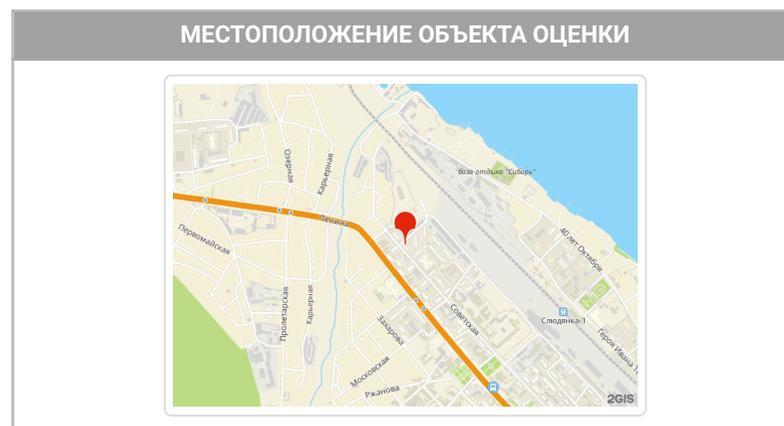




Заключение о стоимости имущества № [2-241228-1478322](#) от 28.12.2024

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | |
|---|---|
| Тип объекта | квартира |
| Адрес | Россия, Иркутская область, Слюдянский р-н, г. Слюдянка, Советская ул, д. 9, кв. 9 |
| Кадастровый № | 38:25:010119:1045 |
| Здание | кирпич • 1968 г. |
| Этаж, этажность | этаж: 3 • макс. этажность: 4 |
| Комнат | 1 |
| Площадь | общая 29,8 м ² • жилая 16 м ² • кухни 5 м ² |
| Состояние | косметический |
| Зарегист. лица | сложность выселения не определена |
| Комментарий эксперта: Оценка проведена из допущения о том, что у объекта оценки имеются летние помещения. В графе "До п.корр." применена поправка на продажу объектов-аналогов с мебелью. В графе "Местоположение" отражена корректировка а физическое состояние жилого дома. | |
| ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ | |
| • Оценщик: Виноградов Антон Николаевич • Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», номер в реестре членов СРОО – 559 • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 039492-1 от 24.06.2024 | |



| РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ | |
|---|---|
| Заказчик | ПАО Сбербанк |
| Дата, на которую определялась стоимость | 28.12.2024 |
| Рыночная стоимость | 2 383 000 ₪ 79 963 ₪/м ² |




/ Виноградов А.Н. /

Приложение 1. Перечень объектов-аналогов, используемых при расчёте стоимости объекта оценки

| № | Дата | Комн. | Общая площадь, м ² | Состояние | Этаж | Здание | Цена, ₽ | Цена, ₽/ м ² | Скоррект. цена, ₽/м ² | Корр. на торг, % | Корр. на место, % | Корр. на тип, % | Корр. на площадь, % | Корр. на этаж, % | Корр. на балкон, % | Корр. на состояние, % | Доп. кор-ка, % |
|--|--|-------|-------------------------------|---|------|---|-----------|-------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------------|------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| 1 | Ссылка: https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_34_et_4368984459?context=H4slIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA | | | Адрес: Иркутская обл., Слюдянский р-н, Слюдянского муниципального образования, Слюдянка, ул. Ленина, 95 | | Продам однокомнатную квартиру в самом центре города. В шаговой доступности автовокзал, жд вокзал, супермаркеты, кафе, Сбербанк и банк ВТБ. До Байкала 15 минут пешком. Через дорогу детский сад и школа в 5 минутах ходьбы. Отличный вариант для инвестиции, так как данная квартира долгое время сдавалась посуточно и имеет хорошую наработанную клиентскую базу. Один взрослый собственник. Любая форма расчета. | 3 000 000 | 100 000 | 92 361 | -5,2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | -7 | -3 |
| | 12.12.24 | 1 | 30 | кирпичный | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Ссылка: https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_24_et_4296259513?context=H4slIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA | | | Адрес: Иркутская обл., Слюдянский р-н, Слюдянского муниципального образования, Слюдянка, ул. Захарова, 19 | | Продаётся уютная 1-комнатная квартира в центре города Слюдянка. Квартира расположена на втором этаже кирпичного дома, что обеспечивает отличную шумоизоляцию и сохранение тепла. Особенности квартиры: Светлая и солнечная, не угловая, балкон Удобное расположение в центре города. | 2 500 000 | 78 125 | 74 448 | -5,2 | 0 | 0 | 0,52 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 16.12.24 | 1 | 32 | кирпичный | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Ссылка: https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry/1-k_kvartira_37_m_34_et_4263048414?context=H4slIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA | | | Адрес: Иркутская обл., Слюдянский р-н, Слюдянского муниципального образования, Слюдянка, Московская ул., 5 | | УВАЖАЕМЫЕ ПОКУПАТЕЛИ! В продаже уютная 1 КОМНАТНАЯ КВАРТИРА 🌟 ПРИЧИНЫ КУПИТЬ ЭТУ КВАРТИРУ ПРЯМО СЕЙЧАС: Квартира расположена в Центре г. Слюдянка ✓Площадь 37 кв.м ✓3 этаж ✓Балкон ✓Окна ПВХ ✓Тёплая ✓Хорошие соседи ✓Частично с мебелью ✓Есть Кладовка ✓В шаговой доступности вся инфраструктура 👍 Оперативный показ 👍 Все фото реальные Звоните, договоримся о просмотре. | 3 100 000 | 83 784 | 67 312 | -5,2 | -14 | 0 | 1,59 | 0 | 0 | 0 | -3 |
| | 11.12.24 | 1 | 37 | кирпичный • 2001 г. | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Ссылка: https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry/1-k_kvartira_346_m_44_et_4634121219?context=H4slIAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA | | | Адрес: Иркутская обл., Слюдянский р-н, Слюдянского муниципального образования, Слюдянка, Советская ул., 30 | | Продаётся уютная 1-комнатная квартира улучшенной планировки площадью 34,6 кв.м. Имеются: совмещенная ванная комната с плиткой и полами с подогревом, балкон, окна ПВХ, в шаговой доступности вся инфраструктура. Во дворе игровая площадка, за домом спортивная площадка. Также рядом школа, библиотека и детский сад. Хорошие соседи. | 3 200 000 | 92 486 | 85 733 | -5,2 | 0 | 0 | 1,1 | 4 | 0 | -7 | 0 |
| | 17.12.24 | 1 | 34,6 | кирпичный | | | | | | | | | | | | | |
| Средняя стоимость, ₽/м²: | | | | | | | | | 79 963 | | | | | | | | |

