

**Общество с ограниченной ответственностью «Профи-Оценка»  
г. Иркутск, ул. 6-я Советская, 18а/1  
Телефон-Факс: 64-00-55, 64-00-33 e-mail Profy-ocenka@ya.ru**

---

---

## **Отчет**

**№ 26(02)/16**

**об оценке рыночной стоимости объекта оценки:**

**Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710**

**Дата оценки: 12 февраля 2016 года.**

**Дата составления отчета: 24 февраля 2016 года.**

**Заказчик: ЗАО УК «Инвестиционный стандарт», ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»**

**Исполнитель: ООО «Профи-Оценка»**

---

---

**г. Иркутск 2016**

Операционному директору  
 ЗАО УК «Инвестиционный стандарт»,  
 ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости  
 «Атлант - региональная недвижимость»  
 Алешиной Е.В.

Уважаемая Елена Викторовна!

**Исх. № 26(02)/16**

**Сопроводительное письмо к Отчету об оценке**

На основании Дополнительного соглашения от 31 декабря 2015 года к Договору №38(03)/15 от 03 марта 2015 г. на проведение оценки имущества, составляющего Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Атлант-региональная недвижимость» была определена рыночная стоимость объекта недвижимого имущества: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710.

Оценка произведена по состоянию на 12 февраля 2016 года.

Оценка производится для определения рыночной стоимости объекта оценки для целей обязательной оценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» в действующих на момент оценки ценах.

Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО №1, ФСО № 2, ФСО №3, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, №298, №299 и ФСО №7 утвержденными приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года за N 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов».

Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в соответствии с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

На основании расчетов, предположений и методологии оценки, использованных в проведенном анализе, рыночная стоимость объектов оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710,	34 676 000 (Тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят шесть тысяч) рублей	29 386 000 (Двадцать девять миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу

С уважением,  
 Директор ООО «ПРОФИ-ОЦЕНКА»



Д.В. Лобусова

## Оглавление

РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1. Основные факты и выводы	4
1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	5
1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки:	5
1.2. Основание для проведения оценки	5
1.3. Задание на оценку:	5
1.4. Заявление о соответствии	7
1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	7
1.6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	8
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).	9
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	10
1.9. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
1.10 Анализ достаточности и достоверности информации	11
1.11. Общие понятия и определения	11
1.12. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.	13
РАЗДЕЛ 2. ИСХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.	14
2.1. Процедура оценки.	14
2.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.	15
РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.	32
3.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	32
3.2. Характеристика местоположения объекта оценки	34
РАЗДЕЛ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	36
4.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	36
4.1.1. Методология оценки Объекта оценки	36
4.2. Оценка объекта затратным подходом.	39
4.3. Оценка объекта доходным подходом	40
4.3.1. Основные этапы процедуры оценки при данном методе:	40
4.3.2. Методология.	40
4.4. Оценка объекта сравнительным подходом.	53
4.4.1 Методология	53
4.4.2. Выбор объектов-аналогов	53
4.4.3. Выбор единиц сравнения	53
4.4.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.	53
4.2.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	59
4.3.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	59
4.4 Согласование результатов оценки.	67
РАЗДЕЛ 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	70
<b>Приложения:</b>	

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1. Основные факты и выводы

#### 1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<b>Объект оценки<sup>1</sup></b>	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710
<b>Основание для проведения оценки Объекта<sup>2</sup></b>	Дополнительное соглашение от 31 декабря 2015 года к Договору №38(03)/15 от 03 марта 2015 г. на проведение оценки имущества, составляющего Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Атлант-региональная недвижимость», заключенному между ЗАО УК «Инвестиционный стандарт», ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» и ООО «Профи-Оценка»
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право общей долевой собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права 38 АЕ 523277 от 25 сентября 2014 года на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24 зарегистрировано за Владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость»
<b>Ограничения, обременения правами третьих лиц</b>	На дату выдачи свидетельства о праве собственности зарегистрированы ограничения (обременения) как прочие ограничения (обременения)
<b>Текущее использование объекта оценки:</b>	Помещение используется как офисное
<b>Вариант использования объекта оценки, признанный Оценщиком наиболее эффективным:</b>	Наилучшим и наиболее эффективным использованием собственности, как улучшенной, является ее использование в качестве офисного помещения
<b>Собственник (правообладатель) Объекта оценки</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость»
<b>Заказчик отчета</b>	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант – региональная недвижимость» 111123, г. Москва, Электродный проезд, д.6, стр.1, офис 24 ОГРН 1077760004090 от 11.09.2007г. ИНН 7737523774, КПП 770101001 р/с 40701810700000000316 в ПАО «РосДорБанк» к/с № 30101810700000000666 БИК 044583666
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	определение рыночной стоимости объекта оценки для целей обязательной оценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»
<b>Дата оценки</b>	12 февраля 2016 года
<b>Дата обследования объекта</b>	24 февраля 2016 года

<sup>1</sup> Согласно ст. 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ в действующей редакции: «К объектам оценки относятся совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);»

<sup>2</sup> В соответствии со ст. 9 ФЗ «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ в действующей редакции

<b>оценки</b>	
<b>Срок проведения оценки</b>	12 февраля 2016 года – 24 февраля 2016 года
<b>Дата составления Отчета</b>	24 февраля 2016 года
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная
<b>Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка</b>	Сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении Объекта оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета

### 1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование объекта оценки	Результат, полученный доходным подходом (с НДС), руб.	Результат, полученный сравнительным подходом (с НДС), руб.	Результат, полученный затратным подходом (с НДС), руб.
нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710	34 107 559	34 776 886	Не применялся

### 1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС, с учетом допустимого округления
нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710	34 676 000

### 1.2. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение от 31 декабря 2015 года к Договору №38(03)/15 от 03 марта 2015 г. на проведение оценки имущества, составляющего Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Атлант-региональная недвижимость», заключенному между ЗАО УК «Инвестиционный стандарт», ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» и ООО «Профи-Оценка».

### 1.3. Задание на оценку:

Содержание Задания на оценку представлено в соответствии с п. 21 ФСО № 1, разделом IV ФСО № 7, и соответствует заданию на оценку, приведенному в Дополнительном соглашении от 31 декабря 2015 года к Договору №38(03)/15 от 03 марта 2015 г. на проведение оценки имущества, составляющего Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Атлант-региональная недвижимость», заключенному между ЗАО УК «Инвестиционный стандарт», ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» и ООО «Профи-Оценка».

<b>Объект оценки</b>	Объектом оценки является нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710
----------------------	---

<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право общей долевой собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права 38 АЕ 523277 от 25 сентября 2014 года на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24 зарегистрировано за Владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость»
<b>Ограничения, обременения объекта оценки, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	На дату выдачи свидетельства о праве собственности зарегистрированы ограничения (обременения) как прочие ограничения (обременения)
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	определение рыночной стоимости объекта оценки для целей обязательной оценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант - региональная недвижимость»
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Другое использование результатов Отчета недопустимо
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная
<b>Дата оценки:</b>	12 февраля 2016 года
<b>Срок проведения оценки:</b>	12 февраля 2016 года - 24 февраля 2016 года
<b>Дата составления отчета:</b>	24 февраля 2016 года
<b>Допущения и ограничения, на которых основывалась оценка</b>	Сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении Объекта оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Характеристики объекта оценки приведены в п.3.1.1. «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право общей долевой собственности  На дату выдачи свидетельства о праве собственности зарегистрированы ограничения (обременения) как прочие ограничения (обременения)
<b>Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)</b>	Рассчитывается в Доходном подходе
<b>Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капиталь-</b>	Не определяется

ного строительства	
Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях	Не определяются
Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.	Не определяются
Необходимость расчета границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки (в соответствии с п.30 ФСО №7)	Отсутствует

#### 1.4. Заявление о соответствии<sup>3</sup>

Подписавший данный отчет Оценщик заявляет, что

- оценка была произведена объективно, непредвзято, независимо от размера оплаты или от другого вознаграждения.
- утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- оценка была проведена в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ в действующей редакции; Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)"; ФСО №2 "Цель оценки и виды стоимости "; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, №298, №299; и от 25 сентября 2014 года за N 611; Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов» на дату составления настоящего Отчета редакции;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- оценщик производил обследование имущества лично<sup>4</sup>;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;

#### 1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки.

<sup>3</sup> В соответствии с Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов» Требования к содержанию отчета об оценке

<sup>4</sup> В соответствии с п.14 раздела 1.7. «Основные предпосылки, ограничения и допущения»

- Установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки. Осмотр объекта оценки.
- Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются
- Анализ отраслевого и локального рынка, к которому относится Объект оценки
- Осуществление расчетов
- Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

### 1.6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

<b>Сведения о заказчике</b>	
<b>Полное наименование и реквизиты</b>	<p>Полное наименование и организационно-правовая форма: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт» ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»  Местонахождение юридического лица: 111123, г. Москва, Электродный проезд, д.6, стр.1, офис 24  ОГРН и дата присвоения ОГРН: 1077760004090 от 11.09.2007г.  ИНН 7737523774, КПП 770101001  р/с 40701810700000000316 в ПАО «РосДорБанк»  к/с № 30101810700000000666  БИК 044583666</p>
<b>Сведения об оценщике</b>	
<b>Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор</b>	<p>Полное наименование и организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью "Профи-Оценка",  ОГРН и дата присвоения ОГРН: 1113850017709 от 20.05.2011 г.,  ИНН/КПП 3808218998/380801001,  р/с 40702810430000618601 филиал Иркутский ПАО «Промсвязьбанк», БИК 042520896, к/с 30101810300000000896.  Местонахождение юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 664022, г. Иркутск, ул.6-я Советская, 18а/1;  Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (ООО «Профи-Оценка»), заключен в ОСАО "ИНГОССТРАХ" договор № 433-233-059628/15 от 10.09.2015 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования - с 19.09.2015г. по 18.09.2016г</p>
<b>Исполнитель-оценщик</b>	<p>Михайлова Светлана Александровна, действительный член НП СРО «Южно-Сибирская организация профессиональных оценщиков и экспертов» с 12 октября 2015 г., Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, регистрационный номер в реестре членов ЮСО 493; диплом БГУЭиП ПП № 884037 от 03.07.2006 г., по специальности «Оценка недвижимости», диплом БГУЭиП ПП № 884052 от 09.02.2007 г., по специальности «Оценка бизнеса». Ответственность Оценщика застрахована в ОСАО "ИНГОССТРАХ" договор № 431-233-064252/15 от 30.09.2015 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Период страхования- с 01.10.2015 по 30.09.2016 гг, стаж работы в оценочной деятельности 4 года. Трудовой договор от 01.10.2015 г. с ООО «Профи-Оценка»  Местонахождение Оценщика: 664037, г. Иркутск, ул. Депутатская, 42/1-14</p>



Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Другие специалисты участие в оценке не принимали
--	--

### 1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).

Отчёт об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком, их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение оценщика в отношении рыночной стоимости имущества	
При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих предположений и ограничений:	
1	Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих лиц;
2	Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
3	предполагается, что данные об объекте оценки, представленные оценщику, являются достоверными;
4	мнение оценщика действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
5	оценка была произведена только для указанных целей. Любое использование результатов расчета рыночной стоимости объекта в других целях не отражает точку зрения оценщика;
6	настоящий Отчёт действителен только в полном объеме, заключение о рыночной стоимости объекта действительно только для объекта в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, любое использование отдельных частей работы не отражает точку зрения Оценщика;
7	Оценщик не может разглашать содержание настоящего Отчёта в целом или по частям, за исключением общедоступной информации и фактов, без предварительного письменного согласования с Заказчиком за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
8	согласно положения настоящего Отчёта от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения;
9	отчёт о рыночной стоимости объекта представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения. Полученные результаты носят рекомендательный характер. В ходе ведения переговоров о стоимостной оценке и величине сделки купли-продажи, стоимость объектов, по согласованию сторон, может не совпадать с определенной рыночной стоимостью;
10	все расчеты проведены в предположении отсутствия каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности и ее конструктивных элементов;
11	Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость их выявления.
12	Отчет об оценке является конфиденциальным для оценщика и пользователя. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
13	Данный Отчет не может быть опубликован целиком или по частям, а также не могут быть опубликованы ссылки на отчет, данные, содержащихся в отчете, имя и профессиональная

	принадлежности Оценщика, без письменного согласия Оценщика.
14	Осмотр объекта оценки Оценщиком производился 24 февраля 2016 года
15	Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

### 1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Таблица 1 Перечень использованных данных и источников получения

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
<b>Аналитическая часть</b>		
1	Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Министерство экономического развития и торговли РФ <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a></li> <li>• Министерство экономического развития Иркутской области: <a href="http://www.irkobl.ru/">http://www.irkobl.ru/</a></li> <li>• Центральный банк РФ <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a></li> <li>• Сибирское информационное агентство <a href="http://www.sia.ru">www.sia.ru</a></li> </ul>
2	Анализ рынка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <a href="http://www.realtyvision.ru/">http://www.realtyvision.ru/</a>,</li> <li>• <a href="http://www.avito.ru">http:// www.avito.ru</a></li> </ul>
<b>Расчетная часть</b>		
3	Оценка объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2014 года</li> <li>• Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2014 года</li> <li>• <a href="http://sia.ru">http://sia.ru</a></li> <li>• <a href="http://www.realtyvision.ru">www.realtyvision.ru</a></li> <li>• <a href="http://www.avito.ru">www.avito.ru</a></li> <li>• <a href="http://irkutsk.barahla.net/">http://irkutsk.barahla.net/</a></li> <li>• <a href="http://www.beboss.ru/kn/irk/">http://www.beboss.ru/kn/irk/</a></li> <li>• Архив авито: <a href="http://avito.io">avito.io</a></li> </ul>

### 1.9. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для оценки были представлены следующие документы, заверенные Заказчиком:

- Копия Свидетельства 38 АЕ 523277 от 25 сентября 2014 года о государственной регистрации права, выданное Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24. Право общей долевой собственности зарегистрировано за Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант-региональная недвижимость»
- Копия Технического паспорта на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24, выданный ОГУП «ОЦТИ – Областное БТИ» от 29.01.2009г..
- Справка о балансовой стоимости
- Справка об эксплуатационных расходах

### 1.10 Анализ достаточности и достоверности информации

Федеральный стандарт ФСО №3 определяет требования к описанию и анализу в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, использовавшихся и исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

### 1.11. Общие понятия и определения

Основные термины	Их определение
Объект оценки	к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Дата оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Цена объекта оценки.	При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимости объекта оценки.	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости»(ФСО №2)
Затраты.	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование объекта оценки.	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Экспертиза отчета об оценке.	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
Недвижимое имущество	земельный участок, а также прочно связанные с ним объекты (почва, замкнутые водоемы, кустарники, здания, строения, сооружения и др.), перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно
Оценка имущества	определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью и процедурой оценки
Рыночная стоимость	<p>в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки, в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны не было; платёж за объект оценки выражен в денежной форме</li> </ol>
Инвестиционная стоимость.	стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций
Ликвидационная стоимость.	расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.
Кадастровая	рыночная стоимость, определяемая методами массовой оценки, установленная и ут-

стоимость	вержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Подход к оценке	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
Метод оценки	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затратный подход	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.
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним
Итоговая стоимость объекта оценки	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки

### 1.12. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

Отчет об оценке составлен и выполнен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ в действующей редакции
- Федеральные стандарты оценки:  
 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;  
 ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»;  
 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297-299.  
 ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов» на дату составления настоящего Отчета редакции

Применение Стандартов и Правил НП СРО ЮСО является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Южно-Сибирской Организации Профессиональных Оценщиков и Экспертов. Остальные нормативные акты и стандарты являются **обязательными**<sup>5</sup> к применению субъектами оценочной деятельности в РФ.

<sup>5</sup> ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ в действующей редакции

## РАЗДЕЛ 2. ИСХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.

### 2.1. Процедура оценки.

<b>Процедура оценки включала в себя следующие этапы:</b>	
<b>Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;</b>	на данном этапе были произведены предварительные переговоры с клиентом, получено задание на оценку, составлен договор на оказание услуг по оценке.
<b>Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;</b>	на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих его компонентов, оценка проведена с использованием документов, предоставленных заказчиком, определены основные параметры составляющих его компонентов, были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения
<b>Сбор специальных данных и их анализ</b>	на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз, данных по ценам предложения на региональном рынке г. Иркутска по группам недвижимости, аналогичным оцениваемому объекту.
<b>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта аренды</b>	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (ФСО №7). На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наилучшем и наиболее эффективном использовании
<b>Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;</b>	Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, ст. III, п. 11: «При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».
<b>Обоснование отказа от использования затратного подхода</b>	Согласно ФСО №7: «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений». Соответственно, поскольку объект оценки не представляет собой отдельно стоящие здания, с имеющимися сведениями у Оценщика о земельном участке, функционально их обеспечивающим, а нежилое помещение без земельного участка, то необходимости в проведении расчета объекта затратным подходом нет.
<b>Обоснование использования доходного подхода.</b>	Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки

	способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть III. п. 16).
<b>Обоснование использования сравнительного подхода.</b>	Сравнительный подход наиболее полно отражает рыночную стоимость объекта оценки, т.к. именно он показывает предложения о сделках с недвижимостью, на основании которых можно говорить о сформировавшейся ситуации на данном рынке. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. (ФСО№1, п. 13)
<b>Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;</b>	На данном этапе было произведено согласование полученных результатов в различных подходах. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (ФСО №1, п. 25)
<b>Подготовка отчета об оценке</b>	все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в отчете

## 2.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

### 2.2.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

#### **ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 2015 ГОДА<sup>6</sup>**

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению. По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке. В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%). Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре. В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производст-

<sup>6</sup> <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016090201>

ве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования. В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве. В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви. Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре. По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре. Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента. 4 Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре. Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце. Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре. Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%). Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году). Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году). Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента. По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

**Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки<sup>7</sup>**

**Мониторинг социально-экономического развития Иркутской области в 2015 году**

1. Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе за отчетный период

За 2015 год в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объем промышленного производства – 104,5%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 90,7%;
- оборот розничной торговли – 90,1%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 99,6%

**Цены:** С начала 2015 года (декабрь 2015 года к декабрю 2014 года) индекс роста потребительских цен на продовольственные товары в Иркутской области составил 111,6%, что ниже аналогичных показателей в целом по Сибирскому федеральному округу (112,3%) и по России (114,0%). В рейтинге регионов Сибирского федерального округа по показателю наименьшего роста цен на продовольственные товары (включая алкогольные напитки) с начала 2015 года Ир-

<sup>7</sup> [http://irkobl.ru/sites/economy/zakon\\_210\\_fz/SER\\_2015.pdf](http://irkobl.ru/sites/economy/zakon_210_fz/SER_2015.pdf)

Актуальных данных на февраль 2016 года нет



Иркутская область заняла 3 место после республик Бурятия и Тыва. По предварительным итогам 2015 года Иркутская область входит в десятку субъектов Российской Федерации, имеющих наименьший показатель роста цен на социально значимые продовольственные товары. В декабре 2015 года по отношению к началу года в Иркутской области из социально значимых продовольственных товаров первой необходимости наибольший рост цен зафиксирован на рыбу мороженую неразделанную (на 34,6%), масло подсолнечное (на 32,0%), чай черный байховый (на 30,0%), рис шлифованный (на 20,7%), пшено (на 20,2%), вермишель и яйца куриные (на 12,5%). Незначительно (менее 3,0%) подорожали яблоки (на 2,6%), мука пшеничная (на 1,3%), молоко питьевое цельное пастеризованное 2,5-3,2% жирности (на 1,0). Практически не изменилась цена на капусту белокочанную свежую (рост на 0,2%). Зафиксировано снижение цен на следующие продовольственные товары первой необходимости: картофель (на 0,8%), сахар-песок (на 0,9%), свинину (кроме бескостного мяса) (на 2,2%), морковь (на 2,7%), крупу гречневую-ядрицу, кур охлажденных и мороженых (на 5,9%), лук репчатый (на 13,78%). Рост цен на остальные продовольственные товары первой необходимости не превышал среднего показателя роста (11,6%). С начала 2015 года в Иркутской области на 19 из 25 продовольственных товаров первой необходимости рост цен был ниже, чем в целом по России. В отчетный период в Иркутской области не было зафиксировано фактов повышения розничных цен на отдельные виды продовольственных товаров первой необходимости на 30% и более в течение месяца, что могло бы послужить основанием для установления Правительством Российской Федерации предельно допустимых розничных цен на них. Сводный индекс потребительских цен на непродовольственные товары в Иркутской области в декабре 2015 года по отношению к декабрю 2014 года был выше, чем на продовольственные товары и составил 113,5% (декабрь 2014 года к декабрю 2013 года - 107,0%). Из непродовольственных товаров в декабре 2015 года по сравнению с началом текущего года наиболее заметно подорожали ювелирные изделия (на 25,9%), школьно-письменные принадлежности и канцтовары (на 24,7%), табачные изделия (на 24,6%), электротовары и другие бытовые приборы (на 22,6%), фарфорофаянсовую посуду (на 21,8%), часы (на 20,8%), ковры и ковровые изделия 13 (на 20,5%). Цены на ткани, одежду и белье, мебель в целом не превысили среднего показателя роста цен на непродовольственные товары (113,5%). Менее всего подорожали топливо (на 2,6%), моторное топливо (на 3,4%), персональные компьютеры (на 5,1%), средства связи (на 7,1%). Состояние продовольственного рынка Иркутской области в значительной степени определяется ввозимой продукцией. Учитывая сложные агротехнические условия для выращивания собственной сельскохозяйственной продукции и транспортную удаленность от центральных и южных областей России, предприятия Иркутской области зависимы от конъюнктуры рынка сельскохозяйственного сырья других регионов с более развитой сырьевой базой. Особенно зависим региональный продовольственный рынок от внешних поступлений сахара, муки, рыбы, круп, мяса (кроме кур) и мясной продукции, растительного масла, фруктов, что существенно влияет на формирование розничных цен на товары. Ценовая ситуация в Иркутской области находится на контроле в Правительстве Иркутской области. Крупнейшие региональные производители пищевой продукции (ОАО «Иркутский масложиркомбинат», ОАО «Каравай», ОАО «Мяскомбинат «Иркутский», СХОАО «Белореченское», ЗАО «Ангарская птицефабрика», ООО «Саянский бройлер» и др.) продолжают социальную политику в отношении формирования отпускных цен на определенные товары собственного производства, выпускают линейки продукции эконом-класса по социальным ценам, используют в своих фирменных магазинах дисконтные программы и реализуют товары собственного производства с минимальными торговыми наценками. В результате взаимодействия Правительства Иркутской области и крупнейших торговых сетей в 2015 году в торговых организациях области реализовывались социальные проекты: «Цена на контроле». Проектом предусмотрено установление минимальной торговой надбавки (не превышающей 15% к цене поставщика) на 14 продовольственных товаров первой необходимости; «Цена заморожена». В рамках проекта цены на 12 продовольственных товаров были зафиксированы до конца 2015 года. Проект реализовывался при поддержке местных производителей

