00%	-38,00%	-24,00%	-29,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	464	456	451	393
Общая валовая коррекция	%	-	33,00%	38,00%	24,00%	29,00%
Коэффициенты весомости	-	-	0,245	0,231	0,269	0,255
Коэффициент вариации		7,36%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%			
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды	руб./кв.м/мес		441			
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/мес		374			
Справедливая стоимость права владения и пользования на условиях договора аренды (без НДС)	руб./кв.м/год		4 488			

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	11	827	Иркутск, р-н Правобережный, ул. Горького, д. 31а	5	Качественная отделка	Офис	<p>Аренда от собственника.</p> <p>Сдаем аренду офис площадью 11 м² = 9100 руб./ в мес. (в стоимость входит ежедневная уборка помещений, коммунальные услуги, электроснабжение, вывоз ТБО).</p> <p>Напротив есть 2 свободных офиса: - офис 17,4 м² = 13 350 руб. - офис 22 м² = 14 535 руб.</p> <p>Офис расположен на 5-ом этаже в офисном пятиэтажном здании в самом оживленном и деловом центре города Иркутска по ул. Горького, 31а, рядом с ТЦ "Сезон."</p> <p>Здание работает с 7 утра до 22 часов. Ежедневно.</p> <p>В офисе есть все коммуникации: телефонные линии, интернет (провайдер МегаполисТелеком), охранная сигнализация. Офис чистый и уютный. На этаже 2 сан. узла. Хорошие соседи. На фасаде здания можем предоставить в аренду баннер за 1500 руб. и за 3000 руб. в месяц.</p>	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhi/most/ofis_11_m_ryadom_s_its_sezon_c_10817g_868882317
2	70	650	Иркутск, р-н Ленинский, ул. Тракторная, 20/2А	3	Качественная отделка	Офис	<p>Сдаются офисные помещения в торгово-офисном центре "Вертикаль", 3 этаж. Площадь помещений 54,6м² и 70м².</p> <p>Помещения в отличном состоянии, светлые, чистые, после ремонта.</p> <p>Имеется телефон, интернет, парковка, уборка помещений общего пользования. Здание новое (2011г постройки), находится под круглосуточной охраной. В шаговой доступности столовая, остановка общественного транспорта. Цена 650 руб/м². Индивидуальный подход к ценообразованию. При аренде 2-х и более помещений возможна скидка и арендные каникулы.</p>	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhi/most/ofisnoe_pomeschenie_70_m_834876266
3	18	583	Иркутск, р-н Октябрьский, Ширямова, 2	2	Качественная отделка	Офис	<ul style="list-style-type: none"> - Первая линия - Рядом с Аэропортом, начало улицы 1-я Советская - Рядом: остановка общественного транспорта, жилой район, сеть магазинов - Удобная транспортная развязка (быстрый доступ в любой район города) - Отсутствие пробок - Собственная парковка - Возможность аренды в комплексе со складскими помещениями - Бесплатное предоставление мебели <p>Характеристики предлагаемых помещений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Площадь 18, 36 и 55 м² - Высокие потолки - Большие панорамные окна - Центральные коммуникации <p>МЕСЯЦ АРЕНДНЫХ КАНИКУЛ В ПОДАРОК Собственник (не агентство)</p>	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhi/most/ofisnoe_pomeschenie_ot_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.	?	9 100	45 500	10 500
Площадь зданий (помещений) (общая, фактическая)	кв.м.	16,70	11,00	70,00	18,00
Цена предложения арендной ставки, удельная	руб./кв.м/мес	-	827	650	583
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.	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	-	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
4.2. Отличие цены предложения от цены сделки	-	уторгование	уторгование	уторгование	уторгование
Корректировка	%	-	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированное значение	руб/кв.м.		763	600	538
5. Местоположение		Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	Иркутск, р-н Правобережный, ул.Горького, д.31а	Иркутск, р-н Ленинский, ул. Тракторная, 20/2А	Иркутск, р-н Октябрьский, Ширямова, 2
5.1. Престижность района	-	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	Основные городские транспортные магистрали	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	11,00	70,00	18,00
Корректировка	%	-	0%	0%	0%
6.2. Техническое состояние помещения	-	Качественная отделка. Состояние удовлетворительно	Качественная отделка. Состояние удовлетворительно	Качественная отделка. Состояние удовлетворительно	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	5	3	2
Корректировка	%	-	0%	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 (офис / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (офис / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (офис / ПСН)	Соответствует принципу НЭИ (офис / 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	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м	-	763	600	538
Общая валовая коррекция	%	-	7,70%	7,70%	7,70%
Коэффициенты весомости	-	-	0,333	0,333	0,333
Коэффициент вариации		18,34%	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:

- ü коммунальные расходы;
- ü затраты на техническое обслуживание здания (инженерных систем и оборудования);
- ü затраты на охрану здания;
- ü затраты на уборку внутренних помещений общего пользования и прилегающей территории;
- ü затраты на специальные санитарные мероприятия (борьба с грызунами, например);
- ü затраты на вывоз мусора;
- ü затраты на текущий мелкий ремонт;
- ü оплату услуг управляющей компании.

Соотношение общей и арендопригодной площади (GLA / GBA)¹⁰ 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://reality.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

¹⁰ 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://statielt.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 территории России, в границах доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	17,1%	18,6%
2. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококласовая торговая недвижимость	18,4%	17,6%	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://statielt.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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высокклассная 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	3 276
Арендопригодная площадь (2 этаж), кв. м.	439,60
Арендная ставка (2 этаж), руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	2 948
Арендопригодная площадь (подвал), кв. м.	471,66
Арендная ставка (подвал), руб./кв.м/год без учета НДС, включая операционные расходы	2 654
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	8 201 382
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	1 008 770
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	7 192 612
Операционные расходы, % от ПВД	22,45%
Операционные расходы, руб.	1 841 210
Чистый операционный доход , руб.	5 351 402

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%

Параметр	Значение
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

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.75 - Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки №21.

Параметр	Значение
Общая площадь здания, кв. м	389,30
Арендопригодная площадь, кв. м.	389,30
Арендная ставка, руб./кв.м/год (без учета НДС, включая операционные расходы)	5 964
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	2 321 785,20
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	285 579,58
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	2 036 206
Операционные расходы, % от ПВД	22,45%
Операционные расходы, руб.	521 241
Чистый операционный доход, руб.	1 514 965

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
Арендопригодная площадь, кв. м.	577,00
Арендная ставка, руб./кв.м/год (без учета НДС, включая операционные расходы)	4 488
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	2 589 576,00
Коэффициент недоиспользования, %	12,30%
Потери от недоиспользования площадей, руб.	318 517,85
Дополнительные доходы, руб.	0
Действительный валовой доход , руб.	2 271 058
Операционные расходы, % от ПВД	22,45%
Операционные расходы, руб.	581 360
Чистый операционный доход, руб.	1 689 698

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
Арендопригодная 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 8,1030%.

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 8,1030% является номинальной, а значит должна быть приведена к реальной ставке, то есть, очищена от инфляции.

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

:

$$1 + Y_{rnom} = (1 + Y_{rreal}) \times (1 + I),$$

где Y_{rreal} - реальная безрисковая ставка;
 Y_{rnom} - 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:

$$Y_{rreal} = (Y_{rnom} - I),$$

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

Таким образом, реальная безрисковая ставка составит:

$$8,1030\% - 6,23\% = 1,8730\%.$$

Реальная безрисковая ставка в рамках данного Отчета принята равной 1,8730%.

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 стихийных 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:

- ü привлечение пользователей;
- ü оформление и регулирование взаимоотношений пользователей, собственника и лиц, осуществляющих управление;
- ü обеспечение осуществления платежей;

- ü 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		0,0068	0,0136	0,0208	0,0274	0,034	0,0408	0,0476	0,0544	0,0612	0,068
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		0,7%	12,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного итога							12,90%				
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,29%				
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											6,75%

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		0,0068	0,0136	0,0208	0,0274	0,034	0,0408	0,0476	0,0544	0,0612	0,068
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		0,7%	2,7%	14,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Сумма взвешенного							18,00%				

Вид и наименование риска		0,0068	0,0136	0,0208	0,0274	0,034	0,0408	0,0476	0,0544	0,0612	0,068
итога											
Количество факторов							10				
Средневзвешенное значение							1,80%				
Максимальный уровень рисков. (PS. Премии за отдельные несистематические риски в промышленно развитых странах, находятся в интервале до пяти шестых от номинальной безрисковой ставки страны инвестирования. Источник: Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управлени											6,75%

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

Премия за риск инвестирования в недвижимость для г.Иркутск принята на уровне 1,29%, для г.Ангарск принята на уровне 1,80%

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 1,8730% .

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

$$Y_L = 1,8730 \times \frac{9}{12} \times 100\% = 1,2900\%.$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 1,2900% для объектов №№21,22,23.

Объект оценки №20 имеет средний срок экспозиции 18 месяцев. Реальная безрисковая ставка составляет 1,8730% .

Премия за риск ликвидности определяется из следующего соотношения

$$Y_L = 1,8730 \times \frac{18}{12} \times 100\% = 2,8095\% .$$

С учетом вышеизложенного премия за риск рынка ликвидности на дату проведения оценки составляет 2,8095% 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	8,10300%	8,10300%	8,10300%	8,10300%	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	1,87300%	1,87300%	1,87300%	1,87300%	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	1,2900%	1,2900%	1,2900%	2,80950%	Типичный срок экспозиции объектов недвижимости, подобных оцениваемому, на рынке коммерческой недвижимости
Норма дохода на капитал	8,7207%	8,5745%	8,5735%	10,6449%	

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	8,5678%	8,5678%	8,5678%	10,4825%	
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	0,1529%	0,0067%	0,0057%	0,1624%	Расчитана методом Инвуда
Коэффициент капитализации (округленно)	8,7207%	8,5745%	8,5735%	10,6449%	

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таким образом, ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, равна для Объекта оценки №21 - 8,7207%; для Объект оценки №22 - 8,5745%; для Объект оценки №23 - 8,5735%; для Объект оценки №20 - 10,6449%.

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.	5 351 402
Коэффициент капитализации	10,6449%
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	59 320 936
Сумма НДС	9 048 956
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	50 271 980

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.84 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №21 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	1 514 965
Коэффициент капитализации	8,7207%
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	20 499 028
Сумма НДС	3 126 970
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	17 372 058

Источник: расчеты Оценщика (ООО «ЦНЭС»)

Таблица 8.85 - Расчет справедливой стоимости объекта оценки №22 в рамках доходного подхода

Параметр	Значение
Чистый операционный доход, руб.	1 689 698
Коэффициент капитализации	8,5745%

Параметр	Значение
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	23 253 177
Сумма НДС	3 547 095
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	19 706 082

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	8,5735%
Коэффициент учета НДС	1,18
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (с НДС)	964 631
Сумма НДС	147 147
Стоимость объекта в рамках доходного подхода, округленно руб. (без НДС)	817 484

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	59 320 936,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	20 499 028,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	23 253 177,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	964 631,00

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.

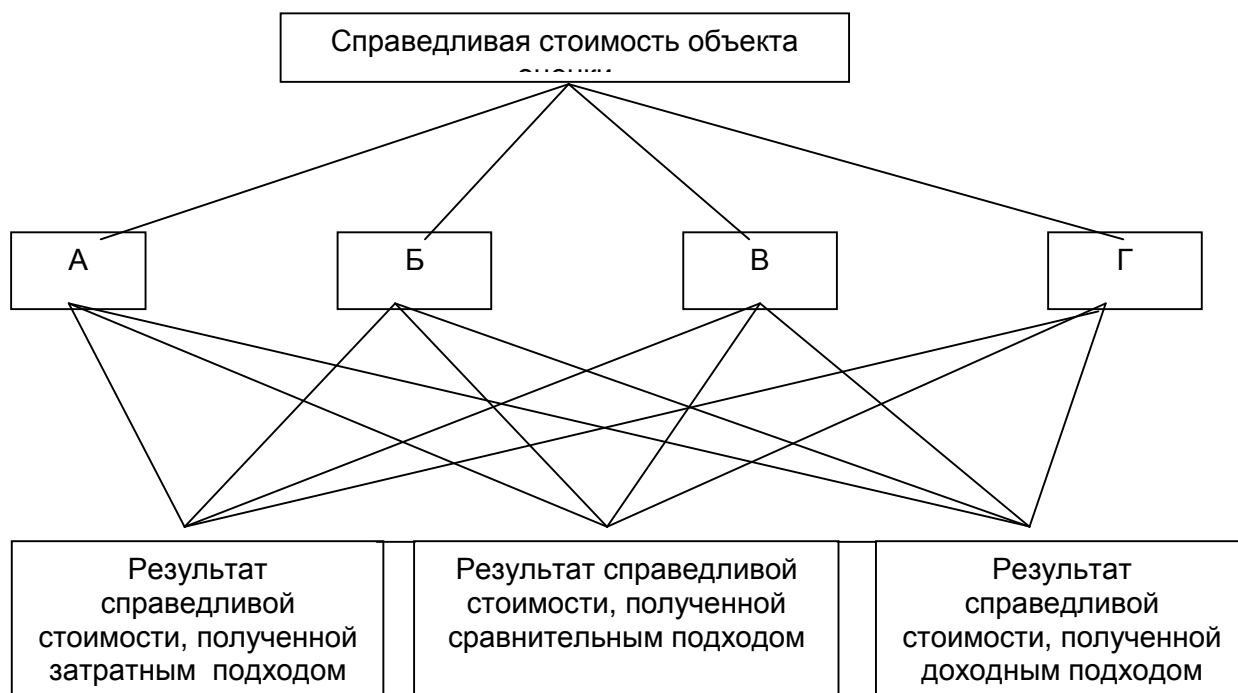
Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