Приложение 2. Экранные копии объявлений, используемых для расчёта стоимости

[1] <https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA>

| Банк (Bank) | Ставка (Rate) |
|---------------------------|---------------|
| Сбербанк (Sberbank) | 25% |
| СоткиБанк (SotkiBank) | 27.9% |
| Т-Банк (T-Bank) | 28% |
| РосулкоБанк (RosulcoBank) | 30.2% |

[1] <https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA>

[2] <https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA>

| Банк (Bank) | Ставка (Rate) |
|---------------------------|---------------|
| Сбербанк (Sberbank) | 25% |
| СоткиБанк (SotkiBank) | 27.9% |
| Т-Банк (T-Bank) | 28% |
| РосулкоБанк (RosulcoBank) | 30.2% |

[2] <https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA>

Одоме
Тип дома: апартаменты
Этажность: 4
Площадь: 110 кв. м
Возраст: 1988 г.

Ипотека со скидкой на Авито
Сумма займа: 2 000 000 Р
Первый взнос: 500 000 Р
Средняя ставка: 27.99%

Одоме
Тип дома: апартаменты
Этажность: 4
Площадь: 110 кв. м
Возраст: 1988 г.

Ипотека со скидкой на Авито
Сумма займа: 2 000 000 Р
Первый взнос: 500 000 Р
Средняя ставка: 27.99%

[2] <https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA>

1-к. квартира, 37 м², 3/4 эт.
Тип дома: апартаменты
Этажность: 4
Площадь: 37 кв. м
Возраст: 1999 г.

Ипотека со скидкой на Авито
Сумма займа: 2 500 000 Р
Первый взнос: 600 000 Р
Средняя ставка: 27.99%

Одоме
Тип дома: апартаменты
Этажность: 4
Площадь: 37 кв. м
Возраст: 1999 г.

[3] <https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA>

Расположение
Иркутский ул., Спасский пер. - Спасский кремлевский
область: Москва, Московская обл. 3

Одоме
Тип дома: апартаменты
Этажность: 4
Площадь: 110 кв. м
Возраст: 1988 г.

Ипотека со скидкой на Авито
Сумма займа: 2 000 000 Р
Первый взнос: 500 000 Р
Средняя ставка: 27.99%

[3] <https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA>

Одоме
Тип дома: апартаменты
Этажность: 4
Площадь: 110 кв. м
Возраст: 1988 г.

Ипотека со скидкой на Авито
Сумма займа: 2 000 000 Р
Первый взнос: 500 000 Р
Средняя ставка: 27.99%

Одоме
Тип дома: апартаменты
Этажность: 4
Площадь: 110 кв. м
Возраст: 1988 г.

[3] <https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA>

1-к. квартира, 34,6 м², 4/4 эт.
Тип дома: апартаменты
Этажность: 4
Площадь: 34,6 кв. м
Возраст: 1999 г.

Ипотека со скидкой на Авито
Сумма займа: 2 200 000 Р
Первый взнос: 500 000 Р
Средняя ставка: 27.99%

Одоме
Тип дома: апартаменты
Этажность: 4
Площадь: 34,6 кв. м
Возраст: 1999 г.

[4] <https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA>

Расположение
Иркутский ул., Спасский пер. - Спасский кремлевский
область: Москва, Московская обл. 3

Одоме
Тип дома: апартаменты
Этажность: 4
Площадь: 110 кв. м
Возраст: 1988 г.

Ипотека со скидкой на Авито
Сумма займа: 2 200 000 Р
Первый взнос: 500 000 Р
Средняя ставка: 27.99%

[4] <https://www.avito.ru/slyudyanka/kvartiry...OiJsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7fQseF2QfAAAA>