сельскохозяйственной и пищевой продукции. По данным местных администраций на конец отчетного периода в социальных проектах было задействовано более 1170 организаций торговли во всех муниципальных образованиях Иркутской области. Еще одним направлением работы по сдерживанию роста цен является предоставление сельхозтоваропроизводителям достаточного количества мест для реализации собственной продукции на розничных рынках, увеличение количества проводимых ярмарок. В 2015 году в Иркутской области по оперативной информации проведено более 2007 ярмарок (на 16% больше, чем в 2014 году). В области реализуется план мероприятий по развитию многоформатной торговли сельскохозяйственной продукцией на территории Иркутской области на 2015-2017 годы. В 2015 году продолжалось расширение сети фирменной торговли местных производителей, предлагающих населению качественную продукцию собственного производства по доступным ценам, развивалась сеть магазинов эконом-класса и дискаунтеров («Хлеб Соль», «Народный», «Экономия» и др.), реализующих товары первой необходимости по социальным ценам. Для выявления фактов необоснованного повышения цен на продукты питания крупными товаропроизводителями и торговыми предприятиями области 14 организовано взаимодействие с прокуратурой Иркутской области и Управлением федеральной антимонопольной службы по Иркутской области. Кроме того, в 2015 году в областном бюджете 10 труднодоступным северным территориям были предусмотрены субсидии в объеме 25,5 млн. руб. для обеспечения населения продовольственными товарами. Средства направлялись на частичное возмещение хозяйствующим субъектам транспортных расходов по доставке продовольствия. По оперативным данным в 2015 году с использованием субсидии в указанные территории завезено на 15% больше продовольствия, чем в 2014 году. Данная мера также направлена на стабилизацию продовольственного рынка региона.

### **2.2.2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

Рынок недвижимости подразделяется по типу сделок на **рынок купли-продажи и рынок аренды**.

При анализе состояния рынка недвижимости очень важно выявить влияние различных факторов на стоимость недвижимой собственности и определить взаимодействие факторов между собой. Как и в других механизмах ценообразования, стоимость недвижимости зависит от набора **объективных и субъективных факторов**. Целью данного этапа является определение факторов, вклад которых в формирование стоимости является наиболее весомым.

**Субъективные факторы** связаны с поведением конкретного продавца, покупателя и/или посредника на стадии заключения сделки. Эти факторы относятся к области психологии и в данной работе не рассматриваются. Главное внимание стоит уделить объективным факторам и их влиянию на оценку объектов недвижимости.

**Объективные факторы** в основном являются экономическими, определяющими, в конечном счете, средний уровень конкретных сделок. Они подразделяются на **макроэкономические и микроэкономические**.

**Макроэкономические факторы** связаны с общей конъюнктурой рынка:

- исходный уровень обеспеченности потребности в объектах недвижимости в регионе;
- объем и структура нового строительства и реконструкции;
- факторы миграции;
- правовые и экономические условия сделок (налоги, пошлины и т.д.);
- уровень и динамика инфляции;
- курс доллара и его динамика;
- различия в динамике цен на товары и услуги и условий оплаты труда, влияющие на масштабы накопления денежных средств и величину отложенного спроса;
- темпы и масштабы формирования нового социального слоя «богатых» людей», располагающих возможностями инвестирования средств в недвижимость;

- развитие системы иностранных представительств в регионе;
- инфляционные ожидания.

Немаловажное значение в формировании цен на объекты недвижимости имеют **микроэкономические факторы**. Микроэкономические факторы характеризуют объективные параметры конкретных сделок и связаны с описанием объекта и правовым характером сделки.

На рынке недвижимости, как и на других рынках, существует

- цена предложения, по которой объект выставляется на продажу;
- цена спроса – определяется по заявке на покупку объекта;
- цена продажи – чистый доход продавца;
- цена покупки – ее платит покупатель.

Существенным различием между ценой покупки и ценой продажи является сумма отчислений государству и посредникам. Каждая из перечисленных выше цен может рассматриваться как минимальная, максимальная и средняя. Наибольший интерес для анализа представляет средняя цена, как отражающая наиболее существенные черты рыночной ситуации, поскольку первые две – цена предложения и цена спроса – имеют случайный характер.

Усредненная стоимость объекта недвижимости зависит от его параметров (характеристик), набор которых определяется на основе анализа практики операций с недвижимостью. Для определения стоимости объектов недвижимости необходимо иметь представление о совокупности факторов, влияющих на стоимость недвижимости, а также о влиянии отдельных факторов. При этом не исключается количественная оценка влияния каждого фактора.

### 2.2.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект<sup>8</sup>.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

<sup>8</sup>Источник: [www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm](http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/5.htm)

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

**Объект оценки относится к сегменту рынка: коммерческая недвижимость: офисная недвижимость, нежилое помещение.**

**2.2.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;**

**В данной работе производится оценка нежилых зданий, относящихся к сектору недвижимости коммерческого назначения (офисная недвижимость).**

Цены на продажу и аренду коммерческой недвижимости в Иркутске в январе 2016 года

В январе 2016 года на [рынке коммерческой недвижимости Иркутска](#) по сравнению с предыдущим месяцем уменьшились цены на продажу нежилых помещений (-8,50%), офисов (-19,5%) и торговых помещений (-3,42%), выросли цены на продажу зданий (+11,5%). Цены на аренду офисов выросли на 0,34%.

*Продажа коммерческой недвижимости*

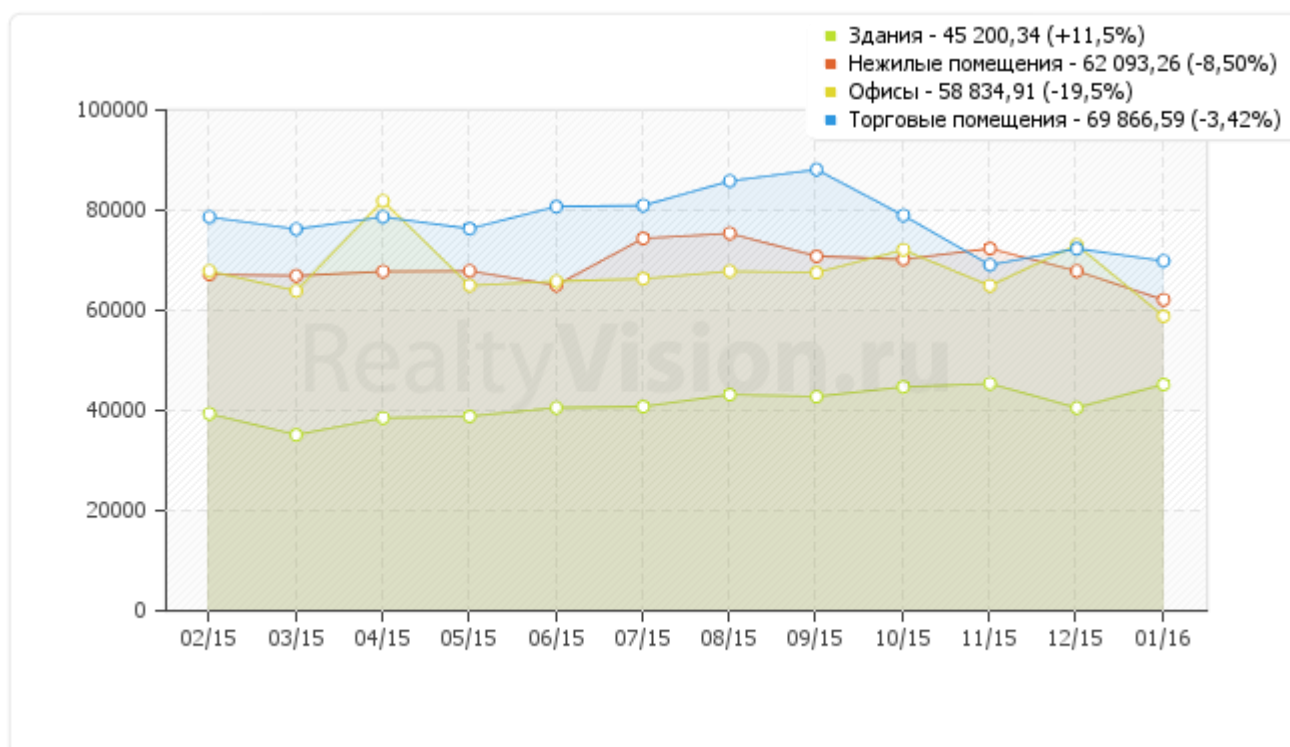


Таблица 2 Средняя удельная стоимость предложений о продаже коммерческой недвижимости в г. Иркутске

Тип	Средняя цена (руб./кв.м.)
Здания	45200,34 +11,5%
Нежилые помещения	62093,26 -8,50%
Офисы	58834,91 -19,5%
Торговые помещения	69866,59 -3,42%

## Аренда коммерческой недвижимости

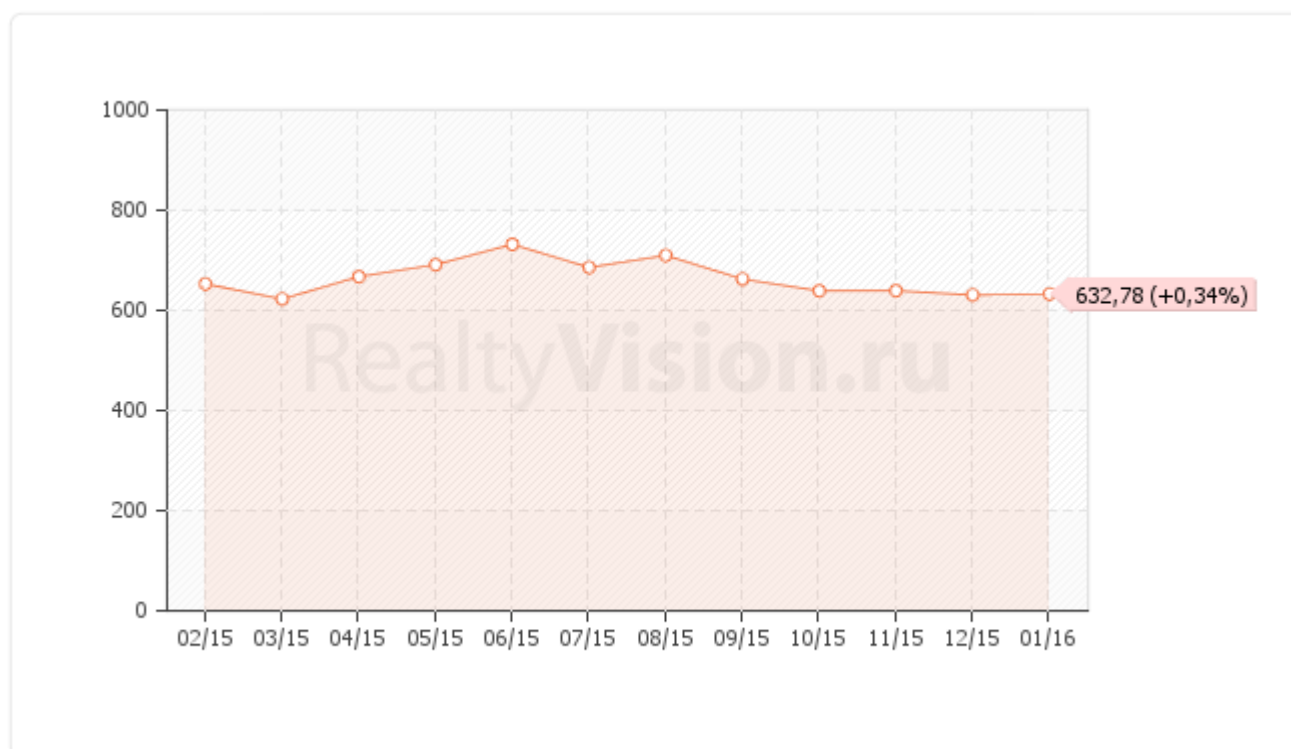


Таблица 3 Средняя удельная стоимость предложений аренды коммерческой недвижимости в г. Иркутске

Тип	Средняя цена (руб./кв.м. в месяц)
Офисы	632,78 +0,34%

**Примечания**

В таблице и на графике показаны изменения по сравнению с [предыдущим месяцем](#).

Источник - [RealtyVision.ru](http://RealtyVision.ru)

Объектом оценки является нежилое помещение офисного назначения, расположенное в Октябрьском районе г. Иркутска. Поэтому для оценки рыночной стоимости были проанализированы предложения о продаже и аренде, расположенные близ района объекта оценки со сходными характеристиками. Выборка объектов аналогов приведена в Таблице № 4.

Таблица 4 Предложения о продаже

Наименование	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4	Объект аналог № 5
Дата	фев.16	фев.16	фев.16	дек.15	дек.15
Объект	офисное помещение	офисное помещение	торговое помещение	торговое помещение	офисное помещение
Благоустройство помещения	полное	полное	полное	полное	полное
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ал. Невского, 97	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул.К. Либкнехта, 118	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул/ Волжская, 17	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, Александра Невского 19-21	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, Трудовая, 56
Площадь строения, м2	123,00	138,00	367,00	500,00	110,00
Цена, руб.	7 450 000,00	10 990 000,00	31 195 000,00	45 000 000,00	7 990 000,00
стоимость 1 кв.м., руб.	60 569,11	79 637,68	85 000,00	90 000,00	72 636,36
Описание из объявления	Продаю офисное помещение площадью 123 м2, 1-й этаж, отдельный вход, ленолиум, в с/у плитка, на окнах жалюзи, чистовая отделка. Во дворе детская площадка! Цена: 7450000 89501203025, 723508 Ольга	Продам офис в "Новом Городе-3" ул. Карла Либкнехта, 1-я линия, цокольный этаж, 25 Квт. электричества, свой отдельный вход, ремонт.	Продаю помещение с арендатором в самом успешном ТЦ в Иркутске ТЦ Оранж на ост Волжская рядом с Диагностическим центром и кинотеатром Баргузин. Помещение расположено на 3 этаже до которого можно подняться на эскалаторе или на лифте. Помещение занимает якорный арендатор с очень востребованным в данное время товаром. Хорошая ставка аренды и долгосрочная аренда позволит покупателю окупить вложенные средства за 6-7 лет и увеличить их капитализацию. Площадь помещений от 367 кв.м. и возможно увеличить до 1200 кв.м. Отличная отделка,	продам два помещения в Новом Городе, подходят под любой вид деятельности, очень проходное место, вместе с арендаторами  Подробнее: <a href="http://www.beboss.ru/kn/irk/159724">http://www.beboss.ru/kn/irk/159724</a> 6	Продам Нежилое помещение, ул. Трудовая д.56, первый этаж, 110 кв.м., отдельный вход, с ремонтом, охрана, парковка, проходное место, В СОБСТВЕННОСТИ! лав  Подробнее: <a href="http://www.beboss.ru/kn/irk/1585661">http://www.beboss.ru/kn/irk/1585661</a>

Наименование	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4	Объект аналог № 5
			надежные арендаторы, хорошее вложение! Рассмотрим варианты продажи других втч и офисных помещений на 4-5 этаже. Дмитрий Николаевич		
Этаж расположения	1 этаж	цоколь с окнами на уровне 1 этажа	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Источник информации	<a href="http://irkutsk.barahla.net/realty/218/5321687.html">http://irkutsk.barahla.net/realty/218/5321687.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_663907179">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_122_m_663907179</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_s_arendatorom_367_m_659752790">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/orgovoe_pomeschenie_s_arendatorom_367_m_659752790</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/irk/1597246">http://www.beboss.ru/kn/irk/1597246</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/irk/1585661">http://www.beboss.ru/kn/irk/1585661</a>

Таблица 5 Предложения об аренде

Элементы сравнения	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Дата	Январь 2016	Январь 2016	Декабрь 2015
Назначение помещения	торговое	торговое	торговое
Вид помещения	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Класс качества отделки	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации
Отдельный вход	есть	есть	есть
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	благоустроенное	торговое	торговое
Группа капитальности	н/д	н/д	н/д
Местоположение	г. Иркутск, Октябрьский район, ул.Горная, 7	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Горная, 7	г. Иркутск, р-н Октябрьский, Александра Невского ул, 15
Описание	Сдается в аренду торговая площадь на первом этаже отдельно стоящего здания в районе центрального рынка, напротив "Карамели", по ул. Горная, 7 (шубы Джуба). Помещение свободной планировки, без перегородок, небольшое подсобное помещение, санузел. 2 входа: центральный с улицы Горная, и вход со двора (для погрузки-выгрузки товара, стоянки транспорта). Заведенная мощность 65 квт. Раскрученное,	Сдам в аренду торговую площадь 380м.кв, на первом этаже в одном из самых проходных мест нашего города. Прямая аренда от собственника. Возможно разделить помещение 240м Лояльные условия.	Аренда помещения свободного назначения, 500 м <sup>2</sup> , Александра Невского 15 возможно изменение целевого назначения помещений, возможны индивидуальные дополнительные условия аренды, есть возможность производить перепланировку помещений, предоставление юридического адреса, расходы арендатора на улучшение помещений зачитываются

Элементы сравнения	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
	узнаваемое место, очень высокий пешеходный и автомобильный трафик. Возле входа есть вместительный парковочный карман. Интересует долгосрочное сотрудничество! Есть возможность снять 240 кв.м. (соседнее помещение) или целиком этаж (380 кв.м.) Доп. описание: современный ремонт Номер в базе: 1012634. Район: Правобережный		в арендную плату  Подробнее: <a href="http://www.beboss.ru/kn/irk/791596">http://www.beboss.ru/kn/irk/791596</a>
Площадь, сдаваемая в аренду, м2	110,00	380,00	500,00
Арендная ставка, руб./кв.м./мес., с НДС	1 000,00	950	750,00
Коммунальные расходы	включены в аренду	включены в аренду	включены в аренду
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	типичные	типичные	типичные
Источник информации	<a href="http://avito.io">Архив авито: avito.io</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_sdast_letazh_ot_110_kv_m_716616549">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_sdast_letazh_ot_110_kv_m_716616549</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/irk/791596">http://www.beboss.ru/kn/irk/791596</a>

### 2.2.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

**Информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов**

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 6 Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен<sup>9</sup>

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта

<sup>9</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X.



2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

Рассмотрим приведенные элементы сравнения подробнее.

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается по величине поправки.

1.3. Отличие качеств права на объект недвижимости в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда:

собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на объект недвижимости;

имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на объект недвижимости.

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

2.1. 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.

2.2. 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 рыночной 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.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия до говора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости либо иным способом.

Сделки купли-продажи осуществляются по цене, отличающейся от цены первоначального предложения, т.к. первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». *Величина поправки на уторгование определялась на основе Справочника недвижимости Том 1, Том 2 под ред. Лейфера Л.А.*<sup>10</sup>.