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 обратно 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 $C_1...C_N$ - множество из N элементов дерева иерархии. $a_1...a_N$ – 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_B	W_A/W_B	W_A/W_G	$K_A = ((1^* (W_A/W_B)^* (W_A/W_B)^* (W_A/W_G))^{1/4}$	K_{AH}
Б	W_B/W_A	1	W_B/W_B	W_B/W_G	$K_B = ((W_B/W_A)^* (1)^* (W_B/W_B)^* (W_B/W_G))^{1/4}$	K_{BH}
В	W_B/W_A	W_B/W_B	1	W_B/W_G	$K_B = ((W_B/W_A)^* (W_B/W_B)^* (1)^* (W_B/W_G))^{1/4}$	K_{BH}
Г	W_G/W_A	W_G/W_B	W_G/W_B	1	$K_G = ((W_G/W_A)^* (W_G/W_B)^* (W_G/W_B)^* (1))^{1/4}$	K_{GH}
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	847000,00	0,38	647 306,99	0,62	Подход не применялся	-	723 000,00
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1173000,00	0,38	896 447,58	0,62	Подход не применялся	-	1 002 000,00
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	642000,00	-	642 000,00	-	Подход не применялся	-	642 000,00
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	8928000,00	0,38	6 823 089,48	0,62	Подход не применялся	-	7 623 000,00
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	4665000,00	0,38	3 565 155,96	0,62	Подход не применялся	-	3 983 000,00
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	Подход не применялся	-	2 011 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 011 000,00
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	Подход не применялся	-	2 205 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 205 000,00
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	Подход не применялся	-	1 016 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 016 000,00
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	Подход не применялся	-	2 361 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 361 000,00
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	Подход не применялся	-	986 000,00	1,00	Подход не применялся	-	986 000,00
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	Подход не применялся	-	1 594 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 594 000,00

№	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	-	817 000,00	1,00	Подход не применялся	-	817 000,00
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	Подход не применялся	-	1 778 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 778 000,00
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	Подход не применялся	-	1 286 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 286 000,00
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	Подход не применялся	-	1 476 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 476 000,00
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	Подход не применялся	-	1 621 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 621 000,00
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	Подход не применялся	-	1 409 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 409 000,00
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	Подход не применялся	-	2 076 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 076 000,00
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	Подход не применялся	-	2 087 000,00	1,00	Подход не применялся	-	2 087 000,00
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	Подход не применялся	-	4 279 000,00	1,00	Подход не применялся	-	4 279 000,00
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	Подход не применялся	-	1 268 000,00	1,00	Подход не применялся	-	1 268 000,00
20	Магазин Олимпиада	Иркутская обл., г.Ангарск, квартал 85, д.24	3767,10	Подход не применялся	-	66 206 783,00	0,51	59 320 936,00	0,49	62 833 000,00
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	Подход не применялся	-	20 198 052,00	0,51	20 499 028,00	0,49	20 346 000,00
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	Подход не применялся	-	24 502 305,00	0,51	23 253 177,00	0,49	23 890 000,00
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	Подход не применялся	-	641 597,00	0,51	964 631,00	0,49	800 000,00

9.2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 20.07.2017 г. с учетом округления составляет:

Таблица 9.12 - Итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки¹¹

№	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	723 000,00	612 711,86
2	Гостевой домик	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	68,20	1 002 000,00	849 152,54
3	Земельный участок	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	1024,00	642 000,00	
24	Помещение гостиницы	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	550,10	7 623 000,00	6 460 169,49
25	Помещение кафе	Иркутская обл., Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкр-н Красный ключ, д.66	187,40	3 983 000,00	3 375 423,73
ИТОГО 1:				13 973 000,00	11 939 457,62
4	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.86, кв. 12	43,90	2 011 000,00	
5	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, бул. Рябикова, д.21-а, кв. 131	48,00	2 205 000,00	
6	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Университетский, д.45, кв. 15	19,40	1 016 000,00	
7	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Боткина, д.8А, кв. 156	47,90	2 361 000,00	
8	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.257Б, кв. 16	19,30	986 000,00	
9	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Уткина, д.28А, кв. 2	31,40	1 594 000,00	
10	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, м-н Первомайский, д.37А, кв. 21	18,50	817 000,00	
11	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Колхозная, д.89, кв. 34	34,90	1 778 000,00	
12	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. 2Железнодорожная, д.5Г, кв. 39 32.2 кв.м.	32,20	1 286 000,00	
13	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Депутатская, д.86, кв. 43 34.3 кв.м.	34,30	1 476 000,00	
14	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Трилиссера, д.109, кв. 48	31,50	1 621 000,00	
15	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ледовского, д.7, кв. 51	34,20	1 409 000,00	
16	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Байкальская, д.228, кв. 75	47,00	2 076 000,00	
17	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Лермонтова, д.313-а, кв. 80	44,10	2 087 000,00	
18	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Ядринцева, д.29/7, кв. 9	85,60	4 279 000,00	
19	Квартира	Иркутская обл., г. Иркутск, пер. Западный, д.19, кв.9	30,60	1 268 000,00	
20	Магазин	Иркутская обл., г.Ангарск,	3767,10	62 833 000,00	53 248 305,08

¹¹ 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. Соответственно, стоимости объектов с №3 по №19 включительно (перечисление номеров объектов по порядку с шагом, равным 1) не включают НДС.

№	Объект оценки	Адрес объекта оценки	Площадь (кв.м.)	Справедливая стоимость (с учетом НДС), руб.	Справедливая стоимость (без учета НДС), руб.
	Олимпиада	квартал 85, д.24			
21	Нежилое помещение	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	389,30	20 346 000,00	17 242 372,88
22	нежилое помещение №1	Иркутская обл., г.Иркутск, ул. Горная, д.24	577,00	23 890 000,00	20 245 762,71
23	помещение №15	Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Александра Невского, д.58	16,70	800 000,00	677 966,10
	ИТОГО 2:			<i>136 139 000,00</i>	<i>119 684 406,77</i>
	ВСЕГО (сумма строк ИТОГО 1 + ИТОГО 2)			<i>150 112 000,00</i>	<i>131 623 864,39</i>

10. 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.

11. Приложения

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Используемая терминология

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

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

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

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

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Приложение №2

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»**
Регистрационный номер № 0013 в ЕТР 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 954093, 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. Орфинников



В случае прекращения членства данным Свидетельство аннулируется и подлежит уничтожению. Место по адресу:
 г. Краснодар, ул. Рабочая, д. 48.

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.raoynfo@gmail.com
www.raoynfo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению

Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой
экспертизы собственности»

(Ф.И.О. заявителя или иного вынужденного участника)

о том, что Плешкин Андрей Михайлович

(Ф.И.О. оценщик)

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 «04» мая 2016 г.

Дата составления выписки «04» мая 2016 г.

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



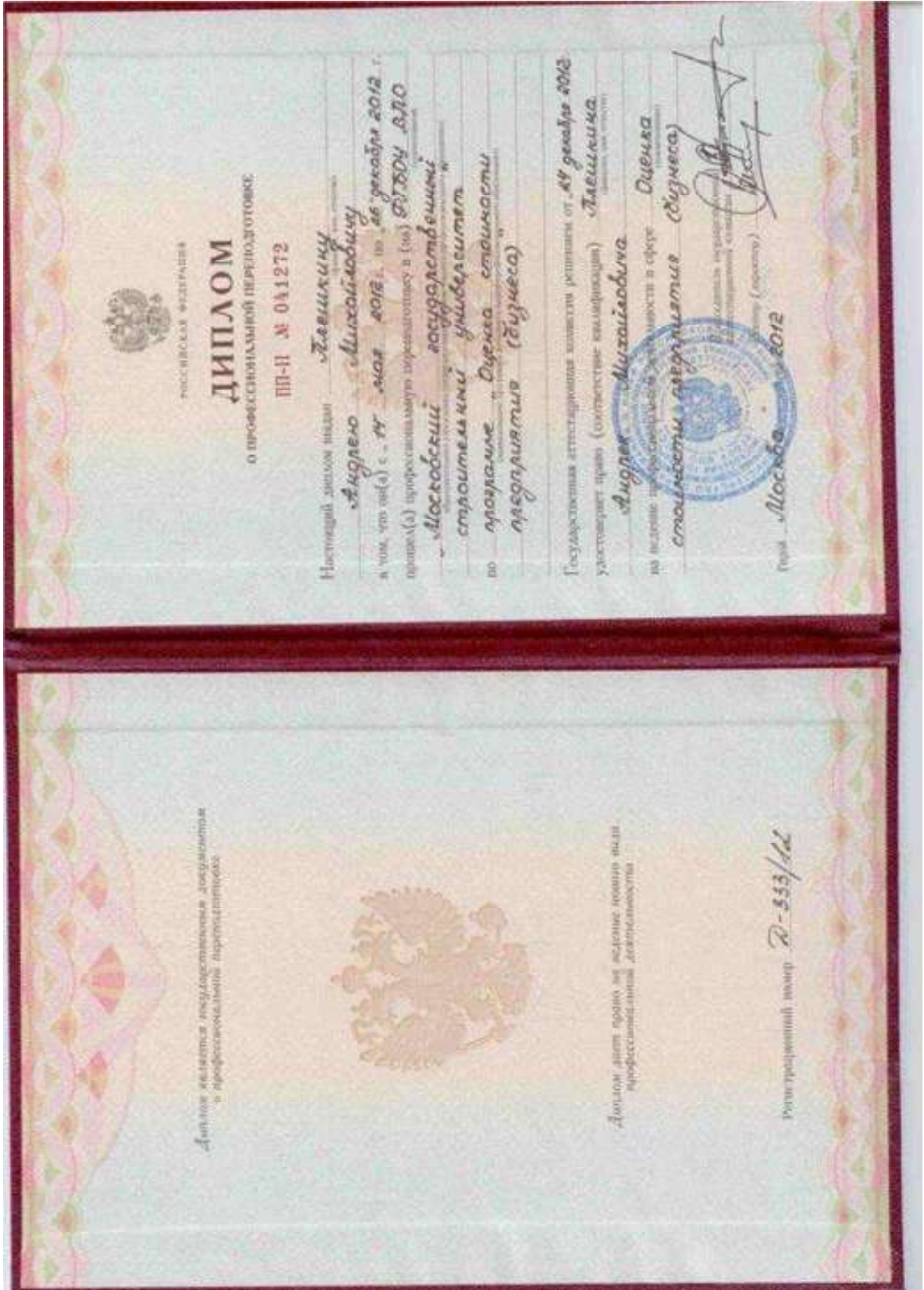
К. Ю. Кулаков

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
 № 433-082449/16

«21» декабря 2016 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Плещинский Андрей Михайлович Паспортные данные: 4306 934995, Паспортные столы: МП ОВД Тверского р-на г. Москва, 26.01.2004
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое общество с ограниченной ответственностью «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Гатчинская, 12 стр. 2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключается и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Банком Центрального банка Российской Федерации от 23.09.2015 г. г. Перенесенные в настоящее время условия (правила) страхования применяются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что ознакомил(ась) с условиями (правилами), соглашается с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с работой оценщиков Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам, заключенному договору на проведение оценки и (или) иные третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не прогнозируемые законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с решением составленным по Страховательным расходам Страхователя на его защиту при ведении дела в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которых Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный иступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражем Страхователем с письменного согласия Страхователя факт причинения ущерба деятельности (бездельствия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дела в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которых были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С 01 января 2017 года по 31 декабря 2017 года, оба года автоматически, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (возмещение претензий) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, указанные Страхователем в течение срока действия договора (3 года), установленных законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В случае страхового происшествия, подлежащего возмещению Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору на всех страховых случаях (в совокупности с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в совокупности с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается
10. ФРАНШИЗА:	11.1. 30 000 (Тридцать тысяч тысяч рублей) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится одновременно с выставлением соответствующих выставленным счетом в срок до 30.12.2016 г. При вступлении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре или дата уплаты страховой премии, настоящий Договор становится действительным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Плещинский Андрей Михайлович От Страхователя:	СТРАХОВЩИК: ОАО «Ингосстрах» От Страховщика: (Лим. ответственности оценщиков. Заключенный с оценщиком договором страхования: Протокол С.В., откомандирован в оценочную деятельность № 123456-3/16 от 11.12.2016 г.)





СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170D0B40R0038**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Центр независимой экспертизы собственности»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 107023, г. Москва, ул. Малая Семёновская д.9, стр.1.		
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущество Страхователя, связанное с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причиненных убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (всестраховочная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определенной и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, в том числе возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма (цифрами и прописью)		Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)
1 000 000 000 руб. 00 коп. (Один миллиард рублей 00 копеек)		500 000 000 руб. 00 коп. (Пятьсот миллионов рублей 00 копеек)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2019 г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «01» января 2017 г.	по «31» декабря 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, за исключением пункта 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 1 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности в страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ

ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Фактический адрес: 121087, г. Москва,

Евгений-Мясной проезд 7, торп. 209

От имени Страховщика:



/Д.Г. Старостин/

Дата выдачи: «22» декабря 2016 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/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1037442181

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The browser's address bar shows the URL: https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1037442181. The page features a header with a 'VILLAGO' logo and a 'СО СКИДКОЙ 10%' (10% discount) banner. The main content area is titled 'Участок 10 сот. (ИЖС)' (10-acre plot (IJS)) with a price of '510 000 Р.' (510,000 RUB). The listing includes the following details:

- Кadaстральный номер:** 38:28:020****22** (checked)
- Адрес объекта:** Иркутская область, Слюдянский район, пос. Байкальск, мкр. Строитель, ул. Набережная 36
- Площадь:** 10 сот.
- Адрес:** Иркутская область, Байкальск, мкр. Строитель, ул. Набережная 36

A map shows the location of the plot in the 'Байкальск' area, with a view of Lake Baikal. On the right side, there is a contact number '8 902 766-16-69' and a 'Написать сообщение' (Write message) button. Below the map, there is an advertisement for 'КАСКО' (CASCO) insurance, featuring a woman and the text 'Не переплачивай за КАСКО' (Don't overpay for CASCO).

2 700 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу

Помещение свободного назначения

Секундарное жилье

Помещение свободного назначения

Информация о предложении	
Цена: 2 700 000 руб.	Площадь: 50 м²
Дата публикации объявления: 12.07.2017	Дата окончания публикации: 12.07.2017
Тел. продавца недвижимости: 8127154	Тел. покупателя: 8127154
Тел. агента: 8127154	

Расположение

278 м² в собственности, участок, проект на руках, бизнес-центр

• Показать на карте • Показать на карте

<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-186121663>

3 000 000 РУБ. Коммерческая недвижимость на продажу
 На территории А. Мухометова, д.10, в поселке Южная Медведь.

3 000 000 РУБ. **Связаться с владельцем**

Помещение свободного назначения, 111,1 м²
 Предельная высота (от "подвала") 2,40 м.

Связаться с владельцем **3 000 000 РУБ.**

Помещение свободного назначения, 111,1 м²
 Предельная высота (от "подвала") 2,40 м.

Связаться с владельцем **3 000 000 РУБ.**

Связаться с брокером

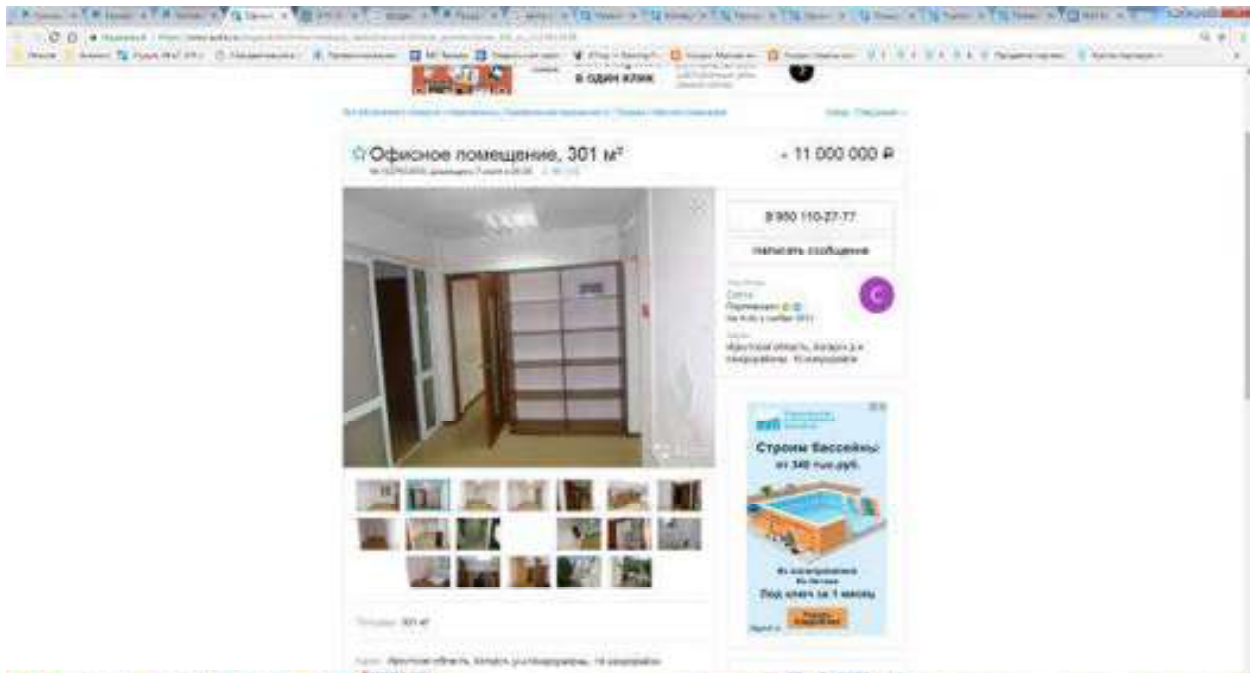
Информация и предложения

Земельный участок: 111,1 м²
 Дата окончания строительства: 1997-08-14
 Дата фактического окончания: 1998-08-11
 Номер кадастра: 17/02/016

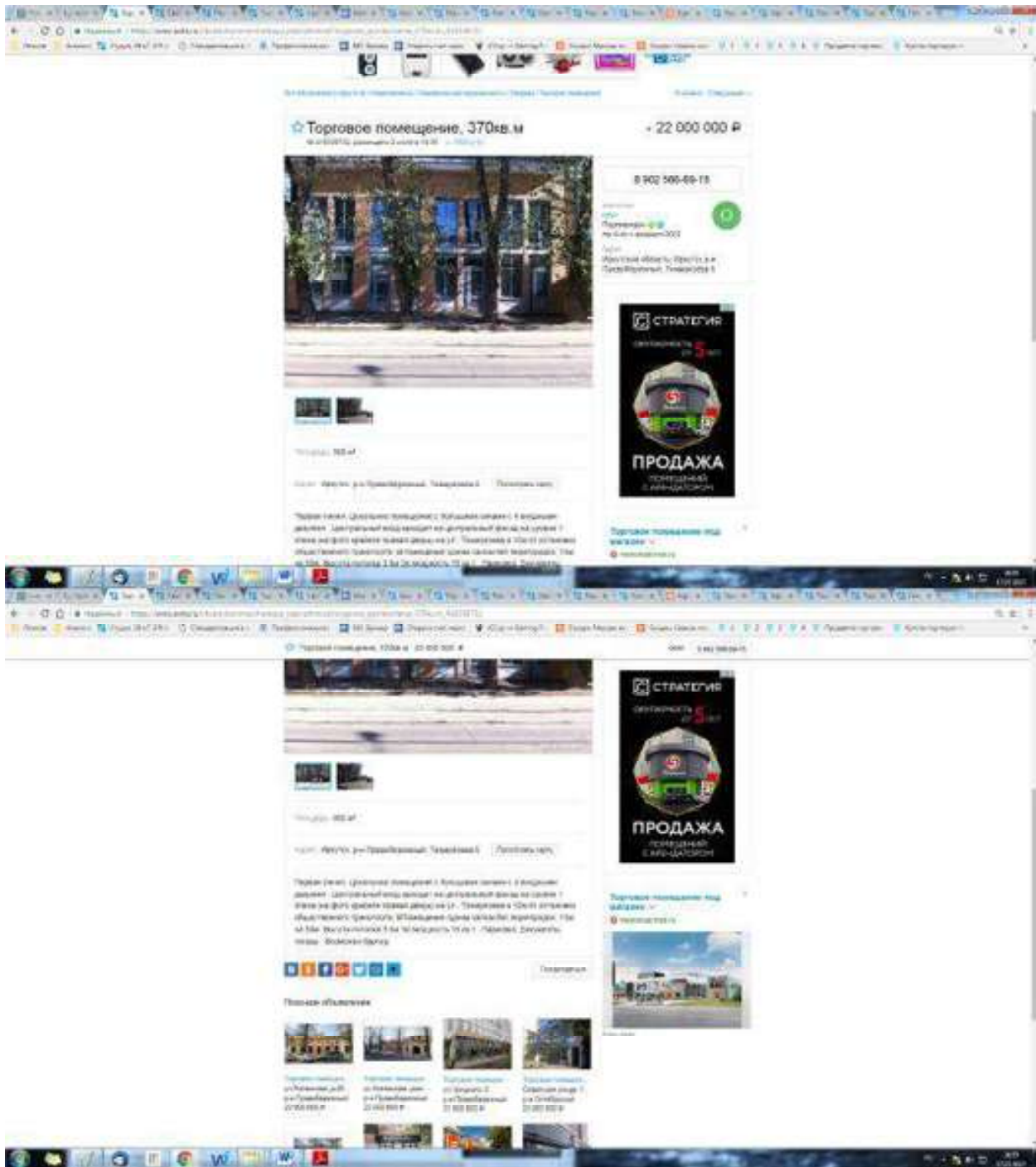
Посмотреть фото

Связаться с владельцем

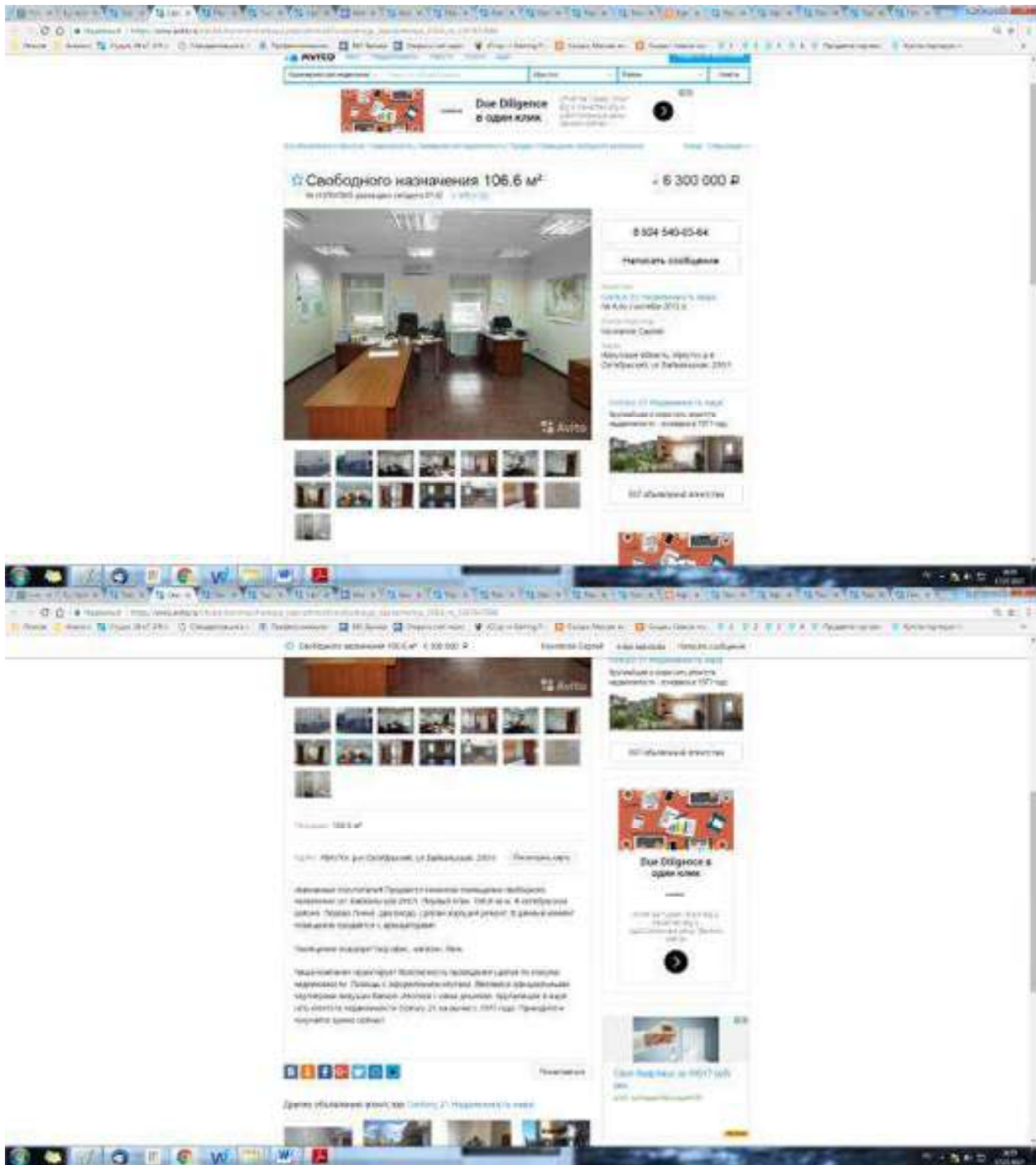
<https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-angarsk-178450532>