**Таблица 7 Величина скидки на торг на цену объектов для бизнес-центра**

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены объектов</b>			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	13%	12%	14%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	14%	13%	14%
2.3 Низкокласные офисно-	13%	13%	14%

**Таблица 8 Величина скидки на торг по арендным ставкам для бизнес-центра**

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	14%	13%	15%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	15%	14%	17%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	11%	10%	12%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11%	10%	12%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	12%	11%	12%
3.1 Объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	20%
4.1 Квартиры	7%	7%	8%

*Данная поправка составляет 13% от цены предложения на нежилое помещение, расположенное в бизнес-центре, и 11 % для арендных ставок нежилых помещений в бизнес-центре.*

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующий

<sup>10</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2014 года, Талб. 6.3.1 стр. 80

Справочник оценщика недвижимости. Том 2 Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2014 года, стр. 91, табл. 6.4.1

сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Данная корректировка определена на основании сборника «Справочник оценщика недвижимости» Лейфера Л.А., Том 1, стр. 107.

#### *Корректировка на выход на красную линию*

В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины показателя, можно выделить следующие:

- местоположение объекта, уровень активности улицы, на которую выходит основная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.)
- важность и значимость выхода на красную линию для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия выхода на красную линию на спрос на объекты недвижимости данного типа;

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

6.1. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

6.2. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

6.3. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

6.4. Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

*Корректировка на масштаб (площадь). В связи с тем, что оцениваемое помещение и все выбранные объекты-аналоги отличаются между собой по площади, то нами было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу (п. 4.4.4. настоящего Отчета)*

*Корректировка на этаж. В связи с тем, что оцениваемое помещение и все выбранные объекты-аналоги отличаются между расположением на разных этажах, то нами было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу (п. 4.4.4. настоящего Отчета)*

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

7. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

7.1. Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов.

От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

8.1. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению

ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

8.2. Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

8.3. Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

8.4. Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговое или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Реализация факторов данной группы ведет к увеличению ставки арендной платы. Если эти элементы присущи только объекту-аналогу и не реализуемы для объекта оценки, то ставка арендной платы объекта-аналога подлежит корректировке в сторону уменьшения. Размеры корректировок определяются сравнительным анализом рыночных сделок по договорам аренды, а также оценками дополнительных затрат на приобретение сервисных услуг арендаторами самостоятельно, «на стороне».

### **2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.**

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование собственности, которое юридически обосновано, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

При определении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были применены четыре основных критерия анализа.

1. **Физическая возможность** - физическая возможность реконструкции или перепланировки здания с целью наилучшего и наиболее эффективного использования его на рассматриваемой территории.

2. **Допустимость с точки зрения законодательства** - характер предлагаемого использования не противоречит законодательству.

3. **Финансовая целесообразность** - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

4. **Максимальная продуктивность** - кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего и наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- 1) Для земельного участка как свободного;
- 2) Для земельного участка с имеющимися улучшениями.

Так как заданием на оценку не предусмотрен снос существующих объектов недвижимости, вариант использования земельного участка как свободного не рассматривается.

**Законодательно разрешённое использование.** Каких-либо законодательно установленных и документально подтверждённых ограничений на использование объекта оценки не выявлено.

**Физически возможное использование.** Снос существующих объектов представляется нецелесообразным и нерациональным в силу выявленной рыночной ситуации. Объёмно-планировочные характеристики и функциональная направленность зданий делают физически осуществимым использование в качестве офисного. На дату оценки объекты используются в качестве административного помещения.

**Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.** В рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определённый доход, являются финансово возможными. Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

#### **Вывод.**

На основании вышеизложенного, считаем, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование в соответствии с видом его фактического использования, а именно в качестве офиса (офисного назначения).

## РАЗДЕЛ 3. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

### 3.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### 3.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 9 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Параметр	Значение параметра	Источник информации
<b>Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с Объектом оценки</b>		
<b>Имущественные права</b>	Право общей долевой собственности	Копия Свидетельства о государственной регистрации права 38 АЕ 523277 от 25 сентября 2014 года на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24
<b>Обременения, связанные с объектом оценки, в том числе имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение объекта оценки (п.7 ФСО № 7)</b>	На дату выдачи свидетельства о праве собственности зарегистрированы прочие ограничения (обременения)	Копия Свидетельства о государственной регистрации права 38 АЕ 523277 от 25 сентября 2014 года на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24
<b>Физические свойства объекта оценки нежилого Здание</b>		
Параметр	Значение параметра	Источник информации
Этаж/этажность	Цоколь/8	Технический паспорт на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24, выданный ОГУП «ОЦТИ – Областное БТИ» от 29.01.2009г.  Согласно осмотру
Общая площадь, кв.м.	577	
Строительный объем здания, м <sup>3</sup>	2386	
Высота, м.	3,35 м	
Группа капитальности	1	
Территориальный пояс	4	
Климатический район	1	
Текущее состояние	Эксплуатируемое	
Фундаменты	н/д	
Стены	металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей	
Перегородки	кирпичные, ГВЛ	
Перекрытия	Железобетонные	
Крыша	н/д	
Полы	Керамическая плитка	
Оконные проемы	Стеклопакеты, пластиковые	
Дверные проемы	деревянные	
<b>Внутренняя отделка помещения</b>	Внутренняя отделка помещений: пол: керамогранит, в некоторых помещениях ламинат, стены окрпшены, в некоторых помещениях –	



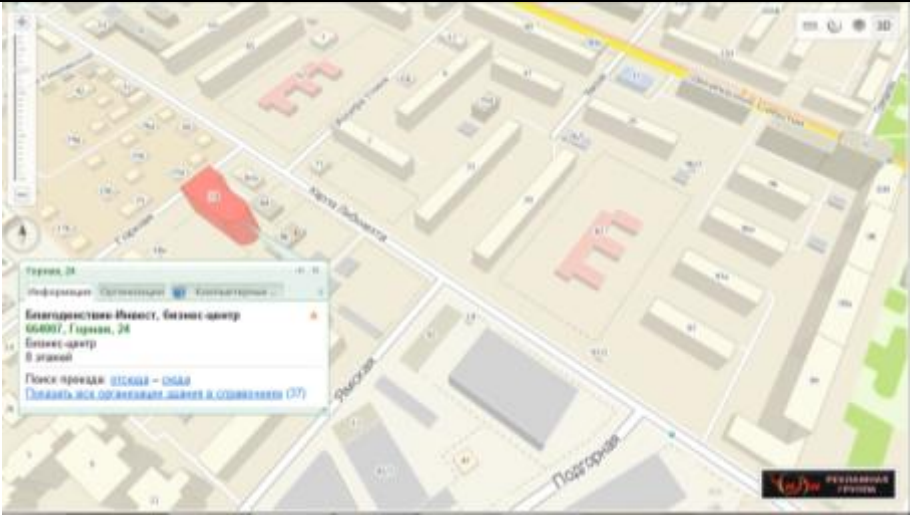
	обои. Потолки покрыты водоэмульсионной краской, освещение встроенное, в некоторых помещениях натяжные потолки. В коридоре стены облицованы плиткой. В некоторых помещениях стены выровнены, оштукатурены, готовы к отделке.	
<b>Коммуникации</b>		
<b>Отопление</b>	+	Технический паспорт на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24, выданный ОГУП «ОЦТИ – Областное БТИ» от 29.01.2009г.
<b>Хол. Водоснабжение</b>	+	
<b>Гор. Водоснабжение</b>	+	
<b>Видеонаблюдение</b>	+	
<b>Канализация</b>	+	
<b>Лифты</b>	н/д	
<b>Вентиляция и кондиционирование</b>	+	
<b>Телефон</b>	+	
<b>Телевидение</b>	+	
<b>Пожарно-охранная сигнализация</b>	+	
<b>Электроснабжение</b>	+	
<b>Прочие (балконы, козырьки, отмостки)</b>	н/д	
<b>Обременения, связанные с объектом оценки</b>	На дату выдачи свидетельства о праве собственности зарегистрированы прочие ограничения (обременения)	Копия Свидетельства о государственной регистрации права 38 АЕ 523277 от 25 сентября 2014 года на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;</b>	Отсутствуют	
<b>Текущее использование объекта оценки</b>	В качестве офисного помещения	Согласно Осмотру
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>	Не выявлены	
<b>Прочие характеристики Объекта оценки</b>		
<b>Год постройки здания</b>	2009	Технический паспорт на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24, выданный

		ОГУП «ОЦТИ – Областное БТИ» от 29.01.2009г.
<b>Разрешенное использование</b>	Нежилое	Технический паспорт на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24, выданный ОГУП «ОЦТИ – Областное БТИ» от 29.01.2009г.
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>	Нежилое помещение используется в качестве офисного помещения	Согласно фотоматериалам
<b>Кадастровый номер</b>	38:36:000021:5710	Копия Свидетельства о государственной регистрации права 38 АЕ 523277 от 25 сентября 2014 года на Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Горная, 24
<b>Балансовая стоимость</b>	31 194 000	Справка о балансовой стоимости
<b>Информация об износе объекта оценки</b>		
Согласно данных Технического паспорта на объект оценки –0%		
<b>Информация об устаревании объекта оценки</b>		
Объект оценки подвержен устареванием.		
<b>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;</b>		
Отсутствуют		
<b>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</b>		
Не выявлены		

### 3.2. Характеристика местоположения объекта оценки

Таблица 10 Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
<b>Город, округ, микрорайон</b>	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24
<b>Местоположение в микрорайоне</b>	Объект оценки находится в Октябрьском районе г. Иркутска, в непосредственной близости к деловому и коммерческому району города
<b>Преобладающая застройка микрорайона</b>	Прилегающий район характеризуется наличием жилой застройки и административными зданиями, гаражами для личного пользования граждан и другими объектами социальной инфраструктуры (детские сады, школы, отделение «Ростелеком»,магазины, ТЦ и т.д)
<b>Транспортная доступность</b>	Объекта оценки оценивается как хорошая. В данный район можно добраться на общественном транспорте (автобусы, маршрутное такси) и личном автотранспорте.
<b>Объекты социальной инфраструктуры.</b>	Торгово-развлекательные центры, Детские сады, банки, магазины, мечеть
<b>Объекты производственной инфраструктуры мик-</b>	Объекты производственной инфраструктуры отсутствуют

района,	
Состояние прилегающей территории и инженерная инфраструктура.	Отличное. Подъездные пути асфальтированы. Все коммуникации присутствуют.
Местоположение объекта на карте города	 <p>Торжок, 24</p> <p>Информация   Описание   Контактная информация</p> <p>Благоустройство: Идентично, бизнес-центр</p> <p>Состав: 1 торжок, 24</p> <p>Бизнес-центр</p> <p>8 этажей</p> <p>Поиск проезда: <a href="#">отсюда</a> - <a href="#">сюда</a></p> <p><a href="#">Показать все объявления о продаже и аренде</a> (37)</p>

## РАЗДЕЛ 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 4.1 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

#### 4.1.1. Методология оценки Объекта оценки

В случае проведения оценки обычно используют следующие подходы:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход

**Затратный подход** (ФСО-1 статья 18) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ФСО-7, п. 24):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) *затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);*

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

В данном отчете Оценщик принял решение об отказе от использования затратного подхода.

**Сравнительный подход** (ФСО- 1 статья 12) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ФСО-7, п. 22):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

В данной работе Оценщик принял решение об использовании Сравнительного подхода

**Доходный подход** (ФСО-1 статья 15,16) Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (ФСО-7, п.21):

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В данном отчете Оценщик принял решение об использовании доходного подхода.

#### 4.1.2. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

В соответствии с п. 24в ФСО№7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)» Так как активность рынка достаточная, Оценщик принял решение отказаться от затратного подхода.

**Доходный подход.** В рамках доходного подхода Оценщик принял решение использовать метод прямой капитализации. Данный метод учитывает зависимость рыночной стоимости объекта недвижимости от величины чистого дохода, приносимого объектом, с использованием ставки капитализации.

**Сравнительный подход.** Для оценки нежилых помещений сравнительным подходом требуется наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения. В результате

анализа рынка г. Иркутска выявлена информация о предложениях по нежилым помещениям, аналогичным оцениваемому помещению. В связи с этим оценщик считает возможным применение сравнительного подхода (метод сравнения продаж).

#### 4.2. Оценка объекта затратным подходом.

**Не используется. Отказ обоснован в п. 2.1.**

#### 4.3. Оценка объекта доходным подходом

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип состоит в том, что инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

4.3.1. Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка валового дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей производится на основе анализа рынка, характера его динамики (тендеров) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

4.3.2. Методология.

Для оценки рыночной стоимости с использованием доходного подхода объекта недвижимости, находящегося в хорошем и удовлетворительном состоянии (не требуется капитальный ремонт или реконструкция) и приносящих постоянный доход, рекомендуется использовать метод прямой капитализации. Данный метод учитывает зависимость рыночной стоимости объекта недвижимости от величины чистого дохода, приносимого объектом, с использованием ставки капитализации.

Базовая формула расчета методом прямой капитализации имеет следующий вид:

$$\text{Стоимость объекта недвижимости} = \text{ЧОД} / R,$$

где:

**ЧОД** – чистый операционный доход, равный действительному валовому доходу за минусом операционных расходов;

**R** - коэффициент (ставка) капитализации.

**Чистый операционный доход.** Для расчета чистого операционного дохода от объектов недвижимого имущества традиционно используется доход от сдачи в аренду помещений. Чистый операционный доход оцениваемого объекта рассчитывается вычитанием из потенциального валового дохода от эксплуатации объекта потерь от недоиспользования и потерь при сборе арендной платы.

**Формирование доходной части.** На основании проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, как улучшенной, с учетом существующих объемно-планировочных решений оцениваемого объекта, в дальнейшие расчеты принято, что



доходная часть формируется за счет сдачи в аренду помещений за вычетом потерь от недоиспользования и при сборе арендной платы.

**Формирование расходной части.** Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на три основных группы: постоянные - величина, которых не зависит от степени загруженности объекта пользователями (налог на имущество, налог на землю (арендная плата за землю), страховые взносы); переменные - зависящие от степени загрузки объекта (оплата коммунальных услуг, зарплата персонала и т. д.); резервы на замещение (расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция: отделка, сантехника и т.д.).

**Ставка капитализации** представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации. Понятие ставки капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя доход на капитал и возврат вложенного капитала.

Расчет ставки капитализации может быть осуществлен двумя методами:

- методом «рыночной выжимки»;
- методом кумулятивного построения.

Принимая во внимание отсутствие достаточного объема достоверной информации, необходимой для качественного расчета ставки капитализации методом «рыночной выжимки», в т.ч. отсутствие достаточного объема информации, позволяющей произвести сравнительный анализ чистого операционного дохода и рыночной стоимости по аналогичным оцениваемому объектам недвижимости, расположенным в рассматриваемом районе, в настоящей работе расчет ставки капитализации выполнен методом кумулятивного построения, при котором суммируются различные факторы риска, связанные с инвестициями в данный объект недвижимости (норма дохода), а так же норма возврата, означающая погашение суммы первоначального вложения за период владения недвижимостью.

**Доход на капитал** - это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. Другими словами, это процент, который выплачивается за использование денежных средств. Его называют также отдачей капитала, или **нормой дохода**. Для инвестора **норма дохода** - это ожидаемая ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты недвижимости или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Теоретически, норма дохода должна прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- Компенсация за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- Компенсация за риск инвестиций в конкретный объект;
- Компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости;
- Компенсация за инвестиционный менеджмент;
- Поправка на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

**Возврат капитала** означает погашение суммы первоначального вложения за период владения недвижимостью. Его называют также возмещением капитала, или **нормой возврата**. **Норма возврата** считается для объектов, стоимость которых со временем снижается.

**Расчет чистого операционного дохода**

**Потенциальный валовой доход**

В соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием, денежный поток формируется за счет сдачи оцениваемого объекта на условиях, сложившихся на рынке недвижимого имущества на дату оценки.

Для того, чтобы определить наиболее вероятную рыночную арендную ставку и проистекающий из нее валовой доход для оцениваемого объекта, было проведено исследование рынка

аренды недвижимого имущества коммерческого назначения в г. Иркутске, а также изучение и анализ данных, имеющихся в агентствах недвижимости.

Анализ рынка недвижимого имущества коммерческого назначения приведен в подразделе 2.2. Отчета. В результате выполненного анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества были установлены факты предложения по аренде объектов недвижимости, расположенных в рассматриваемом районе расположения объекта оценки в г. Иркутске, в достаточной мере сходных оцениваемым помещениям.

Основные характеристики выбранных объектов-аналогов для оцениваемого помещения и расчет рыночной ставки аренды за 1 кв.м. оцениваемого объекта недвижимости приведены в **таблице 5 Отчета**.

Исходя из анализа характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, по некоторым из них были выявлены некоторые отличия. Исходя из выявленных отличий, нами были применены следующие корректировки к объектам-аналогам:

- корректировка на торг (см. Таблицу 12);  
Составляет 11%
- корректировка на назначение (вид) недвижимости:

Так как объекты – аналоги отличаются назначением, Оценщиком была введена корректировка на основании аналитики коммерческой недвижимости г. Иркутска<sup>11</sup>.

Данная величина поправки определяется методом анализа парных продаж групп объектов, имеющих отличия в назначении и рассчитывается по формуле:

$$P_{\text{м}} = \left[ \left( \frac{C_{\text{об}}}{C_{\text{ан}}} \right) - 1 \right] \times 100,$$

Где  $P_{\text{м}}$  – поправка на назначение объекта, %

$C_{\text{об}}$  – средняя стоимость 1 кв. м по группе объектов с характеристикой назначения, совпадающей с характеристикой объекта оценки, руб.;

$C_{\text{ан}}$  – средняя стоимость 1 кв. м по группе объектов с характеристикой назначения, совпадающей с характеристикой объекта-аналога, руб.;

Таблица 11

Назначение	Средняя цена, руб/кв.м.
Офисы	58 834,91
Торговые помещения	69 866,59
Корректировка на назначение	-15,79%

- корректировка на масштаб;

**Корректировка на масштаб (площадь объекта).** Анализ рынка выявил, что чем больше площадь объекта недвижимости, тем ниже цена его квадратного метра при продаже объекта.

Расчет поправки на масштаб в настоящей работе выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Яскевичем.Е. на форуме оценщиков<sup>12</sup>, и основан на степенной зависимости между ценой и площадью. Расчет данной поправки осуществлен по формуле:

**Поправка = (Поб<sup>к</sup> / Пан<sup>к</sup>) – 1**, где:

**Поб** – общая площадь оцениваемого объекта недвижимости, кв.м.;

**Пан** – общая площадь оцениваемого объекта-аналога, кв.м.

<sup>11</sup> <http://www.realtyvision.ru/analytics/2206/>

<sup>12</sup>Статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)»; Эл. СМИ «APPRAISER.RU. Вестник оценщика». Адрес в сети Интернет: <http://www.appraiser.ru>.

**Таблица 12** Расчет средневзвешенного степенного коэффициента для корректировки на масштаб для аренды помещения

№ п/п	Описание объектов недвижимости				источник информации	степенной коэффициент (к) связывающий соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площадей пары объектов недвижимости
	Характеристика; местонахождение	площадь кв.м.	Арендная плата месяц, руб	Арендная ставка за 1 кв.м, руб мес		
Пара объектов недвижимости №1						
1.1.	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Лермонтова, ост. Жуковского	250,00	120 000	480	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdam_pomeschenie_ofis_621771169">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdam_pomeschenie_ofis_621771169</a>	-0,170964568
1.2.	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Лермонтова, ост. Жуковского	22,00	16 000	727	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdam_pomeschenie_ofis_659712258">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/sdam_pomeschenie_ofis_659712258</a>	
Пара объектов недвижимости №2						
2.1.	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Сергеева, 3а	17	6 800	400	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pavilony_dlya_torgovli_avtozachastya_mi_17_kv_m_63738057_7">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pavilony_dlya_torgovli_avtozachastya_mi_17_kv_m_63738057_7</a>	-0,185743546
2.2.	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Сергеева, 3а	80	24 000	300	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_po_tematikes_porttovary_80_m_454073609">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_po_tematikes_porttovary_80_m_454073609</a>	
	Среднее значение					-0,1784

Расчет корректировки на масштаб для аренды оцениваемого помещения, общей площадью 577 кв.м., расположенного по адресу объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710:

Выражение расчета для объекта-аналога №1:  $577^{-0,1784} / 110^{-0,1784} - 1 = -25,6\%$

Выражение расчета для объекта-аналога №2:  $577^{-0,1784} / 380^{-0,1784} - 1 = -7,18\%$

Выражение расчета для объекта-аналога №3:  $577^{-0,1784} / 500^{0,1784} - 1 = -2,52\%$

Стоимость аренды 1 кв.м. объекта оценки определена как средневзвешенная величина.

Расчет выполнен по формуле:

$Соц. = (C1 * k1 + C2 * k2 + C3 * k3) / (k1 + k2 + k3)$ , где:

**Соц.** - ставка аренды 1 кв.м. оцениваемого объекта;

**C1, C2, C3** - скорректированная ставка аренды объектов-аналогов;

**k1, k2, k3** - удельные веса, присвоенные каждому аналогу.

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость аренды одного квадратного метра площади объекта оценки.

**Таблица 13** Расчет базовой ставки арендной платы за пользование 1 кв.м. объектов недвижимости офисного назначения

Элементы сравнения	объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
Дата	Февраль 2016	Январь 2016	Январь 2016	Декабрь 2015
Назначение	офисное	торговое	торговое	торговое
Вид помещения	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Класс качества отделки	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Благоустройство	полное	полное	полное	полное
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Горная, 7	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Горная, 7	г. Иркутск, р-н Октябрьский, Александра Невского ул, 15
Описание	<p>нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710</p>	<p>Сдается в аренду торговая площадь на первом этаже отдельно стоящего здания в районе центрального рынка, напротив "Карамели", по ул. Горная, 7 (шубы Джуба). Помещение свободной планировки, без перегородок, небольшое подсобное помещение, санузел. 2 входа: центральный с улицы Горная, и вход со двора (для погрузки-выгрузки товара, стоянки транспорта). Заведенная мощность 65 квт. Раскрученное, узнаваемое место, очень высокий пешеходный и автомобильный трафик. Возле входа есть вместительный парковочный карман. Интересует долгосрочное сотрудничество! Есть возможность снять 240 кв.м. (соседнее помеще-</p>	<p>Сдам в аренду торговую площадь 380м.кв, на первом этаже в одном из самых проходных мест нашего города. Прямая аренда от собственника. Возможно разделить помещение 240м Лояльные условия.</p>	<p>Аренда помещения свободного назначения, 500 м<sup>2</sup>, Александра Невского 15 возможно изменение целевого назначения помещений, возможны индивидуальные дополнительные условия аренды, есть возможность производить перепланировку помещений, предоставление юридического адреса, расходы арендатора на улучшение помещений зачитываются в арендную плату</p> <p>Подробнее: <a href="http://www.beboss.ru/kn/irk/791596">http://www.beboss.ru/kn/irk/791596</a></p>

Элементы сравнения	объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
		ние) или целиком этаж (380 кв.м.) Доп. описание: современный ремонт Номер в базе: 1012634. Район: Правобережный		
Площадь, сдаваемая в аренду, м2	577,00	110,00	380,00	500,00
Арендная ставка, руб./кв.м./мес., с НДС	---	1 000,00	950	750,00
Коммунальные расходы	---	включены в аренду	включены в аренду	включены в аренду
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия аренды	типичные	типичные	типичные	типичные
Источник информации	---	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_sdast_letazh_ot_110kv._m_71_6616549">Архив авито: avito.io</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_sdast_letazh_ot_110kv._m_71_6616549">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sobstvennik_sdast_letazh_ot_110kv._m_71_6616549</a>	<a href="http://www.beboss.ru/kn/irk/791596">http://www.beboss.ru/kn/irk/791596</a>
Арендодатель	---			
<b>Необходимые поправки и корректировки</b>				
<b>Торг</b>	сделка совершена	предложение	предложение	предложение
	---	-11%	-11%	-11%
корректировка на торг	руб./кв.м./мес.	-110,00	-104,50	-82,50
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес.</i>	---	890,00	845,50	667,50
<b>Корректировки 1 группы</b>				
<b>Оцениваемые права</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
корректировка на оцениваемые права	%	0%	0%	0%
	руб./кв.м.	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>		890,00	845,50	667,50
<b>Условия финанси-</b>	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Элементы сравнения		объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
<b>вания</b>					
корректировка на условия финансирования	%		0%	0%	0%
	руб./к в.м.		0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>			890,00	845,50	667,50
<b>Условия продажи</b>		типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на условия продажи	%		0%	0%	0%
	руб./к в.м.		0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</i>			890,00	845,50	667,50
<b>Дата<sup>13</sup></b>		Февраль 2016	Январь 2016	Январь 2016	Декабрь 2015
корректировка на дату	%	---	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./к в.м./м ес.	---	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес.</i>		---	890,00	845,50	667,50
<b>Корректировки 2 группы</b>					
<b>Местоположение</b>		Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Горная, 7	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Горная, 7	г. Иркутск, р-н Октябрьский, Александра Невского ул, 15
		красная линия	красная линия	красная линия	красная линия
корректировка на местоположение	%	---	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Состояние</b>		готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации	готово к эксплуатации
корректировка на состояние (износ)	%	---	0,0%	0,0%	0,0%

<sup>13</sup> Средний срок экспозиции аналогичных помещений 1-3 месяца, так как от даты оценки дата предложений аналогов отличается менее чем на три месяца, поправка на дату не вводится.

Элементы сравнения		объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
<b>Назначение</b>		офисное	торговое	торговое	торговое
корректировка на коммуникации	%	---	-15,79%	-15,79%	-15,79%
<b>Площадь, сдаваемая в аренду, м2</b>		577,00	110,00	380,00	500,00
Корректировка на масштаб	%	---	-25,60%	-7,18%	-2,52%
<b>Этаж</b>		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
корректировка на этаж	%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>Валовая корректировка 2 группы, %</b>			<b>-41%</b>	<b>-23%</b>	<b>-18%</b>
<b>Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м./мес., с НДС</b>		---	<b>521,66</b>	<b>651,29</b>	<b>545,26</b>
<b>Для выводов:</b>					
Общая чистая коррекция	руб./кв.м./мес.	x	-478,34	-298,71	-204,74
в % от цены предложения	%	x	-47,83%	-31,44%	-27,30%
в % от цены предложения	%	x	41,39%	22,97%	18,31%
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции		x	2,01	3,61	4,53
Весовой коэффициент (рассчитывается по доле обратно-пропорциональной общей валовой коррекции)		x	0,198	0,356	0,446
<b>Взвешенное значение стоимости арендной платы с учетом НДС,</b>			<b>103,29</b>	<b>231,86</b>	<b>243,19</b>

Элементы сравнения	объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
руб./кв.м./месяц				
Средневзвешенная скорректированная базовая рыночная стоимость арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м./месяц	578			

Таким образом, рыночная стоимость арендной ставки для оцениваемого здания составляет 578 (Пятьсот семьдесят восемь) рублей



Итоговый потенциальный валовой доход определяется перемножением расчетного значения величины арендной ставки за пользование 1 кв.м. общей площади объекта оценки в месяц на общую площадь оцениваемого объекта и на количество месяцев расчетного периода (12 месяцев).

#### **Действительный валовой доход.**

Действительный валовой доход представляет собой потенциальный валовой доход за вычетом прогнозируемых потерь от недоиспользования и потерь при сборе платежей.

Свободные помещения и неполученные арендные платежи.

Учитывая местоположение объекта, функциональную приспособленность объекта, наилучшее использование, спрос на аренду, площадь, возможность использования его одним арендатором, а также возможные потери дохода при сдаче разным арендаторам, рассчитана заполняемость помещений исходя из предположения, что период времени на поиск арендатора составит 1 месяц, а остальное время собственник будет получать доход от сдачи в аренду оцениваемых помещений. Заполняемость, принимаемая в расчет составляет 92%.

#### **Текущие операционные расходы, налоговые отчисления.**

При расчете рыночной стоимости имущества методом прямой капитализации капитализируется т.н. величина чистого операционного дохода, т.е. дохода от эксплуатации объекта недвижимости за вычетом расходов арендодателя на его содержание.

*Операционные расходы* или *расходы на содержание* – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые могут быть отнесены к одной из трех групп:

- постоянные расходы;
- переменные расходы;
- расходы на замещение.

К *постоянным* расходам относят расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта. Обычно, это налоги на имущество, некоторые эксплуатационные расходы и страховка здания. Страхование бизнеса и личной собственности не относится к функционированию объекта.

К *переменным* относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг:

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата обслуживающему персоналу;
- коммунальные расходы – газ, электричество, вода, тепло, канализация;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы на обеспечение безопасности т.д.

Предположим, что взимаемая арендная ставка основывается на «тройственной чистой аренде» – NNN (tripe net lease). Основные условия аренды типа NNN – отнесение всех расходов по эксплуатации на счет арендатора.

Данные предоставлены Заказчиком и составляют 54 094 рублей в месяц, или 649 128 руб в год, 15% от ПВД.

#### **Чистый операционный доход**

Чистый операционный доход – сумма, остающаяся после вычитания текущих операционных расходов из величины действительного валового дохода.

#### **Определение ставки капитализации**

Коэффициент капитализации, используемый применительно к недвижимости, включает в себя доход на капитал и возврат капитала. Применяется для приведения потока доходов к единой сумме стоимости.

В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

В условиях российского рынка обычно представляется в виде:

$R_{ул} = i_o + i_c + i_l + i_{in} + n_k$ , где

$i_o$  – безрисковая ставка процента, %;

$i_c$  – поправка на риск вложений в объект недвижимости, %;

$i_l$  – премия на низкую ликвидность, %;

$i_{in}$  – премия за качество менеджмента, %;

$n_k$  – норма возврата на капитал, %.

Безрисковая ставка – это безопасная процентная ставка, которую можно получить по вкладам в течение установленного периода времени. Инвестор с высокой степенью уверенности знает, что в конце инвестиционного периода инвестированный капитал плюс любые невыплаченные проценты полностью возвратятся к вкладчику, то есть это минимальная компенсация за инвестированный капитал. Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг. Именно они являются высоколиквидными, а уровень риска инвестирования по ним приближается к нулю. Однако наличие целого ряда государственных ценных бумаг ставит оценщика перед выбором среди этих бумаг, поскольку государственные ценные бумаги имеют различные сроки погашения, а также различные текущие значения доходности к погашению.

Безрисковая ставка взята на основании депозитов юридических лиц среди банков г. Иркутска, как минимально предложенный процент по депозитам на максимальную сумму: **5,5%**<sup>14</sup>

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

Расчет премии за риск вложений в оцениваемый объект представлен в **таблице 14**:

**Таблица 14** Поправка на риск вложений в объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	0,5	0,75	1	1,25	1,5	1,75	2	2,25	2,5	3
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный							1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							

14

Вид и наименование риска	Категория риска	0,5	0,75	1	1,25	1,5	1,75	2	2,25	2,5	3
Ускоренный износ здания	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный						1				
Неэффективный менеджмент	динамичный						1				
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	1	5	0	0	2	2	0	0	0
Взвешенный итог		0	0,75	5	0	0	3,5	4	0	0	0
Сумма		13,25									
Количество факторов		10									
<b>Поправка на риск вложений в объект недвижимости (округленно)</b>		1,325%									

**Инвестиционный менеджмент** представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-5%. С учетом типа недвижимости, не требующего управления высокого класса, оценщиком использовано значение **1,0%**.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

**Расчет поправки на недостаточную ликвидность** осуществлялся по следующей формуле:

$$П_{н.л.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{б/р})^{T_{эк}/12}}, \text{ где:}$$

$I_{б/р}$  – безрисковая ставка;

$T_{эк}$  – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах). На основании анализа рынка недвижимости срок экспозиции для данного типа недвижимости в г. Иркутске составляет 2 месяца. Таким образом, **поправка на недостаточную ликвидность составляет 0,888%**.

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на капитал и норму возврата, учитывающую возмещение первоначально вложенных средств. Норма возврата капитала оценщиком определена на основе данных бухгалтерского учета по методу Ринга, из которых следует, что полезный срок службы в среднем по данному типу зданий составляет 150 лет (определяем как  $1/150$  (2016-год постройки 2009) = **0,699%**).

**Таблица 15** Расчет ставки капитализации для улучшений

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	5,50%
Премия за риск	1,325%

Показатель	Значение
Премия за низкую ликвидность	0,888%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Норма возврата	0,699%
<b>Коэффициент капитализации для улучшений ( Рул)</b>	<b>9,412%</b>

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приведен в Таблице 15  
Таблица 16 Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Ед. изм.	Расчетное значение	Обоснование
<b>1. Потенциальный валовой доход (PGI)</b>			
Общая площадь	кв.м.	577,00	свидетельство о праве собственности, тех. Документация
Среднерыночная арендная ставка (с НДС)	руб./год	578,00	согласно расчету арендной ставки
Среднегородовой прогнозируемый рост арендной платы		5,2%	по справочнику Лейфера Л.А. "Справочник Оценщика недвижимости" 2014 год, том 3, стр 65
<b>ИТОГО, потенциальный валовой доход</b>	<b>руб./год</b>	<b>4 210 179,74</b>	Общая площадь x ставка аренды x 12 мес.
<b>2. Действительный валовой доход (EGI)</b>			
<i>Потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы</i>			
Недозагрузка объекта	% от PGI	8,33%	1 месяц из 12
Потери от недозагрузки	руб./год	-350 848,31	расчетное значение
<b>ИТОГО, потери от недозагрузки и потери при сборе арендной платы</b>	<b>руб./год</b>	<b>-350 848,31</b>	
<b>ИТОГО, действительный валовой доход</b>	<b>руб./год</b>	<b>3 859 331,43</b>	
<b>3. Чистый операционный доход (NOI)</b>			
<i>Эксплуатационные расходы</i>	<i>руб./год</i>	<i>-15%</i>	Данные Заказчика
<b>ИТОГО, эксплуатационные расходы</b>	<b>руб./год</b>	<b>-649 128,00</b>	
<b>ИТОГО, чистый операционный доход</b>	<b>руб./год</b>	<b>3 210 203,43</b>	ДВД - расходы
<b>4. Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом</b>			
Чистый операционный доход	руб./год	3 210 203,43	
Ставка капитализации стоимости	%	9,41%	расчетное значение
<b>Стоимость объекта по доходному подходу, с учетом НДС</b>	<b>руб.</b>	<b>34 107 558,78</b>	ЧОД / ст. капитализации

Таким образом, оценщик пришел к следующему заключению: величина рыночной стоимости объекта оценки – нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710 на дату оценки 12 февраля 2016 года г., рассчитанная в рамках доходного подхода составляет:

**34 107 558,78 (Тридцать четыре миллиона сто семь тысяч пятьсот пятьдесят восемь) рублей 78 копеек.**

#### 4.4. Оценка объекта сравнительным подходом.

##### 4.4.1 Методология

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или предлагаются на продажу, в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки (подраздел 2.3. Отчета).

Оценка рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода выполняется методом прямого сравнения продаж.

##### 4.4.2. Выбор объектов-аналогов

Анализ рынка приведен в подразделе 2.2. Отчета. В результате выполненного анализа рассматриваемого сегмента рынка недвижимого имущества были установлены факты предложения коммерческой недвижимости торгово-офисной назначения, расположенной в г.Иркутске.

Применение цен предложения в сравнительном подходе обосновано отсутствием информации о ценах реальных сделок с аналогичным имуществом. Использование цен предложения в сравнительном подходе допускается Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации (ввиду отсутствия методических рекомендаций по оценке недвижимого имущества считается допустимым использование основополагающих положений уже утвержденных методических рекомендаций).

##### 4.4.3. Выбор единиц сравнения<sup>15</sup>

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемым требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть физическая (например, 1м<sup>2</sup>) или экономическая единица. Единицами сравнения нежилого помещения является цена за 1м<sup>2</sup>. В данном Отчете Оценщик выбрал как единицу сравнения 1 кв.м. общей площади, т.к. это относительная величина и она хорошо отражает различие в выбранных объектах для сравнения и оценки.

##### 4.4.4. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Элементы сравнения включают оцениваемые права, условия финансирования, условия продажи, дата продажи, местоположение, физические характеристики (16) а также (17) вид использования и (или) зонирование; экономические характеристики; наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью; другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Все вносимые поправки можно разделить на две группы:

1) Элементы, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (эти корректировки делаются последовательно, т.е. каждая последующая корректировка цены аналога проводится на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки). К данной группе относятся первые четыре элемента сравнения.

2) Элементы, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости (корректировки вносятся во вторую очередь путем применения к результату, полученному после корректировок на первые четыре элемента сравнения, в любом порядке)

##### **Корректировка на торг.**

##### ***Корректировка на торг при продаже***

<sup>15</sup> см. (4) стр. 190, Оценка недвижимости: Учебник для ВУЗов/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2005

<sup>16</sup> см. (4) стр. 248-249, Оценка недвижимости: Учебник для вузов/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2005;

<sup>17</sup> в соответствии с ФСО № 7 «Оценка недвижимости»

Величина поправки на уторгование определялась на основе Справочника оценщика недвижимости Тома 1 под ред. Лейфера Л.А.<sup>18</sup> и составляет 13% для нежилого помещения.

#### **Корректировки первой группы:**

**Корректировка на оцениваемые права:** Объект оценки и объекты-аналоги находятся на праве собственности. Корректировка не применяется.

**Корректировка на условия финансирования:** Условиями сделки могут быть выплаты процентов по кредиту. Данная Корректировка не применяется, так как условия финансирования равные.

**Корректировка на условия продажи.** Корректировка на этот элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, а также обстоятельства, при которых они принимают свои решения относительно продажи или покупки земельного участка. Условия продажи для объекта оценки и объектов-аналогов типичные- Корректировка не применяется.

**Корректировка на дату продажи.** Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние существенное. Учитывая, что между датой оценки и предложениями о продаже объектов – аналогов менее 3 месяцев данная поправка не применялась и приравнена 0%.

#### **Корректировки второй группы**

**Корректировка на вид использования или назначение недвижимости здания.** Объект оценки и объекты аналоги имеют разные виды назначения. Поправка вводилась на основании данных рынка г. Иркутска.

Данная величина поправки определяется методом анализа парных продаж групп объектов, имеющих отличия в назначении и рассчитывается по формуле:

$$P_m = \left[ \left( \frac{C_{об}}{C_{ан}} \right) - 1 \right] \times 100,$$

Где  $P_m$  – поправка на назначение объекта, %

$C_{об}$  – средняя стоимость 1 кв. м по группе объектов с характеристикой назначения, совпадающей с характеристикой объекта оценки, руб.;

$C_{ан}$  – средняя стоимость 1 кв. м по группе объектов с характеристикой назначения, совпадающей с характеристикой объекта-аналога, руб.;

Таблица 17

Назначение	Средняя цена, руб/кв.м.
Офисы	58 834,91
Торговые помещения	69 866,59
Корректировка на назначение	-15,79%

#### **Поправка на местоположение.**

Объекты аналоги и объект оценки расположены в г. Иркутске Октябрьском районе. Корректировка на местоположение не вводилась.

<sup>18</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том 1 Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А., 2014 года, Талб. 6.3.1 стр. 80

Справочник оценщика недвижимости. Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Под редакцией Лейфера Л.А., 2014 года, стр 118, Таблица 2.2

**Корректировка на локальное расположение**, относительно красной линии. Данная корректировка введена на основании сборника Справочник Оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., том 1, 2014 года, стр 127.

Расположение относительно красной линии			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Так как объект оценки расположен на оживленной дороге, корректировка составляет  $1/0,79-1 = 26,58\%$

**Корректировка на масштаб (площадь объекта).** Анализ рынка выявил, что чем больше площадь объекта недвижимости, тем ниже цена его квадратного метра при продаже объекта.

Расчет поправки на масштаб в настоящей работе выполнен по методике, предложенной практикующим оценщиком Яскевичем.Е. на форуме оценщиков<sup>19</sup>, и основан на степенной зависимости между ценой и площадью. Расчет данной поправки осуществлен по формуле:

**Поправка = (Поб<sup>к</sup> / Пан<sup>к</sup>) – 1**, где:

**Поб** – общая площадь оцениваемого объекта недвижимости, кв.м.;

**Пан** – общая площадь оцениваемого объекта-аналога, кв.м.

**Таблица 18** Расчет средневзвешенного степенного коэффициента для корректировки на масштаб для здания

№ п/п	Описание объектов недвижимости				источник информации	степенной коэффициент (к) связывающий соотношения удельных стоимостных показателей и показателей площадей пары объектов недвижимости
	Характеристика; местонахождение	площадь кв.м.	цена предложения, т.руб.	стоимость 1 кв.м, руб		
Пара объектов недвижимости №1						
1.1.	г. Иркутск, Свердловский район, м-н Первомайский	37,00	1 880 000	50 811	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_37_m_717198006">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_37_m_717198006</a>	-0,12602574
1.2.	г. Иркутск, Свердловский район, м-н Первомайский	103,00	4 600 000	44 660	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_103_m_538672869">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_103_m_538672869</a>	
Пара объектов недвижимости №2						
2.1.	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Улан-Баторская	338,8	16 938 000	49 994	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_338.8_m_716462828">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_338.8_m_716462828</a>	-0,156738106
2.2.	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Улан-Баторская	106	6 358 000	59 981	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_106_m_716461609">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_106_m_716461609</a>	
Пара объектов недвижимости №3						
3.1.	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская, 2366/9	112,3	3 500 000	31 166,5	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obshchestvennoe_pomeschenie_95_m_687206201">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/obshchestvennoe_pomeschenie_95_m_687206201</a>	-0,263391261
3.2.	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская, 2366/9	49	1 900 000	38 775,5	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60.6_m_675378145">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_60.6_m_675378145</a>	
Среднее значение						-0,1821

<sup>19</sup>Статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)»; Эл. СМИ «APPRAISER.RU. Вестник оценщика». Адрес в сети Интернет: <http://www.appraiser.ru>.