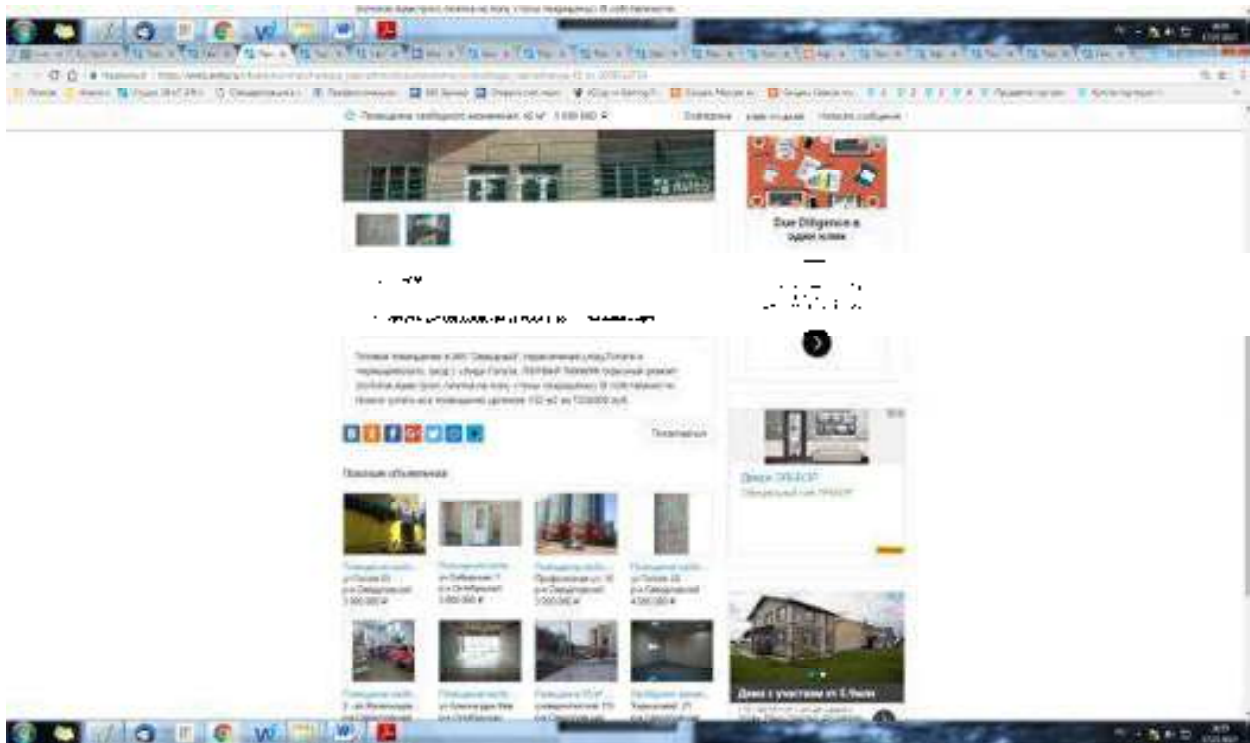
https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_301_m_1127653558



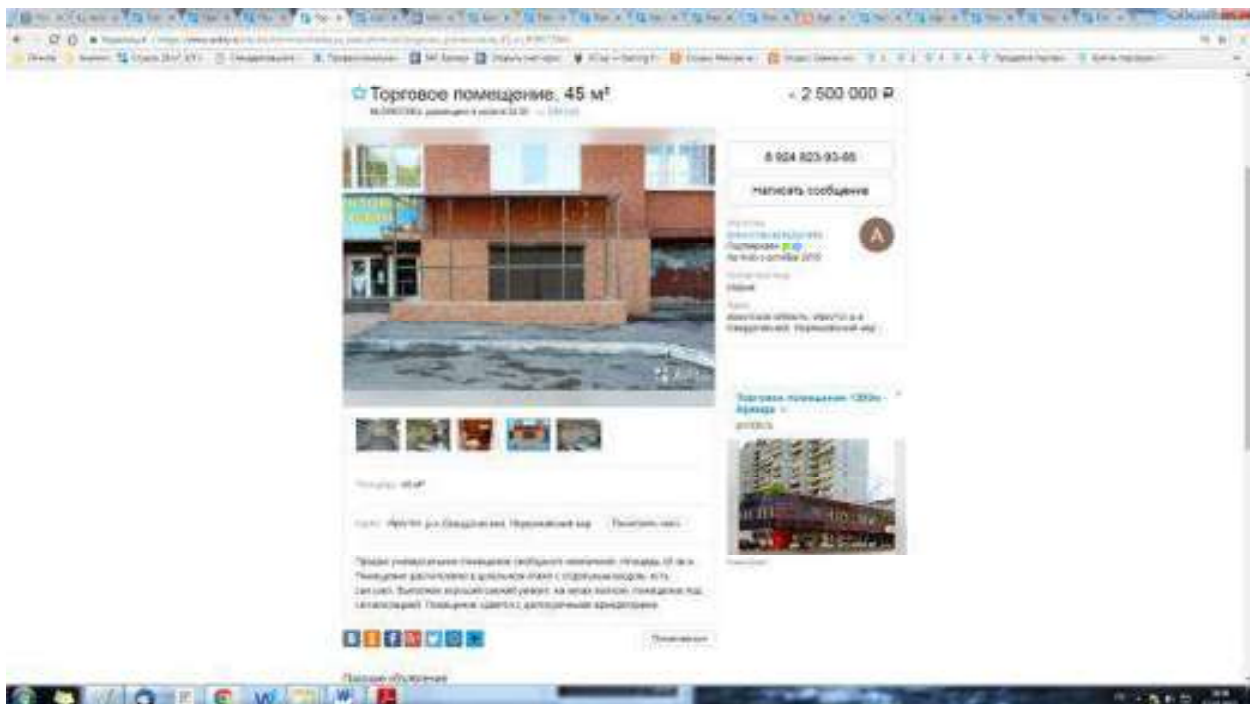
https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_370kv.m_416338732



https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_106.6_m_1187647868



https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznachenija_42_m_1078512714

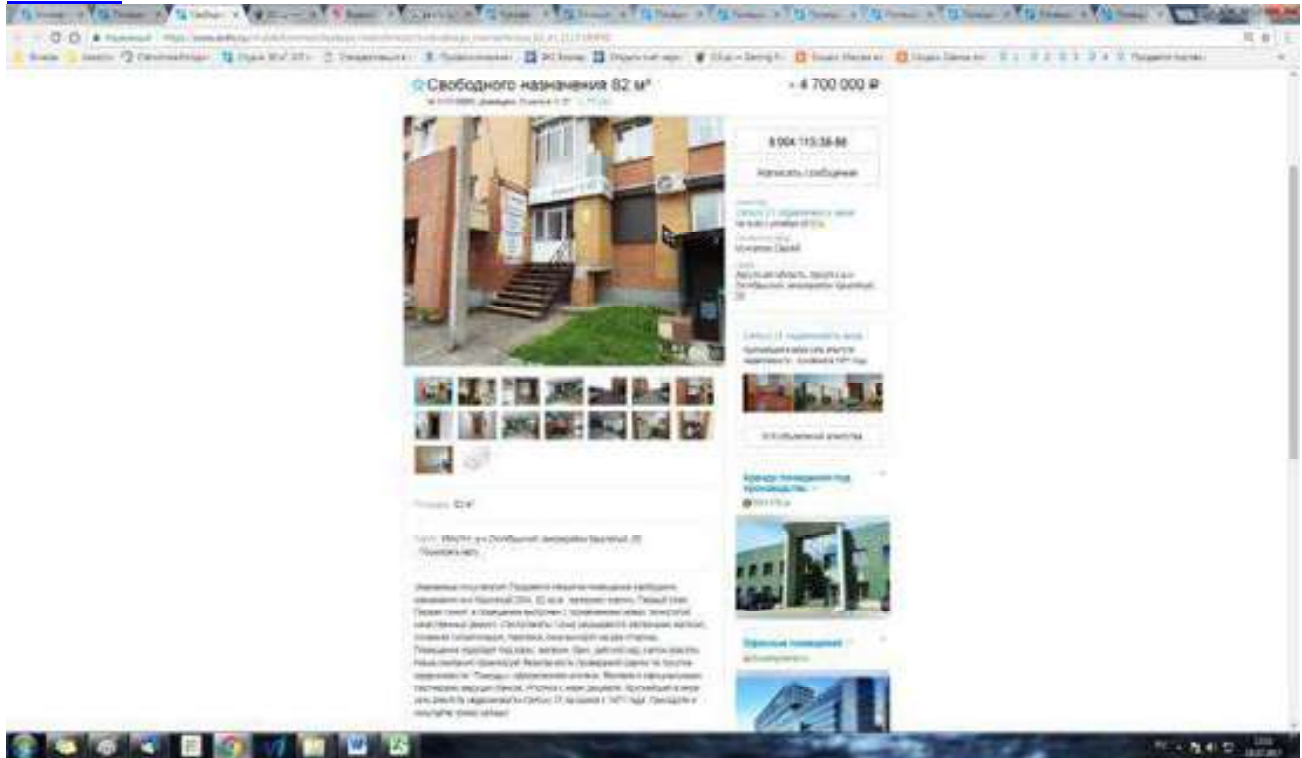


https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_45_m_899073864



https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_290_m_89511060

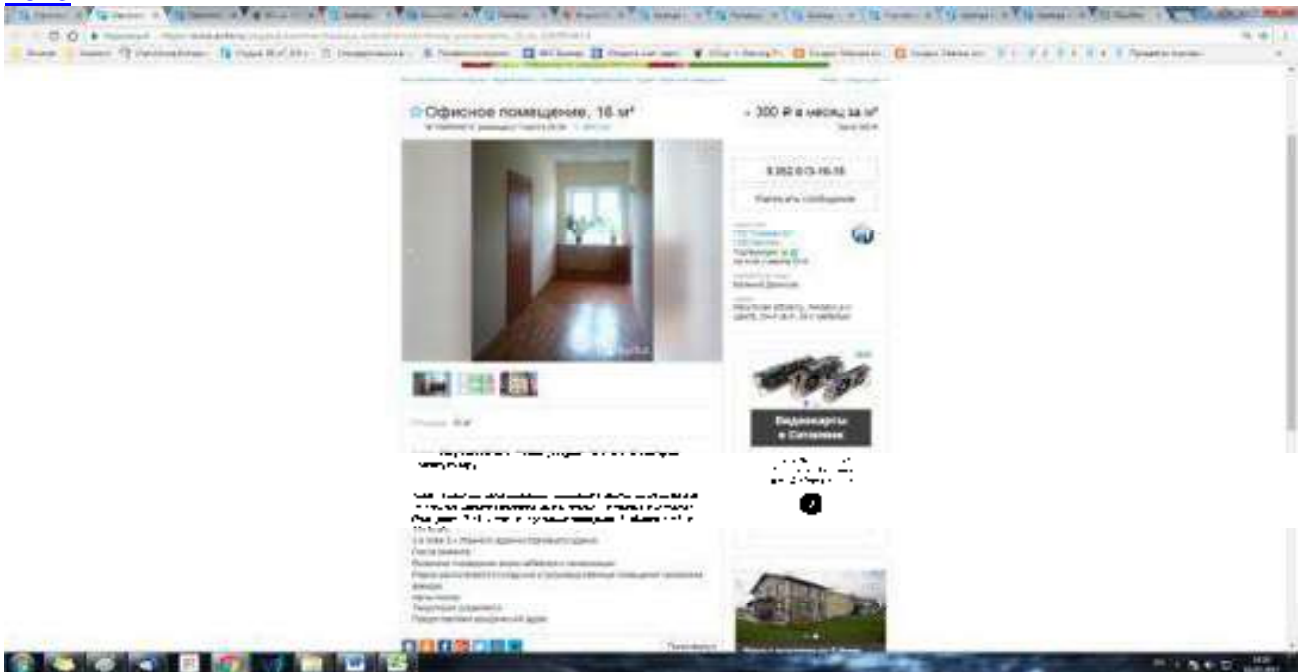
https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_82_m_1113100690