Расчет корректировки на масштаб для нежилого помещения, общей площадью 577 кв.м., расположенного по адресу объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710:

Выражение расчета для объекта-аналога №1:  $577^{-0,1821}/123^{-0,1821}-1=-24,53\%$

Выражение расчета для объекта-аналога №2:  $577^{-0,1821}/138^{-0,1821}-1=-22,93\%$

Выражение расчета для объекта-аналога №3:  $577^{-0,1821}/367^{0,1821}-1=-7,91\%$

Выражение расчета для объекта-аналога №3:  $577^{-0,1821}/500^{0,1821}-1=-2,57\%$

Выражение расчета для объекта-аналога №3:  $577^{-0,1821}/110^{0,1821}-1=-26,05\%$

**Корректировка на коммуникации.** Объект оценки и объекты аналоги имеют одинаковые коммуникации. Поправка не применяется.

**Поправка на уровень отделки помещений.** Как известно одной из составляющих стоимости помещений является состояние объектов недвижимости. Чем лучше состояние, тем выше стоимость самого помещения или здания. Согласно описанию объекта (раздел 3) объект находится в эксплуатируемом состоянии, объекты аналоги в схожем состоянии, поэтому поправка не применяется.

**Поправка на этаж расположения.** Корректировка определена на основании сборника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости», том 1, 2014 года

Таблица 11.1.2.

Наименование коэффициента	Цена		
	Среднее	Доверительный интервал	
Этаж расположения			
Отношение удельной цены помещения в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены помещения на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,87	0,89

Поправка составляет  $1/0,88-1 = 13,64\%$  (Для Аналога №3)

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения приведен в таблице 19

Таблица 19 Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1. Поправка на торг (условия рынка)	Сделка/предложение	Условно реализован (сделка)	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	анализ		неравное	неравное	неравное	неравное	неравное



Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
2. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	2.1. Оцениваемые права	право собственности. Ограничения (обременения) отсутствуют <sup>20</sup>	право собственности. Ограничения (обременения) отсутствуют	право собственности. Ограничения (обременения) отсутствуют	право собственности. Ограничения (обременения) отсутствуют	право собственности. Ограничения (обременения) отсутствуют	право собственности. Ограничения (обременения) отсутствуют
	<b>анализ</b>		<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>
3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	3.1. Льготное кредитование продавцом покупателя	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	3.2. Платеж эквивалентом денежных средств	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	<b>анализ</b>		<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>
4. Условия продажи	4.1. Наличие финансового давления на сделку	нет	нет	нет	нет	нет	нет
	4.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой						
	4.3. Обещание субсидий или льгот на развитие						
	<b>анализ</b>		<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>
5. Дата продажи (условия рынка)	5.1. Изменение цен во времени	12 февраля 2016	фев.16	фев.16	фев.16	дек.15	дек.15
	<b>анализ</b>		<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>
6. Вид использования и (или) зонирование		Офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	торговое помещения	торговое помещение	офисное помещение
			<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>неравное</b>	<b>неравное</b>	<b>равное</b>
7. Местоположение		Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ал.	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул.К. Либк-	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул/ Волж-	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, Александра	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, Трудовая,

<sup>20</sup> На дату оценки имеется прочее обременение, но Оценщик производил расчет с допущением, что данное обременение не влияет на рыночную стоимость

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
			Невского, 97	нехта, 118	ская, 17	Невского 19-21	56
	7.1. Престижность района	близко расположенный от центра города район, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, преобладает административная застройка	близко расположенный от центра города район, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, преобладает жилая и административная застройка, расположен внутри квартала	близко расположенный от центра города район, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, преобладает административная застройка	близко расположенный от центра города район, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, преобладает административная застройка	близко расположенный от центра города район, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, преобладает административная застройка	близко расположенный от центра города район, с хорошей транспортной и пешеходной доступностью, преобладает жилая и административная застройка, расположен внутри квартала
	7.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения						
	7.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)						
	7.4. Качество окружения (рекреация и экология)						
	анализ		<b>неравное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>неравное</b>
8. Физические характеристики	площадь	577	123,00	138,00	367,00	500,00	110,00
	анализ		<b>неравное</b>	<b>неравное</b>	<b>неравное</b>	<b>неравное</b>	<b>неравное</b>
	8.4. Износ и потребность в ремонте строений	эксплуатируемое состояние	эксплуатируемое состояние	эксплуатируемое состояние	эксплуатируемое состояние	эксплуатируемое состояние	эксплуатируемое состояние
	анализ		<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>
	8.5. Состояние окружающей застройки	жилая и административная	жилая и административная	жилая и административная	жилая и административная	жилая и административная	жилая и административная
	анализ		<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>
9. Экономические характеристики	Уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные	стандартные
	анализ		<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	анализ		<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>	<b>равное</b>

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи	Объект Оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
11. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
		равное	равное	равное	равное	равное	равное

#### 4.2.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После определения корректирующих коэффициентов и расчета приведенной стоимости аналогов по формулам ниже был произведен расчет средневзвешенной рыночной стоимости 1 кв. м объектов-аналогов по формуле:

$$PC_{CP}^A = \frac{\sum_{i=1}^n \gamma_i \times PC_{A,i}}{\sum_{i=1}^n \gamma_i}$$

где  $PC_{CP}^A$  – средневзвешенная рыночная стоимость 1 кв. м. объектов-аналогов,  $\gamma_i$  – весовой коэффициент скорректированной рыночной стоимости 1 кв. м.  $i$ -го объекта-аналога,  $PC_{A,i}$  – скорректированная рыночная стоимость 1 кв. м.  $i$ -го объекта-аналога.

Значения весовых коэффициентов для скорректированных цен объектов-аналогов определялись обратно-пропорциональной общей валовой коррекции, см. таблицу 20.

#### 4.3.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Более полная характеристика объекта оценки и объектов аналогов с расчетом стоимости приведена в таблице ниже:

*Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости*

Математическая модель оценки методом сравнения продаж может быть представлена в следующем виде:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi} \quad \text{где:}$$

$C_0$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки;  $k$  - количество аналогов;

$C_{oi}$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога;

$W_i$  - вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки (сумма вкладов равна единице).

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

$$C_u = C_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij} \quad \text{где:}$$

**$C_i$**  - цена  $i$ -го аналога;

**$n$**  - количество ценообразующих факторов;

$\Delta C_{ij}$  — значение корректировки цены  $i$ -го аналога по  $j$ -му ценообразующему фактору.

Полученным после внесения корректировок стоимостям объектов-аналогов экспертным путём были присвоены весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего Оценщик определил стоимость одного квадратного метра площади объектов оценки.

Таблица 20 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Оцениваемый объект недвижимости	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3	Объект аналог № 4	Объект аналог № 5
Дата	фев.16	фев.16	фев.16	фев.16	дек.15	дек.15
Назначение	офисное	офисное помещение	офисное помещение	торговое помещение	торговое помещение	офисное помещение
группа капитальности	1	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Благоустройство помещения	полное	полное	полное	полное	полное	полное
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ал. Невского, 97	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, улК. Либкнехта, 118	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул/ Волжская, 17	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, Александра Невского 19-21	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, Трудовая, 56
Площадь строения, м2	577,00	123,00	138,00	367,00	500,00	110,00
<b>Цена, руб.</b>		<b>7 450 000,00</b>	<b>10 990 000,00</b>	<b>31 195 000,00</b>	<b>45 000 000,00</b>	<b>7 990 000,00</b>
стоимость 1 кв.м., руб.	---	<b>60 569,11</b>	<b>79 637,68</b>	<b>85 000,00</b>	<b>90 000,00</b>	<b>72 636,36</b>
Описание	нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер:38:36:000021:5710	Продаю офисное помещение площадью 123 м2, 1-й этаж, отдельный вход, ленолиум, в с/у плитка, на окнах жалюзи, чистовая отделка. Во дворе детская площадка! Цена: 7450000 89501203025, 723508 Ольга	Продам офис в "Новом Городе-3" ул. Карла Либкнехта, 1-я линия, цокольный этаж, 25 Квт. электричества, свой отдельный вход, ремонт.	Продаю помещение с арендатором в самом успешном ТЦ в Иркутске ТЦ Оранж на ост Волжская рядом с Диагностическим центром и кинотеатром Баргузин. Помещение расположено на 3 этаже до которого можно подняться на эскалаторе или на лифте. Помещение занимает якорный арендатор с очень востребованным в данное время товаром. Хорошая ставка аренды и долговременная аренда позволит покупателю окупить вло-	продам два помещения в Новом Городе, подходят под любой вид деятельности, очень проходное место, вместе с арендаторами  Подробнее: <a href="http://www.beboss.ru/irk/1597246">http://www.beboss.ru/irk/1597246</a>	Продам Нежилое помещение, ул. Трудовая д.56, первый этаж, 110 кв.м., отдельный вход, с ремонтом, охрана, парковка, проходное место, В СОБСТВЕННОСТИ!лав  Подробнее: <a href="http://www.beboss.ru/irk/1585661">http://www.beboss.ru/irk/1585661</a>

				женные средства за 6-7 лет и увеличить их капитализацию. Площадь помещений от 367 кв.м. и возможно увеличить до 1200 кв.м. Отличная отделка, надежные арендаторы, хорошее вложение! Рассмотрим варианты продажи других в тч и офисных помещений на 4-5 этаже. Дмитрий Николаевич		
Этаж расположения	цоколь с окнами на уровне 1 этажа	1 этаж	цоколь с окнами на уровне 1 этажа	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Источник информации		<a href="http://irkutsk.barahla.net/realty/218/5321687.html">http://irkutsk.barahla.net/realty/218/5321687.html</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_12_2_m_663907179">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_12_2_m_663907179</a>	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_arendatorom_367_m_65_9752790">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_arendatorom_367_m_65_9752790</a>	<a href="http://www.beboss.ru/irk/1597246">http://www.beboss.ru/irk/1597246</a>	<a href="http://www.beboss.ru/irk/1585661">http://www.beboss.ru/irk/1585661</a>
<b>Необходимые поправки и корректировки</b>						
<b>Торг</b>	сделка совершена	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка на торг	%	---	-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
	руб./кв.м.	---	-7 873,98р.	-10 352,90р.	-11 050,00р.	-11 700,00р.
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	---	52 695,12	69 284,78	73 950,00	78 300,00	63 193,64
<b>Корректировки 1 группы</b>						
<b>Оцениваемые права</b>	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
корректи-	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

ровка на оцениваемые права	руб./кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.			52 695,12	69 284,78	73 950,00	78 300,00	63 193,64
<b>Условия финансирования</b>		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка на условия финансирования	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.			52 695,12	69 284,78	73 950,00	78 300,00	63 193,64
<b>Условия продажи</b>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
корректировка на условия продажи	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв. м.		0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.			52 695,12	69 284,78	73 950,00	78 300,00	63 193,64
<b>Дата</b>		фев.16	фев.16	фев.16	фев.16	дек.15	дек.15
корректировка на дату	%	---	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	руб./кв. м./	---	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		---	52 695,12	69 284,78	73 950,00	78 300,00	63 193,64
<b>Корректировки 2 группы</b>							
<b>Вид использования и (или) зонирование</b>		офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	торговое помещения	торговое помещение	офисное помещение
Корректировка на Вид	%	---	0,00%	0,00%	-15,79%	-15,79%	0,00%

использования и (или) зонирование							
<b>Местоположение</b>		Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ал. Невского, 97	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, улК. Либкнехта, 118	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул/ Волжская, 17	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, Александра Невского 19-21	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, Трудовая, 56
<b>район</b>		красная линия	вторая линия	красная линия	красная линия	красная линия	внутри квартала
корректировка на местоположение	%	---	26,58%	0,00%	0,00%	0,00%	26,58%
<b>Физические характеристики</b>							
<b>Поправка на состояние здание</b>		новое здание	новое здание	новое здание	новое здание	новое здание	новое здание
поправка на группу капитальности	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Коммуникации</b>		полное	полное	полное	полное	полное	полное
корректировка на коммуникации	%	---	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Масштаб (общая площадь, кв.м.)</b>		577	123,00	138,00	367,00	500,00	110,00
корректировка на масштаб (общую площадь)	%	---	-24,53%	-22,93%	-7,91%	-2,57%	-26,05%
<b>Экономические характеристики</b>		Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные	Стандартные
Корректировка на Экономические характеристики	%	---	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
<i>Корректировка на Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</i>	%	---	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>		цоколь с окнами на уровне 1 этажа	1 этаж	цоколь с окнами на уровне 1 этажа	3 этаж	1 этаж	1 этаж
<i>Этаж расположения</i>	%	---	0,00%	0,00%	13,64%	0,00%	0,00%
<b>Уровень отделки</b>		Эксплуатируемое состояние с отделкой	Эксплуатируемое состояние с отделкой	Эксплуатируемое состояние с отделкой	Эксплуатируемое состояние с отделкой	Эксплуатируемое состояние с отделкой	Эксплуатируемое состояние с отделкой
<b>Стоимость ремонта, 1 кв.м.</b>		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Поправка на состояние</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0%	0,00%
<b>Валовая корректировка второй группы</b>			2%	-23%	-10%	-18%	1%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м.</b>			53 775,41	53 394,89	66 508,70	63 920,83	63 528,85
<b>Для выводов:</b>							
<b>Общая чистая коррекция</b>	руб./кв.м./	x	-6 793,70	-26 242,79	-18 491,30	-26 079,17	-9 107,51
<b>в % от цены предложения</b>	%	x	-11,22%	-32,95%	-21,75%	-28,98%	-12,54%
<b>общая валовая</b>	%	x	51,11%	22,93%	37,34%	18,36%	52,63%

вая коррекция							
Доля обратно-пропорциональная общей валовой коррекции	x	3,57	7,95	4,88	9,93	3,47	
Весовой коэффициент (рассчитывается по доле обратно-пропорциональной общей валовой коррекции)	x	0,12	0,27	0,16	0,33	0,12	
<b>Взвешенное значение стоимости, руб./кв.м.</b>		<b>6 453,05</b>	<b>14 256,44</b>	<b>10 907,43</b>	<b>21 285,63</b>	<b>7 369,35</b>	
<b>Средневзвешенная скорректированная базовая рыночная стоимость, руб./кв.м.</b>	<b>60 271,90</b>						
<b>Скорректированная рыночная стоимость, руб.</b>	<b>34 776 886,30</b>						

Таким образом, оценщик пришел к следующему заключению: величина рыночной стоимости объекта оценки – **нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52**, адрес объекта: **Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710** на дату оценки 12 февраля 2016 года г., рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет:

**34 776 886,30 (Тридцать четыре миллиона семьсот семьдесят шесть тысяч восемьсот восемьдесят четыре) рубля 30 копеек с учетом НДС**

#### 4.4 Согласование результатов оценки.

##### 4.4.1 Описание процедуры согласования

В настоящем разделе отчета сводятся воедино все данные (оценочные стоимости, полученные с использованием общепринятых подходов к оценке), полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод или заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки произведен при помощи двух подходов к оценке: доходного и сравнительного.

Ниже приведены результаты, полученные при расчетах.

**Таблица 21**

Наименование объектов оценки	Доходный подход, руб. с НДС	Сравнительный подход, руб. с НДС	Затратный подход, руб. с НДС
Здание-производственная контора, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710	34 107 559	34 776 886	Не применялся

*В различных подходах Оценщиком получены значения, значительно отличающиеся друг от друга. Разница между подходами составляет не более 15%, что соответствует требованиям законодательства и рынку.*

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

**Преимущества каждого подхода к оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:**

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и общность информации, на основе которой проводится анализ.
3. Способность параметров, используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как: расположение, размер, потенциальная доходность.

**При согласовании результатов стоимости в настоящем отчете учтено:**

**1. Доходный подход.** Данный подход основан на том, какую отдачу получит инвестор на вложенный капитал. Другими словами стоимость, рассчитанная доходным методом, называется инвестиционной. Данная стоимость учитывает прибыльность объекта недвижимости, операционные расходы, связанные с эксплуатацией объекта, а также учитывает планируемое изменение во времени доходов.

Недостатки доходного подхода:

- Доходный подход также не является идеальным, поскольку в нём используются прогнозные величины ставок арендной платы на несколько лет вперед.

Достоинства доходного подхода:

- Доходный подход более полно, чем затратный подход, отражает рыночные процессы, позволяет учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как: расположение и потенциальная доходность.

**2. Сравнительный подход.** Наиболее отвечающим рыночным условиям является сравнительный подход, так как он более точно отражает специфику объекта, конъюнктуру рынка, существующие спрос и предложение, и другие факторы, формирующие цены на объекты этого рынка.

Недостатки сравнительного подхода:

- невозможность проверки выполнения всех условий и требований, необходимых для того, чтобы цена сделки по продаже объекта недвижимости могла считаться рыночной;
- недостаточная полнота данных о физических и экономических характеристиках объектов-аналогов;
- информация о сделках купли-продажи относится к разряду коммерческих тайн, и, следовательно, доступ к ней крайне ограничен.

**Вывод**

С учетом вышесказанного, при определении рыночной стоимости объекта оценки окончательная оценка выбирается из вариантов, полученных с помощью доходного и сравнительного подходов.

Окончательное значение величины оценки стоимости помещения может быть получено с учетом следующих предпосылок:

- При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, вследствие специфики инвестиционного климата России, затратному подходу не следует придавать большой удельный вес за исключением тех случаев, когда производится оценка специализированных объектов, не имеющими рынка или обладающих исключительными обременениями или выгодами, не отражающими общее состояние рынка;

- В данном отчете, учитывая тот факт, что доходный и сравнительный подход наиболее полно отражают состояние рынка недвижимости, уровень спроса и конкуренции наибольший удельный вес при согласовании результатов следует придать доходному и сравнительному подходам.

Полученная в рамках доходного подхода рыночная стоимость является наименьшей величиной рыночной стоимости, рассчитанной в рамках остальных подходов. Это подтверждает тот факт, что сегодняшний рынок данного типа коммерческой недвижимости не является рынком инвестора. Стоимость, определенная в рамках доходного подхода, отражает те параметры стоимости, которые могут быть интересны компаниям, инвестирующим в недвижимость ради получения дохода. Рынок ориентирован на покупателя, который ищет объект «под себя», а не с целью извлечения доходов. Таким образом, рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, служит нижней границей, на которую будет ориентироваться инвестор при заинтересованности в сделке.

В данном Отчете преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости сопоставляются по следующим критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов по 9-ти балльной шкале:

- учет влияния рыночной ситуации;
- наличие необходимой информации;
- учет специфики объекта;
- учет цели оценки.

Таблица 22 Шкала определения баллов

Балл	Определение
1	Одинаковая значимость
3	Чуть более высокая значимость
5	Более высокая значимость
7	Очень высокая значимость
9	Абсолютно доминирующая значимость
2, 4, 6, 8	Промежуточные значения

Таблица 23 Определение весовых коэффициентов подходов по факторам

Фактор	Балл	Вес
Учет влияния рыночной ситуации		
Сравнительный подход	9	69%
Доходный подход	4	31%
Сумма	13	100%
Наличие необходимой информации		
Сравнительный подход	9	90%
Доходный подход	1	10%
Сумма	10	100%
Учет специфики объекта		
Сравнительный подход	9	90%
Доходный подход	1	10%
Сумма	10	100%
Учет цели оценки		
Сравнительный подход	9	90%
Доходный подход	1	10%
Сумма	10	100%

Таблица 24 Определение итоговых коэффициентов подходов

Фактор	Вес	Сравнительный подход	Доходный подход
Учет влияния рыночной ситуации	25%	69%	31%
Наличие необходимой информации	25%	90%	10%
Учет специфики объекта	25%	90%	10%
Учет цели оценки	25%	90%	10%
<b>Весовой коэффициент подхода</b>	<b>100%</b>	<b>85%</b>	<b>15%</b>

Таблица 25 Расчет итоговой рыночной стоимости объектов оценки.

Наименование объекта	Доходный подход, руб.	Уд. вес, %	Сравнительный подход, руб.	Уд. вес, %	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, без НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710	34 107 559	15,0%	34 776 886	85,0%	34 676 000	29 386 000

## РАЗДЕЛ 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

На основании приведенных в данном отчете аргументов, расчетов, проведенных в соответствии с разработанными методиками оценки объекта недвижимости и согласования результатов оценки, с учетом степени объективности отражения состояния рынка на дату оценки, рассчитана рыночная стоимость объекта оценки.

Рассчитанная с применением общепринятых подходов к оценке – сравнительного, и доходного подходов рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки **12 февраля 2016 года** с учетом допустимого округления:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46, 50-52, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24, кадастровый номер: 38:36:000021:5710	34 676 000 (Тридцать четыре миллиона шестьсот семьдесят шесть тысяч) рублей	29 386 000 (Двадцать девять миллионов триста восемьдесят шесть тысяч) рублей

Настоящая оценка произведена в соответствии с федеральными стандартами оценки, оценочными стандартами ЮСО, Кодекса Этики оценщиков НП СРО «Южно-Сибирская Организация профессиональных оценщиков и экспертов» (ЮСО) и действующим законодательством России.