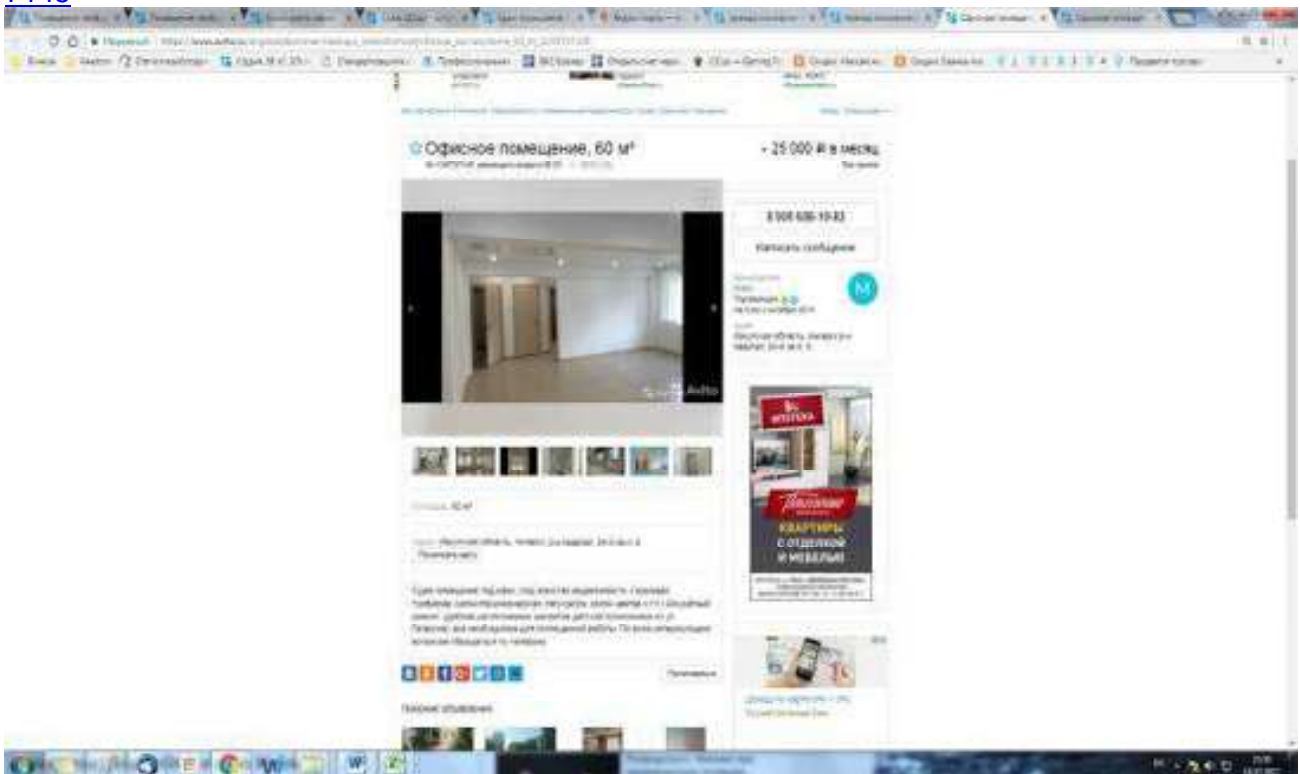
https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_52_m_1013233255



https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_16_m_1060954613



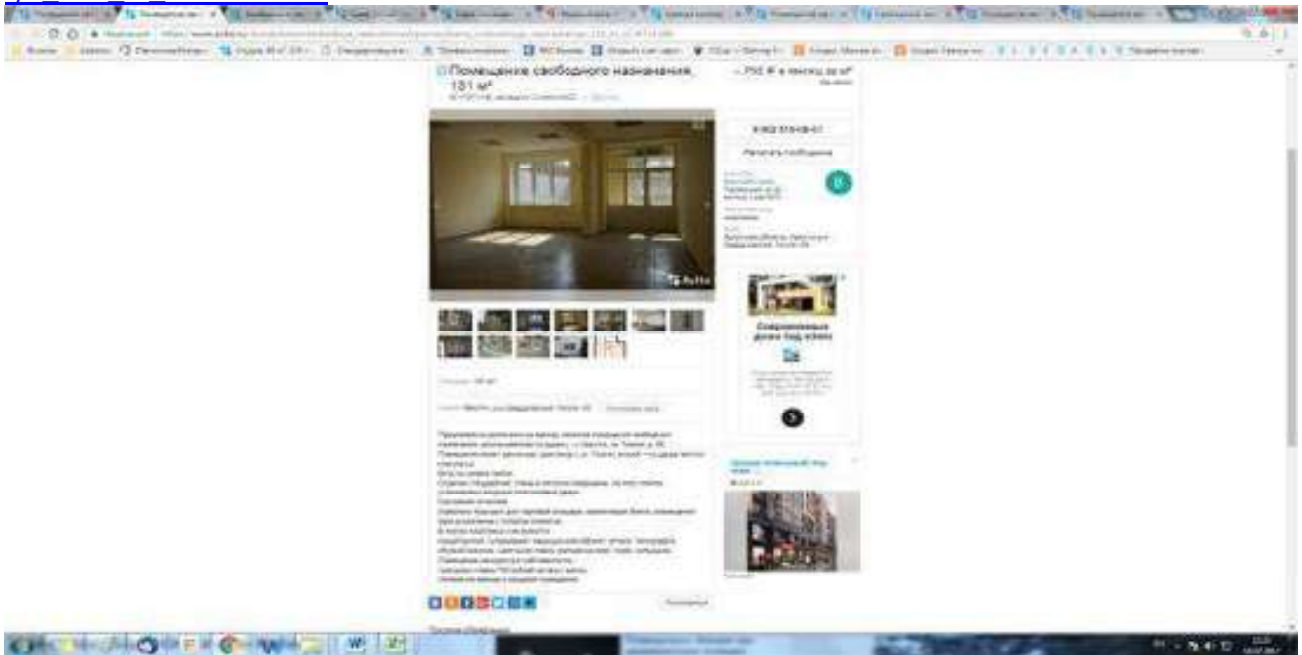
https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_1195737145



https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_1131096469



https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_131_m_1176711186



https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_69_m_1038700326



https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_101m2_1222155407



https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdayu_pomeschenie_s_otd._vhodom_95_m_remontom_506700714

Объект оценки №5

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_49_m_49_et_781455667

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_49_m_49_et_781455667

The screenshot shows a web browser window with the Avito website. The main listing is for a 2-room apartment (2-к квартира) with an area of 49 m², located on the 4th floor of a 9-story building (4/9 эт.). The price is listed as 2 490 000 Р. The listing includes a photo of a hallway with a stroller and a coat rack. To the right of the photo, there is a contact number (8 950 072-75-43) and a button to write a message. Below the photo, there are three small thumbnail images. At the bottom of the listing, there are details: 'Количество комнат: 2-комнатные', 'Этаж: 4', 'Тип дома: панельный', and 'Общая площадь: 49 м²'. There is also a small advertisement for a mortgage program on the right side of the listing.

Иркутск, Иркутская область, Иркутск, р-н Свердловский, б. Яковлева 22а

Городской район, качественная отделка, раскладные пластиковые. Рядом
парковка, детская площадка, детский сад.

Жилая зона в Хуанькобском районе города, с/у раздельный. Собственный
Паркован под крышей.
НБ ЗНЗС 2018


https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_79_et_945743294

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_76_m_79_et_945743294

Автотрек | Довер | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГидОнлайн - Той | Сумма Прогнозы | Главная | Реформа | Realty.dmitry

☆ 2-к квартира, 76 м², 7/9 эт. 3 700 000 Р

№ 945743294, размещено 29 июля в 19:42 160 (+6)



8 964 547-77-77


Написать сообщение

Агентство

Подтвержден
на Avito с октября 2012

Контактное лицо

Иркутск
Иркутская область, Иркутск-об-н
Свердловский, Рыбкова 5-б, 22а



Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7
Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7	Этаж: 7

Общая площадь: 76 м²	Общая площадь: 76 м²
Площадь: 30 м²	Площадь: 30 м²
Жилая площадь: 49 м²	Жилая площадь: 49 м²

Состояние: отличное

Иркутск, р-н Свердловский, Рыбкова 5-б, 22а [Государственный](#)


Продать 2-комн. квартиру на 6-ой Рыбкова до 22А. Квартира расположена на 7-м этаже, дом 9-этажный панельный. Дом 135 серии, 1986 год постройки, общая площадь 76 кв.м., планировка комнат раздельная, санузел раздельный, большая лоджия, комнаты: 26,2 кв.м., 12,8 кв.м., 9,8 кв.м., просторная прихожая 12,2 кв.м. Квартира в отличном состоянии, чистая, чистый, отремонтированный подъезд, порядочные соседи. Во дворе оборудованная детская площадка. Отличное месторасположение дома, район со сложившейся развитой инфраструктурой. В непосредственной близости находится остановка общественного транспорта, детский сад, школа, поликлиника, больница, аптека, магазины, рынок "Ры-ск". Документы готовы к продаже. Все вопросы по телефону.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_22_m_49_et_1180463522

Аutorеvю | Доверь | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГидОнлайн - Тасо | Сумма Прогнозы | Газета | Реформа | Realty.dmitry.ru (Ред)

★ 1-к квартира, 22 м², 4/9 эт. 1 300 000 ₽

№ 1180463522, размещено 23 июля в 09:11 • 750 (114)




8 984 271-87-93

Написать сообщение

Агентство
Юрий
Подтвержден
на Avito с июля 2018

10

Адрес:
Иркутская область, Иркутск р-н
Свердловский, Университетский мкр., 26



Количество комнат: 1-комнатная
Этаж: 4
Этажей в доме: 9
Тип дома: панельный

Общая площадь: 22 м²
Площадь кухни: 5 м²
Жилая площадь: 12 м²

Адрес: Иркутск, р-н Свердловский, Университетский мкр., 26
[Посмотреть карту](#)

ПРОДАМ 1-комнатную небольшую квартиру-студию в мкр. Университетский. Дом улучшенной планировки (135 серия), лифт, мусоропровод, Полноценная ванна, интернет, телевидение, Железная дверь, домофон. Балкон застеклен и отделан деревом.

Очень удобное расположение дома: остановки общественного транспорта во все части города, школа № 55, спортивная школа № 5, детские сады, ТЦ «Мальчиновский», «Брага», магазины, дошкольное учреждение, аптеки, почта, оздоровительный парк, творческие клубы и центры и т.д.

Документы готовы. Квартира юридически чиста, один собственник, **проблемы нет!** **Возможны все формы оплаты, ипотека & рассрочка!**

ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!

Своя Квартира за 18617 руб/мес
в 10 минутах от работы!


Новостройки в Домодедовском районе Москвы

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_59_et_1128375022

Автосреда | Дилер | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГедДомлайн - Тел | Сумма Прогнозы | Главная | Реформа | Realty.dn.ru | Нед

★ 1-к квартира, 30 м², 5/9 эт. • 1 750 000 Р.

№ 1128375022 размещено 10 июля в 20:02 • 239 (+12)



8 908 647-18-50

Написать сообщение

Продавец: Евгений Парфенович
№ в Авто с июля 2012

Иркутская область, Иркутск о-н, Свердловский, Университетский мкр.

Своя Квартира за 18617 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотека 10/6

Метро Прогноза и Пешей Доступности, Стара Продаж, Новой Опереди, Звоните!

ЖК "Домоделово"

Легко приобрести! Квартиры в Домоделово от 3,2 млн. Успейте купить.

Адрес: Иркутск, р-н Свердловский, Университетский мкр. [Посмотреть карту](#)

Продано: 1,5-комнатная квартира в хорошем состоянии, кухня и две комнаты. Балкон застеклен, комнаты раздельные, санузел совмещен, 5/9, 30 кв. м в шаговой доступности школы и сада и остановки.


Объект оценки №7

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_29_et_903868624

Автосреда | Дилер | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГедДомлайн - Тел | Сумма Прогнозы | Главная | Реформа | Realty.dn.ru | Нед

★ 2-к квартира, 42 м², 2/9 эт. • 2 380 000 Р.

№ 903868624 размещено 23 июля в 11:55 • 307 (+1)



8 902 171-28-14

Написать сообщение

Продавец: Ан. Породин (интернет-агентство)
№ в Авто с июля 2012

Иркутская область, Иркутск о-н, Свердловский, ул. Волына, 5а

Ан. Породин (интернет-агентство)

Простое решение проблемы! Здания в идеальном состоянии, добротные материалы, качественные материалы, отличная отделка!

100% официальный агент на

Количество комнат: 2-комнатные
Этаж: 2
Эксплуатация: В

Тип дома: кирпичный
Общая площадь: 42 м²

Адрес: Иркутск, р-н Свердловский, ул. Волына, 5а. [Посмотреть карту](#)


Продается 2-х комнатная квартира, восточная Ангары, один пакетный 100% евро, комнаты светлые, кухня 6 кв.м., лоджия застеклена, состояние отличное, подмет и дом impeccable содержания, отличная инфраструктура, транспортная развязка - во все стороны города и района. Документы готовы к продаже, один собственник. Рассмотрите все виды оплаты - наличный/банковский/электронный/кредитный/ипотека/кредитный капитал

Лофт-апартаменты LOFTEC

Позвоните нам по телефону: 8 902 171-28-14 или на сайте: [https://www.loftec.ru/](#)

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/4-k_kvartira_78_m_59_et_787235873

4-к квартира, 78 м², 5/9 эт. + 4 500 000 ₽
№ 787235873, размещено 5 июля в 15:06 · 101 (1+)



8 954 119-10-60
Написать сообщение

Получил Светлана Павловна
на Avito.com 2018

Адрес: Иркутская область, Иркутск, р-н Свердловский, ул. Боткина, 3а, 5-й корпус Ангара

Новостройки в Дзержинском
Иркутск

Своя Квартира за 18834 руб/мес - От 2,6 млн руб. Платежка 10%

Метро Прованс в Пешей Доступности. Старт Продаж Власти Очереда. Заказы!

Количество комнат: 4-комнатная
Этаж: 5
Этаж в доме: 9


Тип дома: панельный
Общая площадь: 78 м²

Адрес: Иркутск, р-н Свердловский, ул. Боткина, 3а, р-н корпуса Ангара
Локация на карте

Просторная, светлая, солнечная квартира из 4-х комнат, ванная и туалет, совмещенного с просторной кухней. Выход на балкон с оуном, есть кладовая. Квартира с хорошим ремонтом - железной и жилой в шаговой доступности, детские школы, д. сад, ж. д. Больница, остановка.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_79_et_1200139781

3-к квартира, 69 м², 7/9 эт. + 3 350 000 ₽
№ 1200139781, размещено 5 июля в 15:55 · 203 (1+)



8 950 146-64-85

Получил: ИРИНА ПАВЛОВНА
Примечания: Наталья

Адрес: Иркутская область, Иркутск, р-н Свердловский, ул. Боткина, 3а

ИРИНА ПАВЛОВНА РЕУБЕН:
- Полная, полная квартира с двумя ванными комнатами в Иркутске и Иркутской области - Собственный и надежный рейтинг репутации продавца

30-дневный возврат

Квартира от 140 000 руб/мес

Интересует ЖК

Количество комнат: 3-комнатная
Этаж: 7
Этаж в доме: 9

Тип дома: панельный
Общая площадь: 69 м²
Площадь пола: 69 м²

Адрес: Иркутск, р-н Свердловский, ул. Боткина, 3а
Локация на карте

Продан 3-к квартиру, корпус Ангара 7/9 панельного дома, ул. Боткина, 3а. Балкон застеклен, своя ванная, санузел раздельный в кафеле, установлена душевая кабинка, кован входная дверь. Составные в квартире паркет. Любая форма расчета: ипотека, рассрочка, материнский капитал, помощь в оформлении ипотечного займа, кредитование под средства МСК. Один собственник, более 5 лет.

Объект оценки №8

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_25_et_683004118

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_51_m_25_et_683004118

2-к квартира, 51 м², 2/5 эт.
№ 683004118, размещено 16 июля в 10:23 — 3386 (+)

2,999 999 Р.

8 550 111-99-14

Написать сообщение

Ирина
Проверен
Пользователь
на Avito с июля 2013

Иркутская область, Иркутск р-н
Островский, ул. Балканская, 273

Интересует ЖК
"Татьянин Парк"?
Квартиры от 4,5 млн
Посмотрите квартиры от 4,5 млн
При покупке в день оформления
сделки 10%

Иркутск р-н Островский, ул. Балканская, 273

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
"ДИАНА ПАРК"
Корпус 10, кв. 10, 10/10/10
Средняя цена: 100 000 руб./кв. м

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_30_m_25_et_1059400341

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_30_m_25_et_1059400341

2-к квартира, 30 м², 2/5 эт.
№ 1059400341, размещено 15 июля в 04:57 — 696 (+)

1 650 000 Р.

8 904 123-71-61

Написать сообщение

Ирина
Проверен
Пользователь
на Avito с октября 2016

Иркутская область, Иркутск р-н
Островский, ул. Балканская, 287А

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС "ДИАНА ПАРК"
Средняя цена: 100 000 руб./кв. м

Иркутск р-н Островский, ул. Балканская, 287А

Прежде чем покупать квартиру в ЖК "Диана Парк" ул. Балканская 287А
2/5 этаж внимательно читайте паспорт! Планировка квартиры имеет
любую планировку! Это не стандартная планировка, но с определенными
изменениями в комнате (кабинет) и кухне. В кухне расположена зона приготовления
еда! В кухне установлена современная техника (плита, холодильник,
посудомоечная машина, стиральная машина, посудомоечная машина,
холодильник). В комнате установлена современная мебель (кровать, шкаф,
стол). Также имеется балкон. Планировка и фото объекта можно увидеть


Объект оценки №9

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_43.4_m_14_et_1176734498

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_43.4_m_14_et_1176734498

2-к квартира, 43.4 м², 1/4 эт. 2 350 000 ₽

М 1176734498, размещение 29 июля в 07:58 → 510 (+6)



8 902 766-78-18

Написать сообщение

Агентство
Ан "Единство"
 Подтвержден
 Не Авто с сентября 2017

Имя: Виктор

Адрес:
 Иркутская область, Иркутск р-н
 Правобережный, ул. Иосифа Уткина,
 д. 28а

Интересует ЖК
"Татьянин Парк"?
 Квартиры от 4,5 млн

Посмотрите квартиры от 4,5 млн
 Прямые в деле, обратившись
 (ссылка 0%)

Своя Квартира за 18834
 руб/мес · От 2,6 млн
 руб. Ипотека 10%

Метро Проходки в Спаль
 Доступности, Старт Продаж
 Новой Очередью, Заселите!

Количество комнат: 2-комнатная
 Общая площадь: 43.4 м²
 Этаж: 1/4
 Тип: Квартира
 Тип: Квартира


Адрес: Иркутск, р-н Правобережный, ул. Иосифа Уткина, д. 28а
 Показать карту

Продано 2-х комнатную квартиру по адресу: И. Уткина, д. 28а, остановка общественного транспорта «Площадь Демократов». Квартира расположена на 1-ом этаже 4-х этажного кирпичного дома, 1992 года постройки. Площадь 43.405 кв. планировка раздельная, санузел совмещен. В квартире установлены стеклопакеты, алюминиевые батареи, в ст. медная разводка + счетчик воды, 1/8 дюйма. В комнатах и на кухне на полу ламинат, в коридоре и ст. плитка. Имеется остекленный балкон. Составные ж/д. Удачное расположение дома в районе, в шаговой доступности школа № 9, детский садик № 68, супермаркет «Пятерочка», до остановки 3 минуты ходьбы, до центрального рынка 7-10 минут. Документы готовы. 1 собственник, право более 3-х лет, продажа из первых рук! Стоимость предложения 2360 тыс. руб! Рассмотрите любую форму расчета! Продажи!

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_44_et_1086145616

1-к квартира, 32 м², 4/4 эт. 1 950 000 ₽

№ 1086145616, размещено 20 июня 2022 — 140 фото



8 950 086-39-02

Написать сообщение

Агентство
Андрей
Полтерман
на Avito с января 2012

Средняя оценка
1100

Место
Иркутская область, Иркутск р-н
Правобережный, ул. Николая Уткина, 29а

**Лучший ЖК
"ART RESIDENCE"**
- Скидка 15%
Только на 19 эт.ов. Распродажа 0%
Турция и море уже в подарок.
Всё есть!


Иркутск, ул. Правобережная, ул. Николая Уткина 29а

квартира в коридоре дома с отличным подъездом. Большая кухня, санузловая группа, санузел, пластиковые окна.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.5_m_15_et_1143689211

1-к квартира, 30.5 м², 1/5 эт. 1 750 000 ₽

№ 1143689211, размещено 23 июня 2022 — 300 фото



8 924 532-33-65

Написать сообщение

Агентство
Викторий
Полтерман
на Avito с 22 мая 2017

Место
Иркутская область, Иркутск р-н
Правобережный, ул. Николая Уткина, 29

ЖК "Династия"
Хорошее место, близ до Крестов.
Плотно к/с, просторная лоджия и терраса, двор-парк.

Иркутск, ул. Правобережная, ул. Николая Уткина, 29

Продается уютная 1-комнатная квартира в элитной г/к. Тонкий вкус, отличная отделка, высокие потолки. 19/7 этаж просторный. Полностью оборудован. 30 м² и большая кухня-гостиная 13 м² и кухня 7 м² и ванная комната 5 м² и спальня детская просторная. Окна с панорамным видом на город. В квартире есть все необходимое. Хорошие соседи. В доме организован центральный рынок и в пяти минутах ходьбы от берега Байкала. Современная расстановка мебели и сантехника. В доме отличная инфраструктура. Вокруг Династия парк, школа, детский сад, аптека, магазины. В шаговой доступности. В доме отличная инфраструктура. Вокруг Династия парк, школа, детский сад, аптека, магазины. В шаговой доступности. В доме отличная инфраструктура. Вокруг Династия парк, школа, детский сад, аптека, магазины. В шаговой доступности.

Объект оценки №10

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_20_m_55_et_943651840

1-к квартира, 20 м², 5/5 эт.
№ 943651840, размещено 27 июня в 18:25 (+300 (+1))

1 200 000 Р

8 950 102-65-54

Написать сообщение

Стороны: Алла
Последнее: 27 июня в 18:25
№ Авто с мая 2018

Адрес: Иркутская область, Иркутск р-н, Свердловский, Первомайский мкр., 37а

Комнат: 1
Площадь: 20 м²

Адрес: Иркутск, р-н Свердловский, Первомайский мкр., 37а

Продать квартиру в мкр Первомайский. Чистая, уютная. Спокойные соседи. Свой туалет, душ, ванна в кафе. Столг светильник. Свой балкон. Ровные стены. 2 балкона. Квартира готова к продаже, долгов за коммуналь нет: в собственности более 3 лет, без обременений, прописанных нет. Подходит под ипотеку, сертификаты и т.д.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_24_m_55_et_927399358

1-к квартира, 24 м², 5/5 эт.
№ 927399358, размещено вчера в 06:31 (+1432 (+45))

1 200 000 Р

8 902 540-23-55

Написать сообщение

Стороны: Татьяна
Последнее: 27 июня в 18:25
№ Авто с мая 2018

Адрес: Иркутская область, Иркутск р-н, Свердловский, Первомайский мкр., 37а

Комнат: 1
Площадь: 24 м²


Адрес: Иркутск, р-н Свердловский, Первомайский мкр., 37а

Продать квартиру в мкр Первомайский. Чистая, уютная. Спокойные соседи. Свой туалет, душ, ванна в кафе. Столг светильник. Свой балкон. Ровные стены. 2 балкона. Квартира готова к продаже, долгов за коммуналь нет: в собственности более 3 лет, без обременений, прописанных нет. Подходит под ипотеку, сертификаты и т.д.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_19_m_35_et_933719081

1-k квартира, 19 м², 3/5 эт. ~ 950 000 Р

М 933719081, референс № 1205 + (7) 400-100-1000



8 904 270-14-44

Написать сообщение

Агентство
Эксперт
19.04.2018
19.04.2018
Мэрия

Адрес
Иркутская область, Иркутск 2-й
Свердловский, Погодаевский кв.
37а

Срок сдачи до 10/04/2018
МКС
411.130000000000000000

Минимум комнат: 3
Этаж: 3
Этаж в доме: 5

Тип дома: панельный
Общая площадь: 19 м²

Иркутск – Свердловский район/районы 1/а
Частный сектор


Таблица планировки, в комплекте: технический паспорт, план поэтажного плана. Это важно для знания площади дома.
Средняя планировка: 3 комнаты.
Линейная планировка, просторная кухня.
Самостоятельно можно сделать ремонт в любой комнате. Можно сделать кухню и ванную комнату и ванную комнату.
Можно сделать ремонт.
Средняя планировка.
Во дворе есть парковка, место для прогулок и отдыха.
Сделана ремонт в кухне, ванной, санузле, в комнате.
Общая площадь: 19 м². Средний этаж, документы готовы.
24 часа охраны и видеонаблюдения.

Объект оценки №11

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_15_et_1019984022

1-k квартира, 32 м², 1/5 эт. ~ 1 850 000 Р

М 1019984022, референс № 2807 + (7) 400-100-1000



8 902 511-59-18

Написать сообщение

Агентство
Эксперт
19.04.2018
19.04.2018

Адрес
Иркутская область, Иркутск 2-й
Свердловский, ул. Новополянская, 55

Лофт-апартаменты
LOFTEC

Идеально для жизни!
Полностью готово и полностью
технологично 1240.00 м²

Срок сдачи до 10/04/2018
МКС
411.130000000000000000

Тип дома: панельный

Адрес: Иркутск, 2-й Свердловский, ул. Новополянская, 55 Посмотреть карту

Средняя квартира в хорошем состоянии! Заменяется современная! Сделан ремонт!
Частично с мебелью! Хорошему покупателю-интересный торг!

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_34_et_1048830917

2-к квартира, 40 м², 3/4 эт. 2 400 000 ₽
 № 1048830917, площадь 40 м², 3/4 эт. (10/17)



8 908 652-52-37

Продавец: Александр Подгорный
 На Avito с января 2019

Иркутская область, Иркутск р-н
 Свердловский, ул. Железнодорожная, 99

Срок сдачи: в 1034 руб/мес
 ипотечная программа

Популярная тема LIFTEC

Коммунальные платежи: 3-комнатные
 Этаж: 3
 Этажей в доме: 4


Тип дома: панельный
 Общая площадь: 40 м²
 Площадь кухни: 5,4 м²

Адрес: Иркутск, р-н Свердловский, ул. Железнодорожная, 99
 Показать карту

Продается отличная квартира в хорошем районе!
 Ремонт, пластиковые окна, сантехнический дизайн, выключки, кабельное тв, ламинат в комнатах.
 Рядом детский институт, школы, супермаркеты и т.д. Вообщем все что нужно для комфортной жизни.
С УВАЖЕНИЕМ К ВАШЕМУ ВРЕМЕНИ
 Интернет-адрес: www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_34_et_1048830917 или руб в сообщении + номер телефона продавца, указав номер объявления.

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_34_et_888286508

2-к квартира, 45 м², 3/4 эт. 2 450 000 ₽
 № 888286508, площадь 45 м², 3/4 эт. (10/17)



8 984 125-72-42

Написать сообщение

Продавец: Александр Подгорный
 На Avito с января 2019

Иркутская область, Иркутск р-н
 Свердловский, 4 Железнодорожная 99

Этажей в доме: 4

Тип дома: панельный
 Общая площадь: 45 м²

Адрес: Иркутск, р-н Свердловский, 4 Железнодорожная 99
 Показать карту

Продан 2-к квартира в отличном доме, рядом Университета, техникума, детских сады. Хороший ремонт: ламинат, кафель, пластиковые, новые пластиковые трубы и сантехника. Стоит рядом с торговельным и парковка. Хорошее месторасположение для сдачи квартиры в аренду. Подходит ипотека:

МАЛАЯ ИСТРА
 жилой комплекс

Объект оценки №12

<https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k-kvartira-44-m-24-et-1223210531>

2-к квартира, 44 м², 2/4 эт. - 1 995 000 ₽

№ 1223210531, размещено 19 июля в 16:41 - 1061 (10)

8 902 577-22-42

Написать сообщение

Агентство: **АВТОМАТ**
Пароль: 2020
№ 44-46-000000-011

Адрес: Иркутск, ул. Свердлова, ул. влост. Малендрозовая 5 (Рекорд-серв)

Продаю 2-х комнат. отд. от двора, ул. 3-й Мельниковской д.5, на 2-ом этаже панельного кирпичного дома. Ст. свердловский. Остаток не прост. жилая. Две комнаты в комнате, 5 собственников, в собственности более 2-х лет, годовой гос. учету.