### Подпись Оценщика

Директор ООО «Профи –Оценка»

Оценщик

*(подпись)*  
(диплом БГУЭиП ПП № 884514, оценка недвижимости)

*(подпись)*  
(диплом БГУЭиП ПП № 884037, оценка недвижимости)

/Д.В. Лобусова/

/С.А. Михайлова/



## ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.

### Нормативные документы:

1. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297
3. Федеральные стандарты оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298
4. Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке" утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299
5. Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 "Оценка недвижимости", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков и Экспертов»
- 7.

### Учебные пособия и периодические издания

1. Среди них - периодические издания «Все объявления Иркутска», а также сайты <http://dom-irk.ru/>, <http://www.sia.ru/>, <http://realty.irk.ru/>, [www.realtyvision.ru](http://www.realtyvision.ru/), <http://www.ocenchik.ru>, [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
2. В.В. Григорьев "Оценка объектов недвижимости", М.: ИНФРА-М, 1997 г.;
3. Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., 1995г.;
4. Оценка недвижимости: Учебник для вызов/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2008;
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, СПб, 1997;
6. В.А. Прорвич. Основы экономической оценки городских земель. Дело, М., 1998.
7. Петров В.И. Лекции на курсах повышения квалификации по «Теории и практике оценки стоимости городских, сельскохозяйственных и лесных земель» М.: ИПО, 2002;
8. «Правила оценки физического износа зданий» ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.
9. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки»; РОО, 1996 г.- 2013 г.
10. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»
11. Справочное пособие. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений. Москва, Стройиздат, 1993.
12. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное бюро М., 1997.
13. В.А. Прорвич. Основы экономической оценки городских земель. Дело, М., 1998
14. <http://www.realtyvision.ru/>
15. [www.avito.ru](http://www.avito.ru)
16. <http://www.ocenchik.ru/docs/1844-index-smr-ter-fer-2kv2014-minstroy.html#index7>
17. [Sia.ru](http://Sia.ru)
18. Справочник оценщика недвижимости Том 1, Том 2, Том3 под редакцией Лейфера Л.А, 2014 год

### ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Скриншоты.

#### Аналоги для расчёта стоимости продажи нежилого помещения:

##### Аналог №1

This screenshot shows a real estate listing on the website ikutsk.baird.ru. The listing is for an office space in Irkutsk, located at the intersection of Akademika Nevskogo St and Kabanovskaya St. The property is 123 sqm and priced at 745,000 rubles. The listing includes a map, contact information for the Irkutsk Center for Real Estate, and various service links like 'Ипотека от 11,15%'.

Иркутск  
Ипотека от 11,15%. Online заявка!  
Банк Москвы решив по 2 документам. С господдержкой. Услуги оформлены!  
[Ипотечный калькулятор](#) [Заказ на ипотеку](#) [Новости рынка](#)

**Продам: офисное помещение в Иркутске**

Стоимость: 745000 руб.    6 101 875    6 101 841

Общая площадь: 123 кв.м.

Рабочий адрес: Академика Невского 97

Продам офисное помещение площадью 123 кв.м. 1-й этаж, отдельный вход, лифт/эскалатор в одну сторону из центра, чистовой отделка. Во дворе детская площадка! Цена: 745000 руб. 1230005, 723006 Ссылка

Город: Иркутск

Ф-фон: 2010 г. и 10.20  
объявления: 16.11.2012

[ответить на объявление](#)

Автор объявления:  
Иркутский Центр Недвижимости И  
Андрея Мухоморова  
8800171  
Адрес: Иркутск 662011  
Телефон: 83021178

##### Аналог №2

This screenshot shows a listing on the Avito website for a free-purpose room (122 m²) for sale. The listing includes a floor plan, a map of the location, and various service options like 'Подать недвижимость бесплатно' and 'Хотите больше?'. The price is listed as 10,200,000 rubles.

[https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya\\_nedvizhimost/pomeshchenie\\_svoobodnogo\\_naznacheniya\\_122\\_m\\_863907179](https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_svoobodnogo_naznacheniya_122_m_863907179)

Подать недвижимость бесплатно!  
Подать объявление  
Хотите больше?  
Подать объявление в Avito Контекст

**Помещение свободного назначения, 122 м²**

Кухня 6 кв.м и 100 см. 1-й этаж, отдельный вход, чистый отделка

Цена: **10 200 000 руб.**    [Купить и оценить от](#)

Иркутск

Тип: Помещение

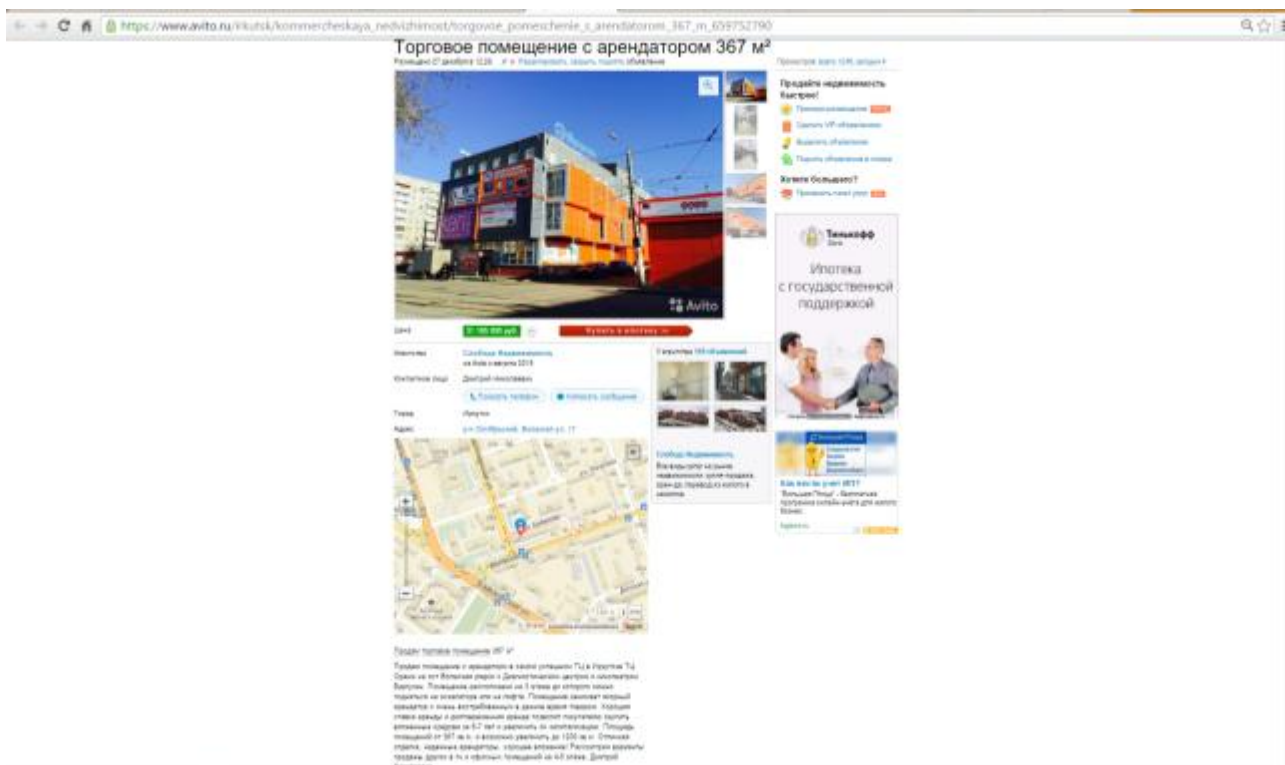
Адрес: ул. Зиньковского, д. 111

Продам помещение свободн. назначения 122 м², 1-й этаж, 100 см, отдельный вход, 880 см этаж, помещение с отделкой, в данном здании 1000 кв.м. два подъезда, два лифта, два входа, два выхода, два туалета, два туалета, два туалета.

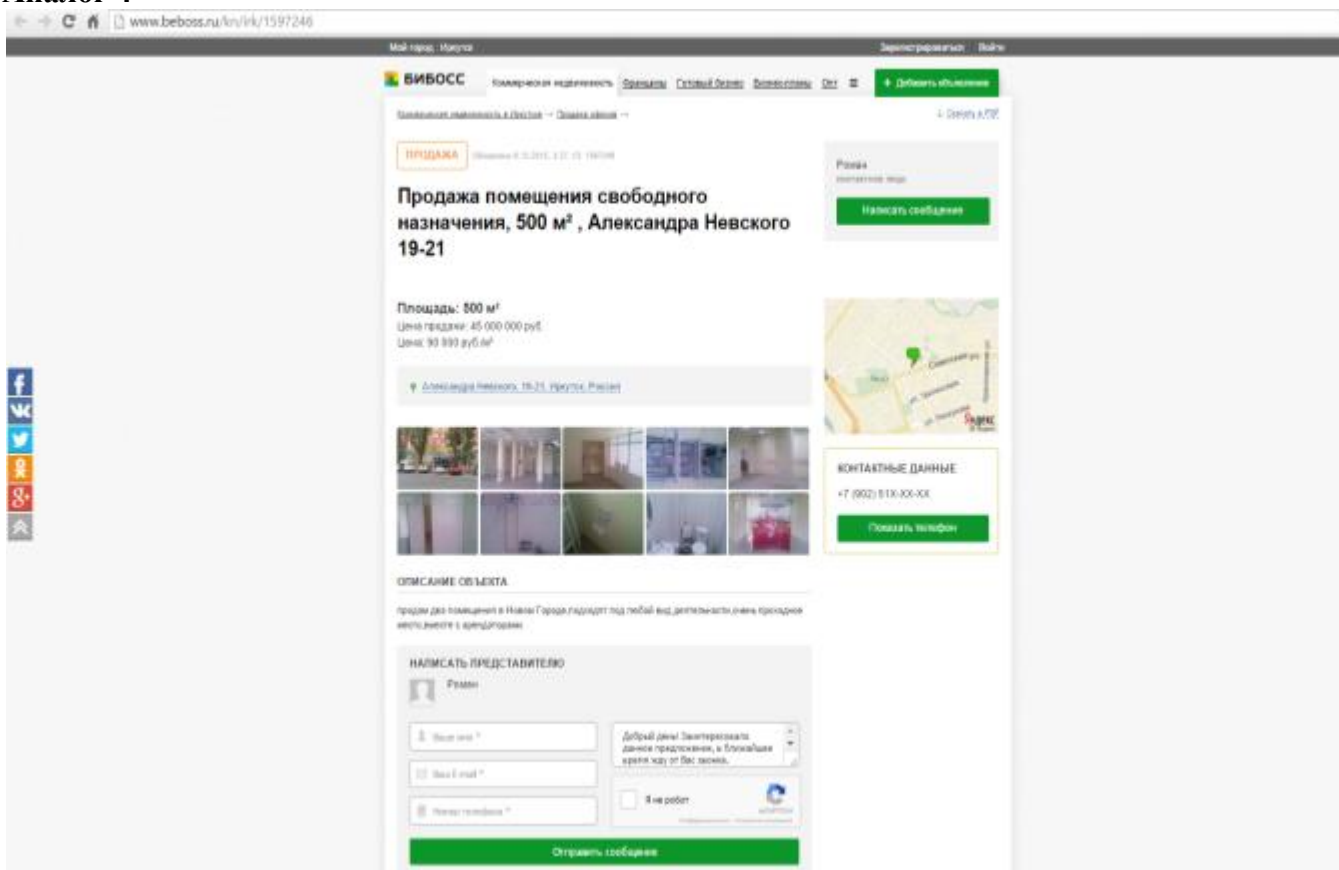
Автор объявления: 863907178

##### Аналог 3

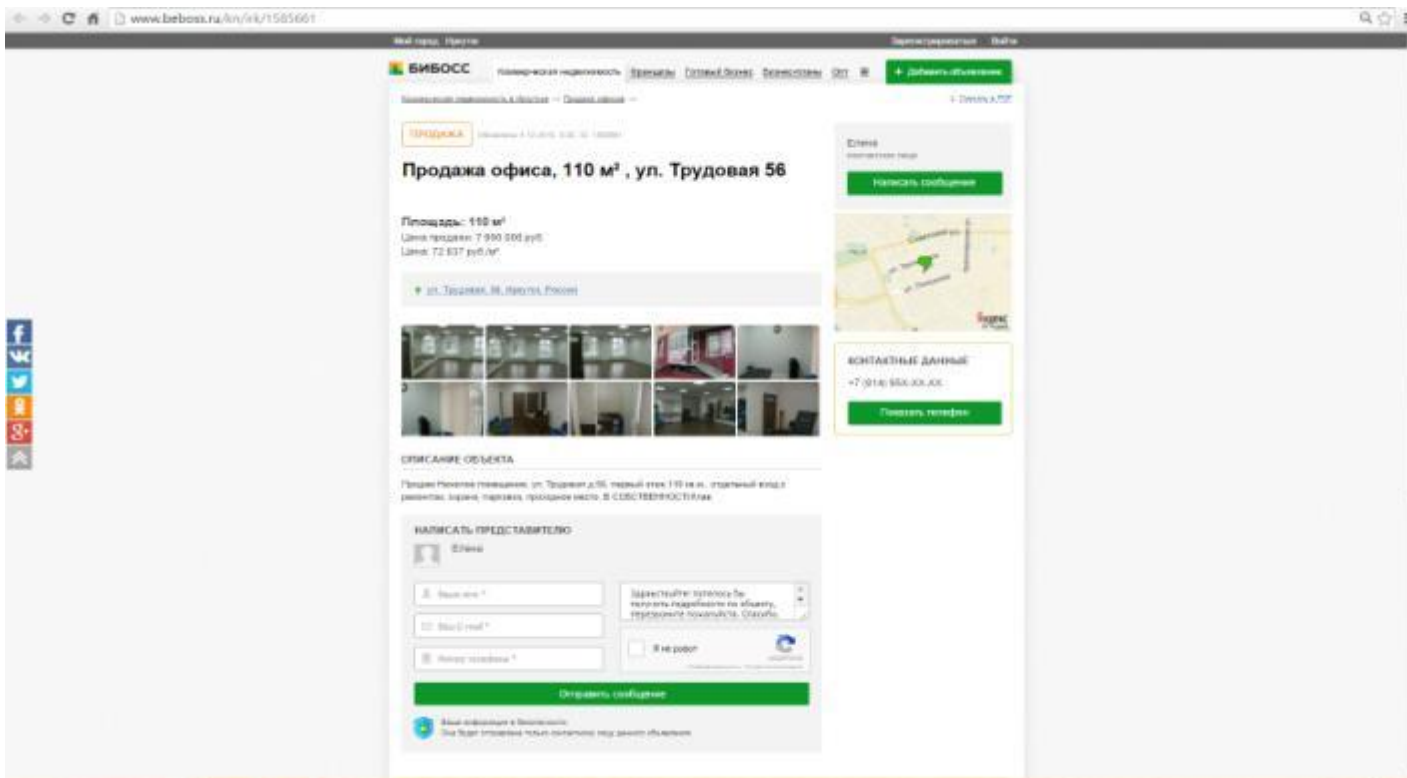




Аналог 4



Аналог 5



**Аналоги для расчета арендной ставки  
 Аналог №1**

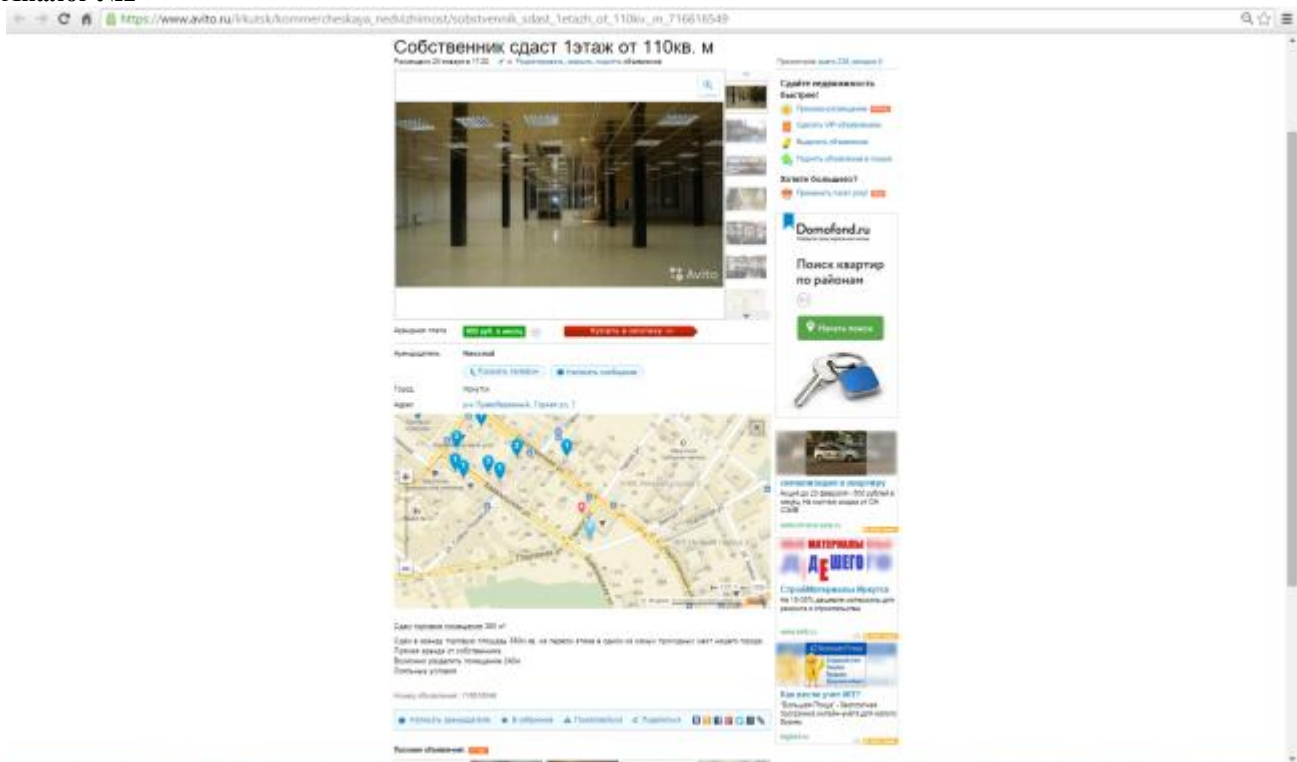
AVITO.IO

Выгрузить данные

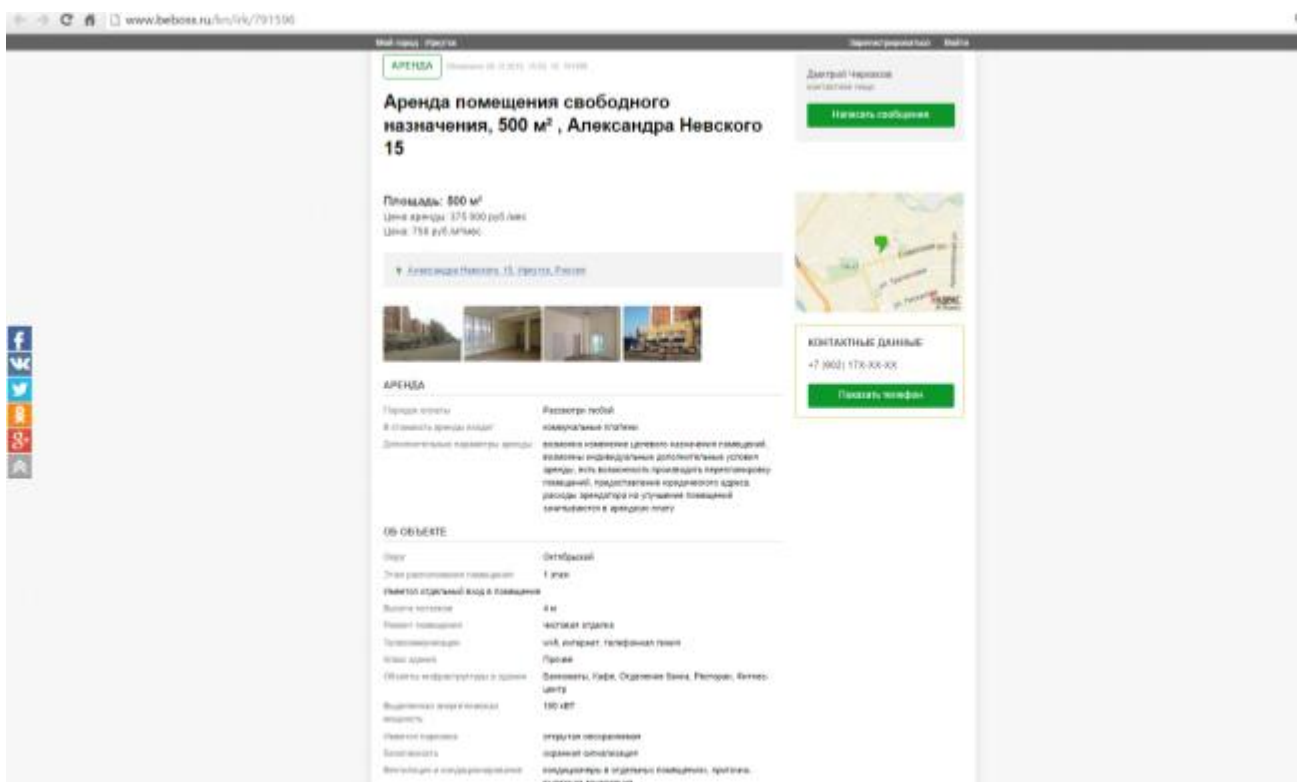
всего объявлений по запросу: 6

размещено	расположение	категория	контакт	цена	телефон	метро	адрес	описание	текст
>> Feb 7, 2016	Ижевск	Коммерческая недвижимость	александр	10000	89748773140		Горная ул. 24	Офисное помещение, 27.3 м²	Сдается офисное помещение в БЦ "Зеркальный" под любой вид деятельности площадью 27.3 кв.м. в помещении подведена вода, установлен дополнительный кондиционер.
>> Feb 6, 2016	Ижевск	Коммерческая недвижимость	александр	180000	89748773140		Горная ул. 24	Офисное помещение, 31.5 м²	Продается отличный офис в Бизнес-Центре "Зеркальный" площадью 31,5 кв.м. квадратной формы, на полу керамогранит, потолок подвесной, обои, дополнительный кондиционер. Низкие расходы по содержанию, круглосуточная охрана. Небольшой торг на месте. Продается и соседний аналогичный офис с окнами "в пол" площадью 47 кв.м. по цене 2,7 млн. руб.
>> Jan 14, 2016	Ижевск	Коммерческая недвижимость	OLEG	35000	8972570101		Горная 4	Торговое помещение, 70 м²	Сдается один из пяти торговых залов в магазине Oleg 450 кв.м рядом с тр. "Карамель" Ассортимент магазина направлен на молодых девушек аудит на пляжи. Приглашаем предпринимателей в сотрудничество! Обязательно объявление белым сумкам, дачным свистками, мелочевкой, веревки, одежда. Сдается первый зал от входа. Есть своя фотостудия, сайт, раскрученные соцсети. Рассмотрим все варианты, возможна аренда от 20 кв.м и также сдается часть павильона на втором этаже в тр. фестиваль в Ангарске.
>> Jan 23, 2016	Ижевск	Коммерческая недвижимость	Федеральная РепублИческая Компания «СТАКИ»	110000	89742702142		Горная	Одн. офисное помещение, 110 м²	Имеется в аренду торговая площадь на первом этаже отдельно стоящего здания в районе центрального рынка, название "Карамель", по ул. Горная, 7 (зубы дракона). Помещение свободной планировки, без перегородок, небольшие подсобные помещения, санузел, 2 входа (центральный и ул. Горная), и вход со двора для грузовых машин, такси, стоянка транспорта. Заездная высота 4,5 м. Раскрученный, оживленное место, очень высокая проходимость и автомобильный трафик. Во дворе есть вместительный парковочный карман. Интересует долгосрочное сотрудничество! Есть возможность снять 240 кв.м. (соседнее помещение) или целиком этаж 180 кв.м. (ул. Описание: современный район! Номер в базе: 1012534. Район: Прохоровский)
>> Feb 6, 2016	Ижевск	Коммерческая недвижимость	александр	180000	89748773140		Горная ул. 24	Офисное помещение, 31.5 м²	Продается отличный офис в Бизнес-Центре "Зеркальный" площадью 31,5 кв.м. квадратной формы, на полу керамогранит, потолок подвесной, обои, дополнительный кондиционер. Низкие расходы по содержанию, круглосуточная охрана. Небольшой торг на месте. Продается и соседний аналогичный офис с окнами "в пол" площадью 47 кв.м. по цене 2,7 млн. руб.

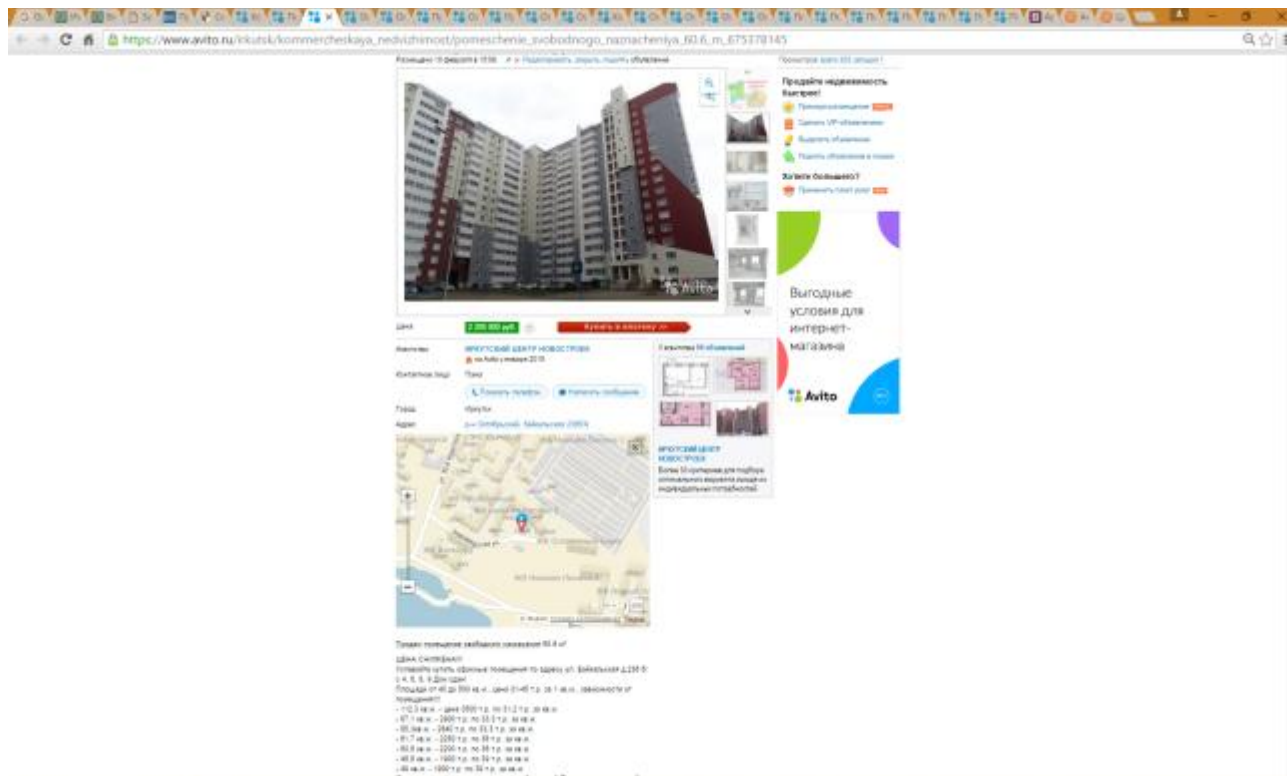
Аналог №2

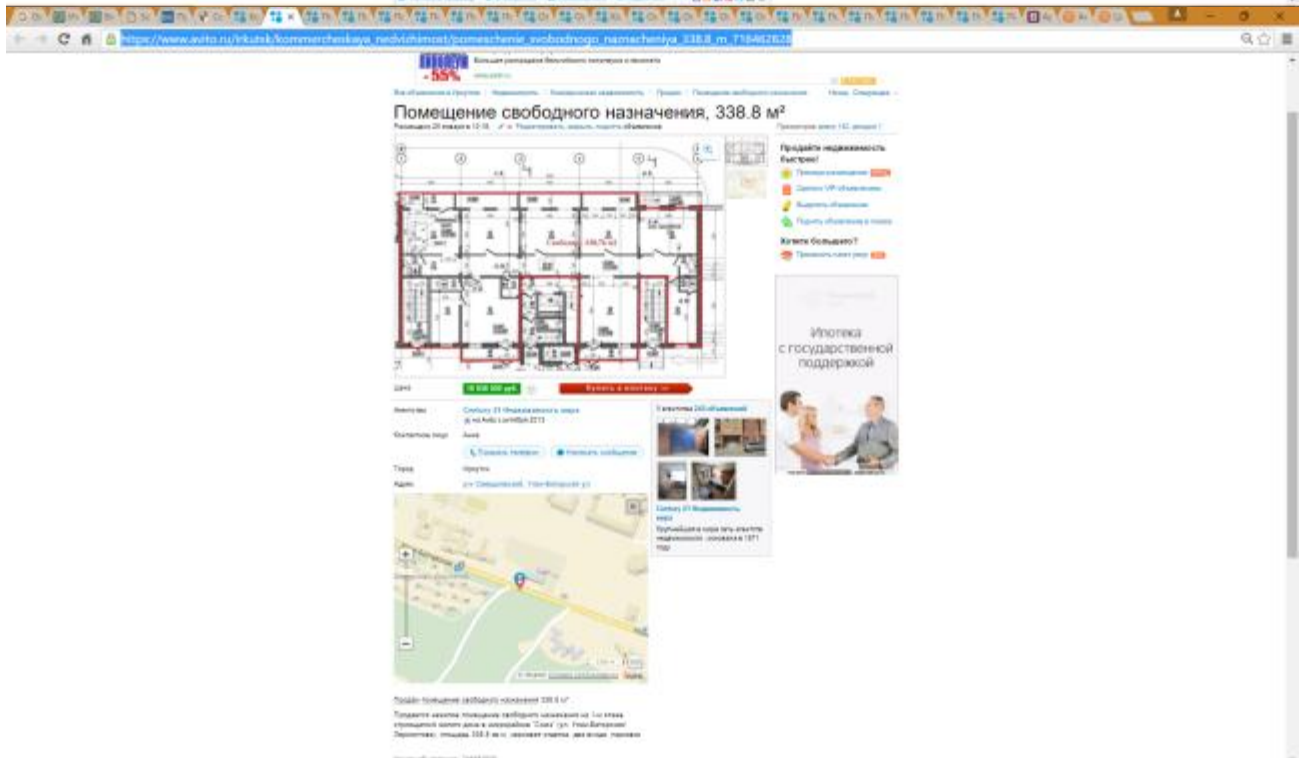
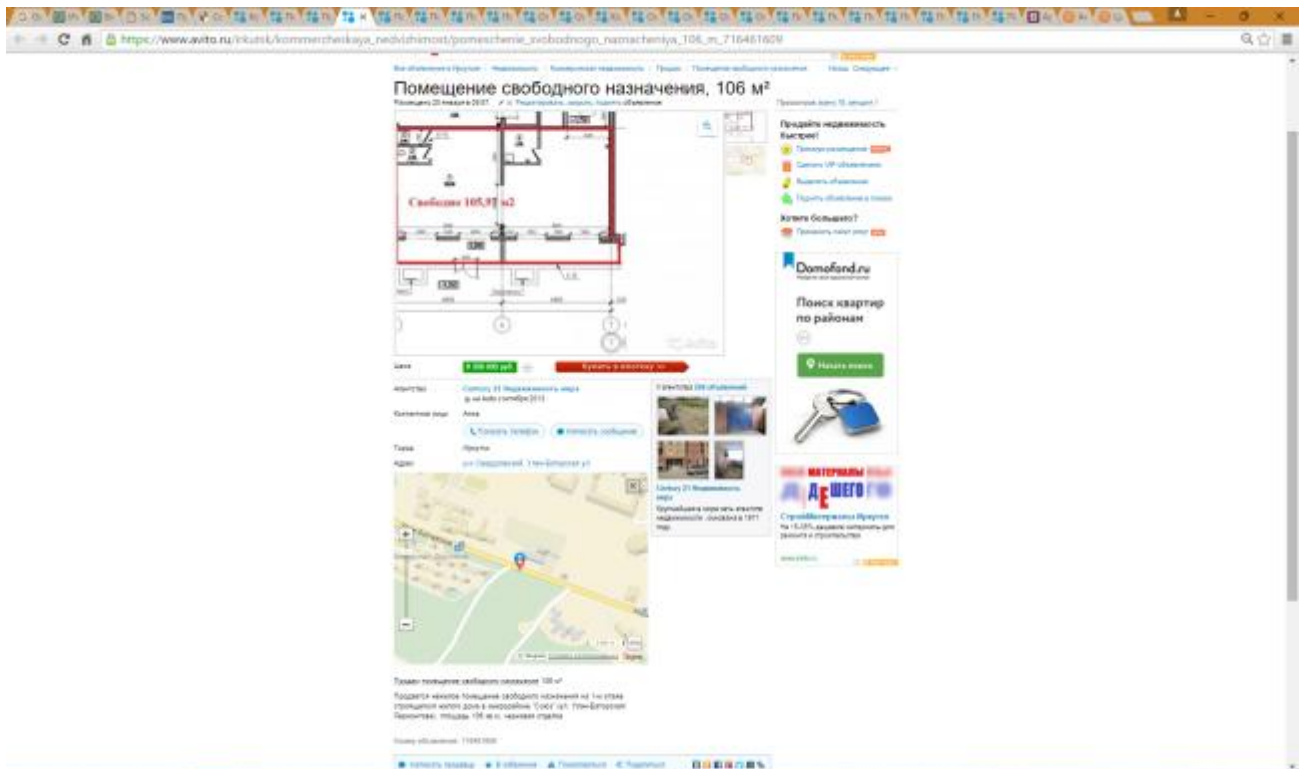


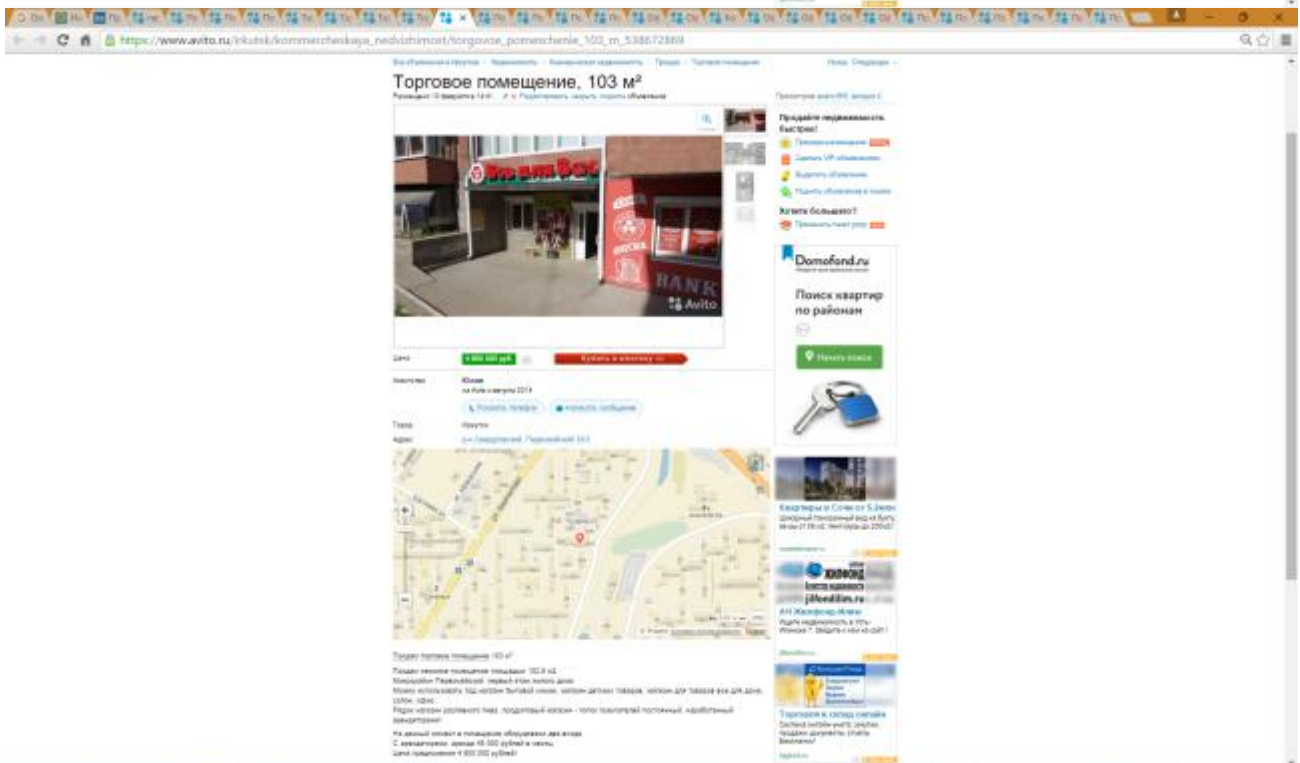
Аналог №3



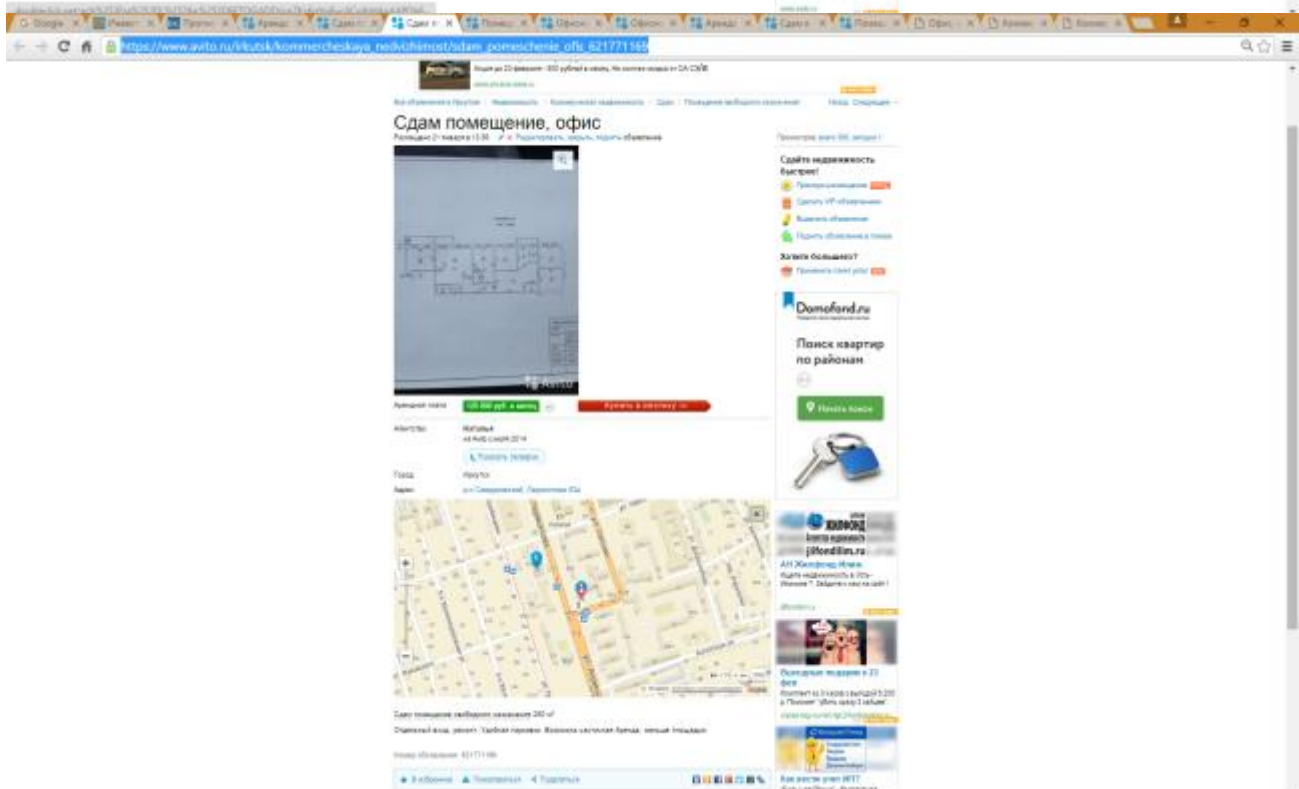
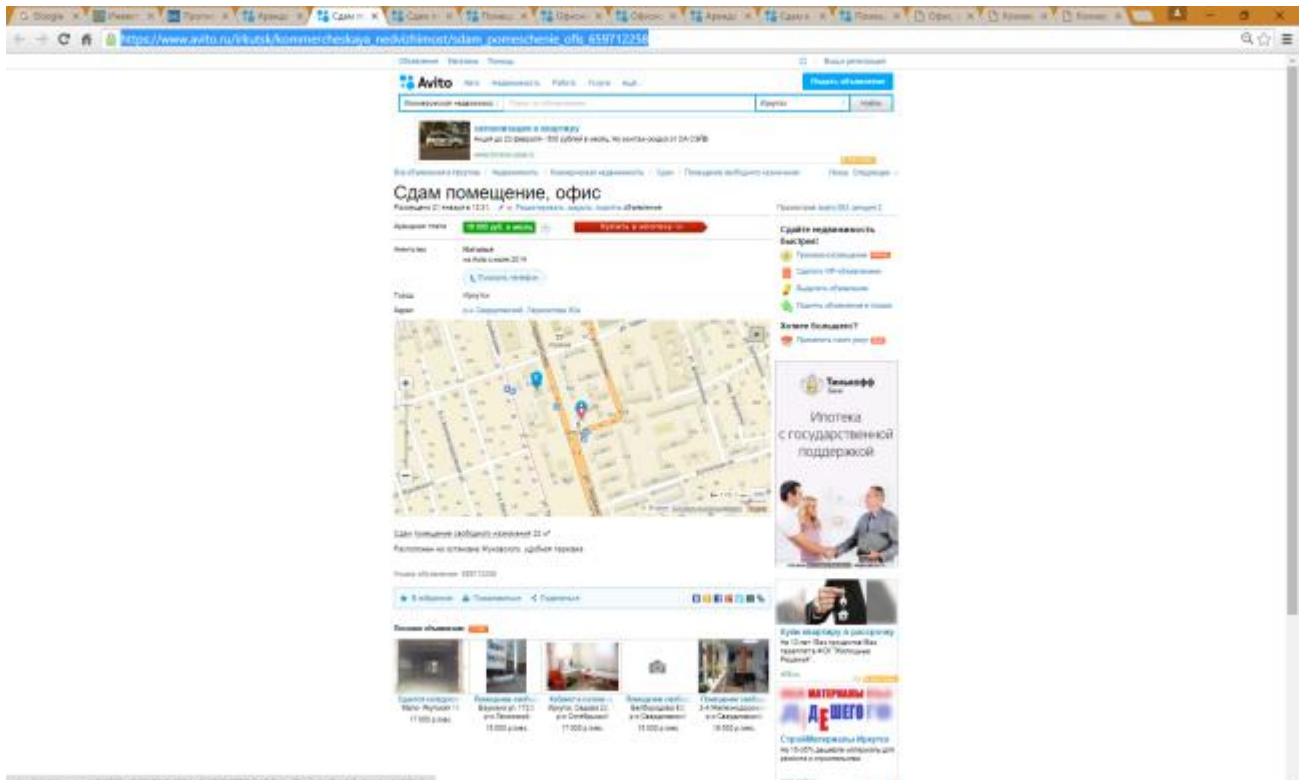
**Аналоги для расчета поправки на масштаб:  
При продаже:**