Развитая инфраструктура, рядом 3 вида общественного транспорта 2 школы, ДДУ, поликлиника, аптека, спорткомплекс, супермаркет, на территории нового частного паркоулка. Вокзалы ТЭЦ. Рядом ул. Батюга, Мельниковая, Рольникова, Тополя, Парковая...

Характеристики объекта: Типовая планировка, Общая площадь: 44 м², Этаж: 2, Площадь кухни: 6 м², Этажи в доме: 4, Жилая площадь: 28 м², Тип дома: панельный

Самая квартира за 1995 руб! МТС, 4Г LTE, интернет, кабель ТВ!

МК «Горнолыжный Спорт» - 400 Тренировочный Центр

<https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k-kvartira-35.2-m-15-et-1076230861>

1-к квартира, 35.2 м², 1/5 эт. - 1 400 000 ₽

№ 1076230861, размещено 8 июля в 00:07 - 2020 (14)

8 904 151-53-32

Агентство: «СИБИРСКИЙ РЕГИОН»

Адрес: Иркутская область, Иркутск р-н Свердловский, ул. влост. Малендрозовая 5

«СИБИРСКИЙ РЕГИОН»
- Лучшая цена за квартиру и другой недвижимости в Иркутске и Иркутской области - Сервисные и государственные регистрационные услуги

31 объявление агентства

Болгария (улица) г/уоби eaq75Urs 30000542
1 140 000 руб

Сделайте заявку! Выкупите! Выкупите! Выкупите!

Продаю единичную квартиру на первом этаже пятиэтажного кирпичного дома, высота потолка. Общая площадь 35,2 кв.м., жилая 21,4 кв.м., кухня 6,4 кв.м. Удобное расположение, развитая инфраструктура. В наличии все документы.

Объект оценки №13


https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_34_et_947949095

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_43_m_34_et_947949095

Актуально | Доверен | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГидОнлайн - Гейм | Страна Пропрода | Главная | Реформа | RealtyDirect.ru (Не)

★ 2-к квартира, 43 м², 3/4 эт. 2 300 000 Р

№ 947949095, размещено 23 июля в 09:30 1096 (+10)



8 950 117-45-99

Актуально
Агентство
Подтвержден
№ в Авто с сентября 2016

Иркутская область, Иркутск р-н
Октябрьский, Дзугацкая д.73 (308
Дачный)

Каталог по комнатам: 2-комнатные Типы домов: кирпичный
3-комнатные 5-комнатные
4-комнатные 6-комнатные
5-комнатные 7-комнатные

... Иркутск, р-н Октябрьский, Дзугацкая д.73 (308 Дачный)
Полностью оплачено

В кирпичном доме (№ 130) 2-комнатная квартира общ. пл. 43 кв.м., на 3 этаже. Ремонт выполнен качественно, есть все необходимое, не убогий бюджет, но достойный.

Все окна выходят на дачную территорию. Ремонт сделан совсем недавно, установлены новые ПВХ пакеты (в детской комнате ламинат), натяжные потолки. Заменены трубы, установлены водосчетчики. Недалеко от дома удобный парковка. Все в шаговой доступности: детский сад №136, две школы - №17 и №40. В доме все уютно, приятная атмосфера. Живет молодая семья для серьезных отношений, три года после влюбленной романтической любви. Все документы готовы! Подарит все необходимое для комфортной жизни.


https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_55_et_631474926

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_54_m_55_et_631474926

Авторево | Доверь | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГидОнлайн - Твой | Сумма Пропуску С | Главная | Реформа | Realty.dn.ru (Инд)

☆ 2-к квартира, 54 м², 5/5 эт. ~ 2 550 000 Р


№ 631474926, размещено 2 июля в 16:20 · 1889 (46)



8 908 664-77-99

Продавец: Сергей Подвержин
На Avito с августа 2015

Адрес: Иркутская область, Иркутск р-н Октябрьский, ул Иркутский 30 Дивизион, 23



Количество комнат: 2-комнатный
Этаж: 5
Тип дома: кирпичный
Общая площадь: 54 м²
Площадь кухни: 5

Адрес: Иркутск р-н Октябрьский, ул Иркутский 30 Дивизион, 23
[Посмотреть карту](#)

Двухкомнатная квартира в отличном состоянии. Очень удобная планировка. Близость к метро, парку, школам, детскому саду. Современная сантехника, мебель, бытовая техника. Дверь - импортная.

Свои Квартиры за 15834 руб/мес
4101 ул.Фрунзе-Москва101

300 «Панорама Октябрьск»
Адрес: Иркутск р-н Октябрьский, ул Иркутский 30 Дивизион, 23

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_35_et_1111101491

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_35_et_1111101491

Авторево | Доверь | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГидОнлайн - Твой | Сумма Пропуску С | Главная | Реформа | Realty.dn.ru (Инд)

☆ 2-к квартира, 45 м², 3/5 эт. ~ 2 290 000 Р

№ 1111101491, размещено 17 июня в 10:48 · 339 (46)

Количество комнат: 2-комнатный
Этаж: 3
Тип дома: кирпичный
Общая площадь: 45 м²

Адрес: Иркутск р-н Октябрьский, 30-ой дивизион 23
[Посмотреть карту](#)

Продан квартиру с ремонтом, ламинат, натяжные потолки, окна ПВХ, новые радиаторы отопления и двери, медна-отрубы. Есть балкон, ванна-душевая.

Продан - от застройщика. Бизнес-Плани - почти чистая квартира. В доме шаг от дома детский сад №136, школа №176, остановка с полным транспортом в любую точку города, магазины. Под окнами - детская площадка, есть куда поставить машину. Цена - подарок.

8 924 603-15-96

Продавец: Ирина Кристина
На Avito с 17 июня 2017

Адрес: Иркутская область, Иркутск р-н Октябрьский, 30-ой дивизион 23

Болгарка (уши) ruobi eag7501s 3000542

Объект оценки №14


https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_25_et_927323080

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_44_m_25_et_927323080

Аutorreio | Директ... Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа и... ГидОнлайн - Таск... Суши Промисл... Главная | Реформа... Realty.dmitry.ru (Иркутск)

2-к квартира, 44 м², 2/5 эт. 2 500 000 Р

№ 927323080, размещено 26 июня в 04:51 75K (10)




8 952 629-10-09

Написать сообщение

Получена Мария Подлескокин На Avito с 22 мая 2017


Иркутская область, Иркутск р-н Октябрьский, ул. Троицкая, 109



Количество комнат: 2-комнатный	Общая площадь: 44 м²
Этаж: 2	Площадь кухни: 6 м²
Этажей в доме: 5	Жилая площадь: 26 м²
Тип дома: кирпичный	

Адрес: Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Троицкая, 109 Посмотреть карту

Посмотреть квартиру на Троицкой, с отличной планировкой, комнаты раздельные, очень теплая, солнечная, светлая, новый кафель, новая сантехника, межкомнатные двери. Установлена сигнализация, домофон. Документы все готовы к продаже. Выплате не подлежит. Более 3 лет. Отличное состояние. Цена за м² 57,000 руб. За детальной информацией обращайтесь к специалисту Троицкая



Квартиры от 42 000 руб./м²

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_25_et_721645500

Автосервис | Драйв | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГидДрайв - Тест | Суши Прогнозы | Главная | Репорты | Realty.dmitry.ru (Медиа)

1-к квартира, 32 м², 2/5 эт. - 1 800 000 ₽
 № 721645500, размещено 11 июля в 12:57 - 500т. (+8)



8 902 515-50-00
 Написать сообщение

Агентство
 Прогресс-Недвижимость
 Контактное лицо
 Дмитрий
 Адрес
 Иркутская область, Иркутск р-н Октябрьский, Красноярская ул., 39

Прогресс-Недвижимость
 Надежная и быстрая купля-продажа квартир, домов и участков! Выгодные условия! Нам рекомендуют друзья!



100 объявлений агентств

Иркутск, р-н Октябрьский, Красноярская ул., 39. [Посмотреть карту](#)

Продано 1-комнатную квартиру, Красноярская 39, 2/5 этаж, 32/186.7, состояние обычное, балкон, солнечная, не зат. 1800г., смотреть в любое время, от собственника продажа.




https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_44_et_884171248

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_44_et_884171248

Автосреда | Дзен | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГидОнлайн - Той | Сумма Пропусков | Главная | Реформа | Realty.Dmitry

1-к квартира, 30 м², 4/4 эт. 1 750 000 ₽

№ 884171248, размещено вчера в 14:51 | 2105 (+42)



8 950 134-38-98

Написать сообщение

Аккредитован
Сфера
Подтвержден
На Avito с января 2018

Адрес:
Иркутская область, Иркутск р-н
Октябрьский, ул. Красноярская

Своя Квартира за 18834 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотека 10%

Метро Прокшино в Пешей Доступности. Старт Продаж Новой Очереди. Звоните!

Удивительный Материнский капитал - ВЕЩАЮТ КВАРТИРУ

25000 руб/мес за 450000 руб. Квартира 41.3 кв. м. Новая окупаемость 10 лет.

Продаю 1-комнатную квартиру по адресу ул. Копеевская 22 4-й этаж, кирпичный дом. Общая площадь 30 кв. м. зал 13 кв. м. площадь пола 20 кв. м.

Отличное расположение дома: в двух шагах остановка Омурского, отделение Сбербанка, школа №23, два детских сада, аптека, магазины. Подойдет любая форма оплаты, включая ипотеку, материнский капитал и прочие.

1-этажный собственный кирпичный домик в собственности с 2001 года. Продаю в любое время по договоренности.

Объект оценки №15

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_23_m_15_et_1099446525

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_23_m_15_et_1099446525

Аutorize | Войти | Новости | Яндекс.Карты | ЦМАН - Продажа | ГидОнлайн - Твой | Сумма Проксия | Главная | Реформа | RealtyMir.ru | Недвижимость

★ 1-к квартира, 23 м², 1/5 эт. 980 000 Р

№ 1099446525, размещено 5 июля в 04:45 | 1017 (+12)



8 902 178-93-61

Прозвон
Дмитрий
Подтвержден
На Avito с июля 2015

Иркутская область, Иркутск р-н
Ленинский, ул. Ледовского, За-

Своя Квартира за 18834 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотека 10%
Метро Прокшино в Пеший Доступности. Старт Продаж Новой Очередь. Звоните!

Каждый квадратный метр по 39 565 руб/кв.м. (100% ипотека)

Кухня/гостиная	14,0 кв.м.	Спальня	7,0 кв.м.
Ванная	3,0 кв.м.	Коридор	3,0 кв.м.
Детская	5,0 кв.м.	Лоджия	15 кв.м.
Площадь застройки			

Иркутск, р-н Ленинский, ул. Ледовского, За-...
Площадь участка


Трижды удостоена чести участия в Международном Самовольном конкурсе
Технический фонд
Рядом торговые центры (300 федеральных) школы, детский сад,
от почты, магазинов
МЖД, входы и 10 минут пешком
Складские помещения ТТК
Возможна ипотека

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_24_et_1032045656

Аutorекио | Доверие | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГидОнлайн - Твой | Сулми Продажи | Главная | Реформа | kvartiry.dmitry.ru (Нез)

★ 2-к квартира, 41 м², 2/4 эт. + 2 000 000 ₽

№ 1032045656, размещено 29 июля в 27:45 115 (+4)



Avito

8 964 285-17-83

Написать сообщение

Продавец: **Наталья**
Подтвержден
на Avito с августа 2011

Адрес:
Иркутская область, Иркутск р-н
Ленинский, ул Розы Люксембург, 62

Количество комнат: 2-комнатные

Этаж: 2

Окна/в. Двери: 4

Тип дома: кирпичный


Общая площадь: 41 м²

Площадь кухни: 5 м²


Жилая площадь: 27 м²

Адрес: Иркутск, р-н Ленинский, ул Розы Люксембург, 62 Посмотреть карту

Продаю 2-х комнатную квартиру на 2 этаже 4-х этажного дома. Ост. Школьная Солнечная, уютная. Комнаты раздельные. Осу совещан. Одина пластин, межкомнатные двери заменены, трубы медь, счетчики на воду установлены. Школа, детский сад, магазины в шаговой доступности. Общбанк в этом же доме.
Рассматриваю обмен на 3-х комнатную квартиру в Ленинском районе с мой дрилатой. Торг.



Свои Квартиры за 10034 руб/мес
x101 (Иркутск-МалаяИстра)



МАЛАЯ ИСТРА
Милый коттедж

Объект оценки №16


https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_15_et_1020874986

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_15_et_1020874986

Автосало | Довер | Новости | Яндекс.Журнал | ЦИАН - Продажа | ГидОнлайн - Твой | Суши Пропельс | Главная | Реформа | Realty.fm.ru | Меню

☆ 2-к квартира, 45 м², 1/5 эт. 2 090 000 Р

№ 1020874986, размещено 12 июля в 10:42 + 883 (+3)



Avito

8 914 871-17-88

Написать сообщение

Агентство: **Марица**

Подтвержден на Avito с мая 2012

Агентство: **Марица**

Адрес: Иркутская область, Иркутск, о-н Октябрьской, Байкальская 173

Комнат: 2-комнатные

Этаж: 1

Площадь: 45 м²

Площадь кухни: 5 м²

Площадь ванной: 3 м²

Общая площадь: 45 м²

Площадь кухни: 5 м²

Площадь ванной: 3 м²

Адрес: Иркутская область, Иркутск, о-н Октябрьской, Байкальская 173 Посмотреть карту

Продаю 2-комнатную квартиру о-н Октябрьской. Раздельные комнаты, санузел совмещен, 1/5-я часть дома. Рядом школа, детский сад, остановки транспорта. Прямая продажа по любой форме оплаты.


https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_45_et_956768093

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_45_et_956768093

Автосервис | Доставка | Новости | Яндекс.Карты | ЕДИАИ - Продажа и... | ГидОхлайн - Тест | Страница Проложить | Главная | Реформа | Realty.dnki.ru (Инд)

★ 2-к квартира, 45 м², 4/5 эт. • 2 500 000 Р

№ 956768093, размещено 17 июля в 11:13 → 277 (+2)




8 395 275-90-67

Написать сообщение

Агентство
АИ "Авеню 30"
Подтвержден
на Avto с мая 2014

Контрагент: Илья
Авеню 30

Адрес:
Иркутская область, Иркутск р-н
Октябрьский, ул Байкальская, 160



Предлагается: 2 комнаты общ. пл. 45 м²


этаж: 4 пл. кухни: 5 м²

площадь в кв. м: 35 площадь лоджии: 30 м²

Тип: ПРИБЛИЗИТЕЛЬНЫЙ

Адрес: Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Байкальская, 160 Посмотреть карту

АИ "Авеню 30" предлагает вашему вниманию 2-комнатную квартиру в районе востокови (Дзиганская, Солнечная сторона, балкон, дом в двух шагах от остановки). Квартира после ремонта, установлены стеклопакеты, межкомнатные двери, в стоимость входит встроенная кухня и бытовой техника, мебель. В квартире никто не проживает, готова к продаже и ждет своих новых жильцов!



Сдам Квартира за 19617 руб!

<https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k-kvartira-42-m-45-et.-276527659>

2-к квартира, 42 м², 4/5 эт.
№ 276527659, сделана 27 июля в 20:43

8 902 510-89-00

Написать сообщение

Агентство
Елена
Позвоните
№ Avito 1164110320

Сделано
Елена

Адрес
Иркутская область, Иркутск р-н,
Октябрьский, Волжская 100

Количество комнат: 2
Этаж: 4/5
Этаж в доме: 4
Тип дома: кирпичный

Иркутск, ул. Октябрьский, бай-пасаж "К" - Пятиэтажный

Поскольку 2/3 комнаты находятся в общей собственности, фактом сдачи в наем считается согласие остальных собственников на сдачу в наем.

Объект оценки №17

<https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k-kvartira-34-m-34-et.-1164110320>

1-к квартира, 34 м², 3/4 эт.
№ 1164110320, сделана 10 июля в 16:18

8 914 893-39-15

Написать сообщение

Агентство
Татьяна Сидорова
Позвоните
№ Avito 1164110320

Сделано
Иркутская область, Иркутск р-н,
Свердловский, ул. Лермонтова, 213А

Иркутск «Пенсереж» Строительное
ООО Пенсереж Строительное

Количество комнат: 1-комнатная
Этаж: 3
Этаж в доме: 4
Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 34 м²
Площадь кухни: 6 м²
Жилая площадь: 19 м²


Адрес: Иркутск, р-н Свердловский, ул. Лермонтова, 213А

Центр Ангарского района, квартира в кирпичном доме с остеклением, лоджия, парковка, уютная квартира. Большой застекленный балкон. Чистый подъезд, хорошие соседи. Зеленый двор, детская площадка, стадион и школа 1824 в непосредственной близости, возле дома Топ!.

Срок аренды от 10000 руб/мес
или
от 10000 руб/мес

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_47_m_14_et_1038679204

2-к квартира, 47 м², 1/4 эт. 2 480 000 ₽
 № 1038679204, сделка по цене в 0,46% → (28.11.15)



8 395 272-49-64
 Написать сообщение

Агентство: Ирина Тарасова
 № Avito-агент 2012

Имя: Ирина
 Ольга Дмитриевна

Адрес: Иркутская область, Иркутск о-н
 Свердловский ул. Первомайск.329

Ирина Тарасова
 Профессиональный подбор объектов

240 объектов в наличии

Кухня: 3-комнатная
 Этаж: 1
 Этажи в доме: 4

Тип дома: кирпичный
 Общая площадь: 47 м²


Адрес: Иркутск, о-н Свердловский, ул. Первомайск.329 [Посмотреть карту](#)

Предлагается 2-комнатная квартира в Ангарском районе по ул. Первомайск.329. Дом индивидуальной постройки на дворе школы ДСРД. Квартира в отличном состоянии. Выложены паркетные полы, кафель, новая сантехника, новые межкомнатные и входные двери. Полный комплект бытовой техники. Отличное предложение!

Срок выплаты: от 10000 руб/мес.
[Ирина Тарасова](#)

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_30.6_m_34_et_948425922

1-к квартира, 30.6 м², 3/4 эт. 1 800 000 ₽
 № 948425922, сделка по цене в 0,12% → (10.01.15)



8 908 645-65-47
 Написать сообщение

Агентство: Авито
 Поддержка: № Avito-агент 2015

Адрес: Иркутская область, Иркутск о-н
 Свердловский ул. Первомайск.329

ЖК «Панорама Солнечная»
 № Панорама Солнечная

1-к квартира, 30.6 м², 3/4 эт.
 Этаж: 3
 Этажи в доме: 4

Тип дома: кирпичный
 Общая площадь: 30.6 м²

Адрес: Иркутск, о-н Свердловский, ул. Первомайск.329 [Посмотреть карту](#)

Предлагается 1-комнатная квартира в Ангарском районе по ул. Первомайск.329. Дом индивидуальной постройки на дворе школы ДСРД. Квартира в отличном состоянии. Выложены паркетные полы, кафель, новая сантехника, новые межкомнатные и входные двери. Полный комплект бытовой техники. Отличное предложение!

Объект оценки №18


https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_72_m_45_et_1179874856

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_72_m_45_et_1179874856

Агентство | Доверенность | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ГидОнлайн - Твой | Сумма Пропиции С | Газета | Реформа | RealtyDmitry (Инд)

☆ 2-к квартира, 72 м², 4/5 эт. 4 200 000 ₽

№ 1179874856, размещено 28 июля в 10:54 30 (+7)



8 902 515-56-69


Написать сообщение

Агентство
Агентство недвижимости «РИМ»
На Avito с апреля 2014

Состояние: Хорошее
Иван

Адрес:
Иркутская область, Иркутск р-н
Октябрьской, Ядринцева, 7

Агентство недвижимости «РИМ»
СРОЧНЫЙ ВЫХОД!!! Услуги по продаже и покупке квартир, домов, земельных участков, коммерческой недвижимости



45 объявлений агентства

Ключи в руки! Фото! Заемные деньги! Полный комплект документов! 33 м!

Иркутск, район Октябрьской, Ядринцева 7 Посмотреть карту

Порядок просторное, уютное жилище. Отличное состояние, окна на две стороны

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/4-k_kvartira_116_m_55_et_924041099

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/4-k_kvartira_116_m_55_et_924041099

Актуально | Доверенное | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа и аренда | ТедСтрой - Тебя | Суши Промисл | Газовые | Реформа | Realty.dmit.ru (Мед)



4-к квартира, 116 м², 5/5 эт. 5 700 000 Р

№ 924041099, размещено сегодня в 00:01 | 945 (+34)

8 902 569-96-44

Написать сообщение

Агентство: СидРиэлТайм
 Подтвержденное
 На Avito с февраля 2012
 Количество сделок: Светлана
 Адрес: Иркутская область, Иркутск р-н Октябрьский, ул. Адмирала 15

Количество комнат: 4-комнатные
 Этаж: 5
 Этажи в доме: 5

Общая площадь: 116 м²
 Площадь кухни: 12 м²
 Жилая площадь: 90 м²

Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Адмирала 15 [Посмотреть карту](#)


Предлагается качественная квартира в престижном доме на Октябрьском бульваре в Иркутске, 5/5 этаж, дом, крытый/подземный паркинг.
 116/101/54/12, две лоджии по 7,4 кв.м., - широкое, застекленные алюминиевым профилем, комнаты все раздельные - 15/15/15/8 кв.м., большой холл - 18 кв.м., ванная комната - 5 кв.м. (большая, просторная), с/у разд., приборы учета водоснабжения, стеклопакеты, хорошее состояние, квартира очень теплая, светлая, солнце с двух сторон, в доме имеется личная кладовка с подвалом (для хранения шин и вещей), на площадке 2 квартиры. Дом строился под контролем и руководством высшего командного состава ИРБЧУ - 1997 год, поэтому планировки индивидуальные. Рядом диссад, новая школа 1825, остановка - Топография, территория опорожена, на территории имеется храм - Дмитрия Донского. Развитая инфраструктура. Т.к. квартира располагается на 5-ом этаже, имеется возможность сделать мансардный этаж - в 10 м от пола высота площади составляет 100 кв.м. Обл. с удобствами. В собственности более 3-х лет. Прямые продажи, каждый под пед. и дарственную 7000

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_70_m_25_et_1187972655

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/2-k_kvartira_70_m_25_et_1187972655

Автотрево | Дилеры | Новости | Яндекс.Карты | ЦИАН - Продажа | ТидОлайн - Трей | Сулжа Промисью | Главная | Реформа | Realtydnr.ru (Нед)

★ 2-к квартира, 70 м², 2/5 эт. - 4 200 000 ₽
№ 1187972655, размещено 6 июля в 15:33 → 249 (+8)




8 914 941-16-41

Написать сообщение

Поделись
Копия
Популярно
На Avito с июля 2012

Коды
Иркутская область, Иркутск р-н
Октябрьский, ул. Ядринцева, 25



Количество комнат: 2-комнатные
Этаж: 2
Этажей в доме: 5
Тип дома: кирпичный

Общая площадь: 70 м²
Площадь кухни: 13,9 м²
Жилая площадь: 30,6 м²

Адрес: Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Ядринцева, 25 [Посмотреть карту](#)

Продать теплую уютную 2-ух комнатную квартиру, в парадном ИВАТУ на 2-ом этаже 5-этажного кирпичного дома. Дому 11 лет, всего 1 подъезд и 12 квартир. Квартира общей площадью 70 кв.м, жилая площадь 30,6 кв.м, санузел 5,9 кв.м, оборудован в 5 кв.м для застекления балкона 3,5 кв.м кухня - 13,9 кв.м

Очень уютно во двор и на тер. В шаговой доступности детские сады, школы, детские площадки и т.д. Рядом магазин, аптека, супермаркет. Балкон 5 кв.м в отличном состоянии, теплый обшивкой панелями.

После 9 часов в доступности инженер-конструктор, дизайнер, архитектор, юрист, есть Апартамент

ИЖ «Бизнес-класс» «Siberia»
www.bussinesclass-irk.ru

ИЖ «Панорама Сибирь»
ИЖ Панорама Сибирь

Объект оценки №19


https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_23_m_15_et_1099446525

https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/1-k_kvartira_23_m_15_et_1099446525

Аutorize | Войти | Новости | Яндекс.Карты | ЦМАН - Продажа | ГидОнлайн - Твой | Сумма Прогноза | Главная | Реформа | RealtyMir.ru | Реа

★ 1-к квартира, 23 м², 1/5 эт. 980 000 Р

№ 1099446525, размещено 5 июля в 04:45 | 1017 (+12)



8 902 178-93-61

Прозвон
Дмитрий
Подтвержден
На Avito с июля 2015

Иркутская область, Иркутск р-н
Ленинский, ул. Ледовского, За

Своя Квартира за 18834 руб/мес - От 2,6 млн руб. Ипотeka 10%

Метро-Прокшино в Пеший Доступности. Старт Продаж Новой Очередь. Звоните!

Квартирная плита 38 см, холодильник, стиральная машина, телевизор, кондиционер

Кухня, ванная, санузел, кладовые	Общая площадь: 23 м²
Этаж: 1	Возраст дома: 5 лет
2 комнаты: 10 м², 5 м²	ЖК: ЖК "Солнечный берег"
1 этаж, 14 квартир/этаж	

1,7 км - Иркутск, р-н Ленинский, ул. Ледовского, За - Ленинский район

Трижды удостоена званием «Квартира Благоприятная». Современный санузел. Тихий районный двор. Рядом торговые центры (300 федеральных магазинов), детский сад, аптека, магазин. ЖК в пешей доступности (10 минут). Удобная парковка. Стационарный интернет ТТК. Все работы по плану.

Приложение №4 приведено в томе 2 настоящего отчета.

Всего
прошито, пронумеровано, скреплено
печатью

305 лист(ов)

Генеральный директор

Куликов А.В.