При аренде:







**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 Информация, предоставленная Заказчиком<sup>21</sup>:**

- 2.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;**
- 2.2. Правоустанавливающие и право подтверждающие документы;**

---

<sup>21</sup> Копии документов технической инвентаризации отсутствуют, так как объект оценки- земельный участок; заключения специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки Оценщику предоставлены не были

Номер инвентарного дела 1700

**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ОБЛАСТНОЙ ЦЕНТР  
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ - ОБЛАСТНОЕ БТИ"**

**ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ"**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

Тип объекта учета	помещение
Назначение объекта	нежилое
Наименование объекта	Нежилое помещение

**Местоположение (адрес) объекта недвижимости**

Субъект Российской Федерации	Иркутская область	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Иркутск
Административный район города	наименование	
Населенный пункт	тип	
	наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Горная
Номер дома	24	
Номер корпуса		
Номер строения		
Номер помещения (квартиры)	14-46, 50-52 на поэтажном плане цокольного этажа	
Литера (здания)	А	
Иное описание местоположения		

Паспорт составлен по состоянию на **29 января 2009 г.**  
(дата обследования объекта)

Паспорт выдан \_\_\_\_\_

Гл. инженер ОГУП "ОЦТИ - Областное БТИ" \_\_\_\_\_

Федеральное государственное учреждение  
"Бюро технической инвентаризации"  
по Иркутской области  
Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный  
реестр объектов недвижимости (ЕГРН) в соответствии  
с № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
и ему присвоен инвентарный номер \_\_\_\_\_  
кадастровый номер: **31:36.0800101.1983.301/43**

*А.Е. Украинский*  
[Подпись, Ф.И.О. уполномоченного лица]

**А.Е. Украинский**




**КОПИЯ ВЕРНА**  
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДИРЕКТОР  
Алешина Е.В.

Лист 1

Регистрация права собственности  
(реестровый № \_\_\_\_\_ )

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
08.04.2010	Негосударственный пенсионный фонд "Благоденствие"	1. Предварительный договор купли-продажи нежилого помещения от 14.06.2009г. 2. Дополнительное соглашение от 28.08.2009г. 3. Дополнительное соглашение от 22.01.2010г. 4. Акт приема-передачи нежилого помещения от 08.04.2010г.		

II. Экспликация земельного участка \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
		712,3			

III. Благоустройство помещения 577,0 кв.м.

водоснабжение	канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабж.	Ванны				Газо снабжени		Электроснабжение	Лифты шт.	
		от ТЭЦ	от групповой квартирной от собственной котельной	от АГБ	печное	электро отопление	с центральным горячим водоснабжением		с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизо- ванное	жидким газом	пассажирские	грузовые			
+	+	+					+							+	+		

КОПИЯ ВЕРНА  
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДИРЕКТОР  
АЛЕШИНА Е.В.



Лист 2

**г. Общие сведения**

назначение	нежилое
использование	нежилое
описание	нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже девятиэтажного металлокаркасного здания

**г. Исчисление площадей и объемов помещения и его частей**  
(подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (м.кв.)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
А	Нежилое помещение	$33,73 \times 12,51 + 6,44 \times 21,72 + 6,44 \times 6,29 + 110$	712,3	3,35	2386
	<b>Площадь застройки:</b>		<b>712,3</b>		

**КОПИЯ ВЕРНА**  
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДИРЕКТОР  
АЛЕШИНА Е.В.



Лист 3

**Описание конструктивных элементов помещения и определения износа**

Литера А Год постройки 2009 Номер этажа расположения помещения цокольный этаж

Группа капитальности I Вид внутренней отделки повышенная

1	2	3	4	5	6	7	8	9	Тех. изм.	
									10	11
1	Фундаменты и земляные работы			3	1	3	0	0,0		
2	стены	а. надземные и их наружная отделка	металлокаркас с заполнением утеплителем, огражденный навесным фасадом из алюминиевых панелей	хорошее	27	1	27	0	0,0	
		б. внутренние перегородки								
3	Перекрытия	Чердачные	железобетонные	хорошее	11	1	11	0	0,0	
		Междуэтажные								
		Надподвальные								
4	Крыша			5	1	5	0	0		
5	Полы	керамическая плитка	хорошее	8	1	8	0	0,0		
6	проемы	Оконные	пластиковые стеклопакеты	хорошее	6	1	6	0	0,0	
		Дверные								
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка	хорошее	5	1	5	0	0		
8	Сан. и электротехнические работы	Отопление	Есть	хорошее	20	1	20	0	0,0	
		Водопровод	Есть							
		Канализация	Есть							
		Горячее водоснабжение	Есть							
		Ванны								
		Электроосвещение	Есть							
		Радио								
		Телефон	Есть							
		Вентиляция	Есть							
Сигнализация										
9	Разные работы			15	1	15	0	0,0		
Итого				100		100	0			

Процент износа приведенных к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = 0\%$

**КОПИЯ ВЕРНА**  
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДИРЕКТОР  
АЛЕШИНА Е.В.



Лист 4

## Техническое описание пристроек и других частей помещения

Наименование конструктивных элементов	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр	Литер.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с погр
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Теплоизоляционные материалы								
Электроосвещение								
Прочие работы								
<b>Итого</b>		100	X	0		100	x	0

## Исчисление восстановительной стоимости помещения и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэфф.)						Стоимость измерителя	Количество, объем, площадь	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
					удел. вес	группа, капиталы	клим. район	сейсмич.	поправочн.	2009					
Нежилое помещение			м2								22116	577,0	12761463	0	12761463
<b>Итого:</b>													12761463		12761463

КОПИЯ ВЕРНА  
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДИРЕКТОР  
АЛЕШИНА Е.В.



Лист 5

Служебные постройки, ограждения и сооружения (замощения) на участке.

Литера	Наименование сооружения	Материал и конструкция	Размеры			Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по	Поправка на климат. Район	Восстан. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			Длина, м	ширина, м	высота, м									

Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
2009	12 761 463	12 761 463					12 761 463	12 761 463

Действительная стоимость в ценах 2009 года составляет:  
 Двенадцать миллионов семьсот шестьдесят одна тысяча четыреста шестьдесят три рубля

Исполнил  Иванова К.С.  
 Проверил  Кокунина М.В.  
 Гл. инженер  Украинский А.Е.  
 Дата 29.01.2009г.

К1. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" "	"20 г.	" "	"20 г.	" "	"20 г.
Обследовал						
Проверил						
Директор						

КII. Примечание

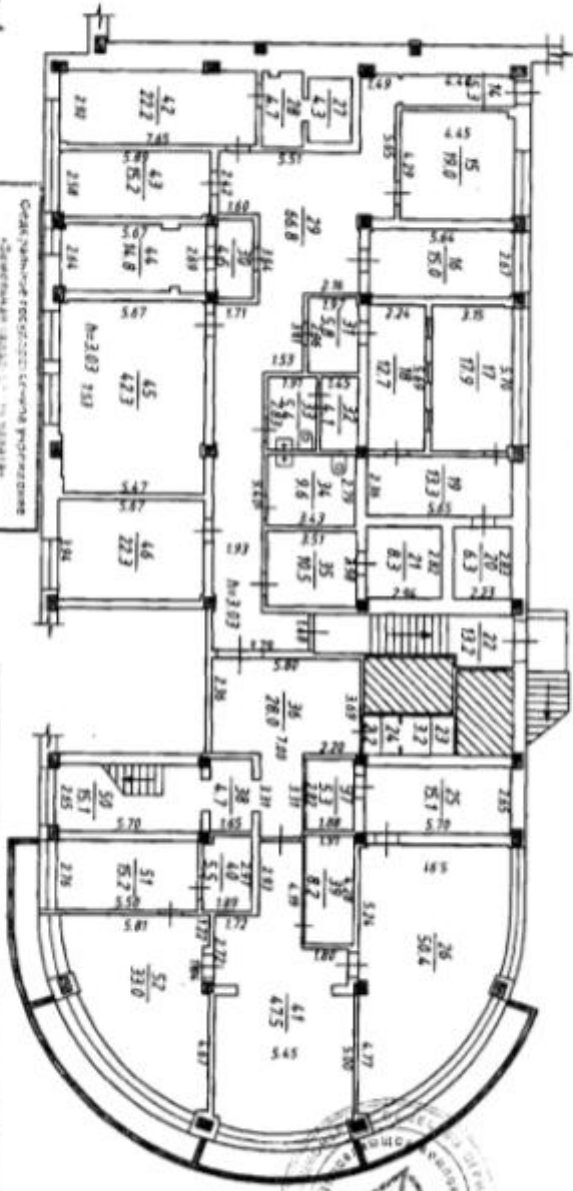
КОПИЯ ВЕРНА  
 ОПЕРАЦИОННЫЙ ДИРЕКТОР  
 АЛЕШИНА Е.В.



Лист 7

Помтажный план  
 Нежилое помещение, расположенное по адресу:  
 г. Иркутск, ул. Горная, 24

Цокольный этаж



Сделан в соответствии с проектом  
 «Объект: ...»  
 № 2-03/133  
 Д. В. Ковалев  
 2011/05

Помтажный план			
Гл. инженер	Уралинский А.Е.	Лист	Листов
Выполнил	Иванова К.С.	1	1
Проверил	Коргулина М.В.	1	1
Дата	29.04.2010	ОГУП «Областной Центр технической инвентаризации»	

КОПЯ ВЕРНА  
 ОПЕРАЦИОННЫЙ ДИРЕКТОР  
 АЛШИНА Е.В.





Приложение к техническому  
паспорту на здание (строение)ЭКСПЛИКАЦИЯ  
к поэтажному плану помещения

Нежилое помещение Литер А

Этаж	Номер помещения (квартиры)	Назначение помещений	Формула подсчета площади помещений	Общая полезная	Основная	Вспомогательная	Внутренняя высота помещений
2	3	4	5	6	7	8	9
цокольный этаж	14	Тамбур	$1,21 \times 4,4 - 0,09 \times 0,2$	5,3		5,3	3,03
	15	Кабинет	$4,45 \times 4,29 - 0,25 \times 0,27 - 0,11 \times 0,1$	19,0	19,0		
	16	Кабинет	$5,64 \times 2,67 - 0,08 \times 0,11 - 0,1 \times 0,1 - 0,13 \times 0,11 - 0,11 \times 0,12$	15,0	15,0		
	17	Касса	$3,15 \times 5,7 - 0,05 \times 0,32 - 0,17 \times 0,22$	17,9	17,9		
	18	Кабинет	$2,24 \times 5,69$	12,7	12,7		
	19	Кабинет	$2,36 \times 5,65 - 0,18 \times 0,11$	13,3	13,3		
	20	Сейф	$2,23 \times 2,83$	6,3		6,3	
	21	Помещение	$2,82 \times 2,94$	8,3		8,3	
	22	Лестничная клетка	$1,56 \times 7,8 + 0,47 \times 2,25$	13,2		13,2	
	23	Помещение	$1,54 \times 2,09$	3,2		3,2	
	24	Помещение	$1,44 \times 1,54$	2,2		2,2	
	25	Кабинет	$2,65 \times 5,7$	15,1	15,1		
	26	Кабинет		50,4	50,4		
	27	Помещение	$2,54 \times 1,7$	4,3		4,3	
	28	Помещение	$3 \times 1,58 - 0,2 \times 0,39$	4,7		4,7	
	29	Коридор	$1,37 \times 5,65 - 0,11 \times 0,55 - 0,12 \times 4,48 - 0,12 \times 0,47 + 3,91 \times 3,53 - 0,57 \times 0,09 + 1,6 \times 2,42 + 1,75 \times 3,11 + 1,71 \times 2,68 + 1,93 \times 10,86 - 0,54 \times 0,12 - 0,64 \times 0,11 + 1,86 \times 1,48$	66,8		66,8	
	30	Коридор	$3,1 \times 1,46 - 0,27 \times 0,07 - 0,31 \times 0,08$	4,5		4,5	
	31	Коридор	$2,96 \times 1,97 - 0,31 \times 0,07$	5,8		5,8	
	32	Помещение	$1,45 \times 2,85 - 0,03 \times 0,14$	4,1		4,1	
	33	Сан. узел	$1,91 \times 2,83$	5,4		5,4	
	34	Сан. узел	$3,43 \times 2,79$	9,6		9,6	
	35	Помещение	$2,98 \times 3,51$	10,5		10,5	
	36	Коридор	$3,69 \times 5,8 + 1,68 \times 3,31$	28,0		28,0	
	37	Сан. узел	$2,82 \times 1,88$	5,3		5,3	
	38	Коридор	$1,65 \times 2,08$	4,7		4,7	
	39	Сан. узел	$1,91 \times 4,28$	8,2		8,2	
	40	Сан. узел	$2,87 \times 1,89 - 0,33 \times 0,37$	5,5		5,5	
	41	Кабинет	$3,42 \times 1,26 + 3,22 \times 1,46 + 3,69 \times 0,38 + 5 \times 5,45 - 0,1 \times 0,23 + 2,2$	47,5	47,5		

КОПИЯ ВЕРНА  
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДИРЕКТОР  
АЛЕШИНА Е.В.



Лист 8

	42	Кабинет	2,92*7,65-0,08*0,69-0,09*0,28-0,08*0,29	22,2	22,2		
	43	Кабинет	5,89*2,58-0,3*0,12-0,07*0,09-0,17*0,16	15,2	15,2		
	44	Кабинет	2,69*5,67-0,2*0,67-0,23*0,34-0,18*0,19-0,2*0,18	14,8	14,8		
	45	Кабинет	5,67*7,53-0,08*0,09-0,09*0,3-0,13*0,53-0,11*2,27-0,05*0,62	42,3	42,3		
	46	Кабинет	5,67*3,94-0,1*0,23	22,3	22,3		
	50	Лестничная клетка	5,7*2,65-0,16*0,14-0,14*0,23-0,1*0,09-0,09*0,02	15,1		15,1	
	51	Кабинет	2,76*5,5-0,02*0,05	15,2	15,2		
	52	Кабинет		33,0	33,0		
	<b>Итого по помещению:</b>			<b>577,0</b>	<b>356,0</b>	<b>221,0</b>	

КОПИЯ ВЕРНА  
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДИРЕКТОР  
АЛЕШИНА Е.В.



Лист 9

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ**

Дата выдачи: "25" сентября 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения от 14.08.2014  
• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости Атлант-региональная недвижимость от 22.10.2012

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Атлант-региональная недвижимость"

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 577 кв. м, этаж цокольный №1, номера на поэтажном плане 14-46,50-52, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000021:5710

Существующие ограничения (обременения) права: прочие ограничения (обременения) о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "24" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-01/181/2014-133

Регистратор  
Трофимова Е.А. (подпись)

**КОПИЯ ВЕРНА**  
ОПЕРАЦИОННЫЙ ДИРЕКТОР  
АЛЕШИНА Е.В.

38 АЕ 523277








ЗАО УК "Инвестиционный стандарт"  
105005, г. Москва, ул. Бауманская 58/25, стр. 10  
тел./факс: (495)665-0241  
www.instandart.ru

### В Общество с ограниченной ответственностью «Профи-Оценка»

Исх. № 3112/15-10 от 31.12.2015 г.

Настоящим Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт», ДУ Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» (далее-фонд) направляет вам балансовую стоимость следующих объектов недвижимости, входящих в имущество фонда:

Объект	Кадастровый (условный) номер	Местонахождение	Балансовая стоимость на 31.12.2015 г. (руб.)
Нежилое кирпичное, газозолобетонное помещение на 1 и 2 этаже, с подвалом пристроено-встроенное в 9-этажный жилой дом-Магазин Олимпиада, назначение: нежилое, общая площадь 3 767,1 кв.м., этаж 1-2.	38:32:000000:00:0-85к-1051:III	Иркутская область, г.Ангарск, 85 кв-л, д.24	109 055 000,00
Производственное административное встроенное помещение, расположено на 1-ом этаже 5-ти этажного панельного производственного здания, нежилое помещение, этаж 1, площадь 389,3 кв.м.	38:36:011804:4:900/A:1006	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	27 848 000,00
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1	номера на поэтажном плане 14-46, 50-52	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24	31 194 000,00

Операционный директор



Алешина Е.В.



ЗАО УК "Инвестиционный стандарт"  
105005, г. Москва, ул. Бауманская 58/25, стр. 10  
тел./факс: (495)665-0241  
www.instandart.ru

### В Общество с ограниченной ответственностью «Профи-Оценка»

Исх. № 3112/15-11 от 31.12.2015 г.

Настоящим Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт», ДУ Закрытым пассивным инвестиционным фондом недвижимости «Атлант - региональная недвижимость» (далее-фонд) направляет вам балансовую стоимость следующих объектов недвижимости, входящих в имущество фонда:

Объект	Местонахождение	Расходы ежемесячные	Эксплуатационные услуги	Коммунальные услуги
Нежилое кирпичное, газозлобетонное помещение на 1 и 2 этаже, с подвалом пристроено-встроенное в 9-этажный жилой дом-Магазин Олимпиада, назначение: нежилое, общая площадь 3 767,1 кв.м., этаж 1-2.	Иркутская область, г.Ангарск, 85 кв-л, д.24	212 683,43 р.	38 413, 03 р.	174 270,40 р.
Производственное административное встроенное помещение, расположено на 1-ом этаже 5-ти этажного панельного производственного здания, нежилое помещение, этаж 1, площадь 389,3 кв.м.	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Степана Разина, д.6	32 753,63 р. Из них ежемесячное вознаграждение по агентскому договору 1 009,15 р.	16 744,48 р.	Около 15 000,00 р.
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 577 кв.м., этаж цокольный №1	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Горная, 24	54 094,00 р.	17 137,00 р.	Около 25 000,00 р. Возмещение расходов по помещению (дворник, тех обслуживание, охрана, текущий ремонт) 11 957,00 р.

Операционный директор



Алешина Е.В.

Приложение № 2 Фотографии

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Фото №7



Фото №8





Фото №9



Фото №10



Фото №11



Фото №12





Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация  
"Южно-Сибирская организация профессиональных  
оценщиков и экспертов"

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Михайлова Светлана Александровна**

Является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация  
"Южно-Сибирская организация профессиональных  
оценщиков и экспертов"

Регистрационный № 493

Дата выдачи "12" октября 2015 г.

Председатель  
НП СРО "ЮСО"



М.П. В. Удовиченко

Некоммерческое партнерство  
Саморегулируемая организация  
"Южно-Сибирская организация  
Профессиональных оценщиков и экспертов"

регистрационный номер 0015 от 14.06.2013 г.  
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
656049, Алтайский край, г.Барнаул, пр. Социалистический,63  
тел. (3852) 27-16-17, факс (3852) 27-17-26  
<http://cro-yoso.ru> E-mail: [cro-so@bk.ru](mailto:cro-so@bk.ru)

## ВЫПИСКА

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков  
Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой  
организации оценщиков выдана по заявлению

Михайловой Светланы Александровны

**О том, что**

**Михайлова Светлана Александровна**  
является членом Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемая организация "Южно-Сибирская  
организация оценщиков и экспертов"

**и включен в реестр за регистрационным № 493**

Сведения о приостановлении права осуществления  
оценочной деятельности - **ОТСУТСТВУЮТ**

Данные сведения предоставлены по состоянию на "12" октября 2015 года  
Дата составления выписки "12" октября 2015 года

Председатель Правления  
НП СРО "ЮСО"



М.П. В. Удовиченко

