

Отчет № О-04/18
Об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества,
принадлежащего
ООО «Кентавр Маркет»

Дата оценки: 31.03.2018 г.

Дата составления отчета: 12.07.2018 г.

Исполнитель: ООО «1А Консалт»

Оглавление

Глава 1. Общие сведения	6
Основные факты и выводы	6
1.1. Задание на оценку	8
1.2. Применяемые стандарты оценки	9
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	10
1.5. Определение вида оцениваемой стоимости	11
1.6. Основные этапы процесса оценки	12
1.7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	13
Глава 2. Описание объектов оценки	14
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	14
Глава 3. Анализ рынка объекта оценки	20
3.1. Макроэкономическая ситуация в РФ на 2018г.	20
3.2. Экономическая ситуация в Иркутской области за 1 квартал 2018г.	21
3.3. Анализ рынка земли в Иркутской области	22
3.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки	26
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	34
3.6. Выводы по анализу рынка	36
3.7. Экономическая эффективность использования объектов оценки	37
3.8. Степень ликвидности объектов оценки	37
Глава 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов	38
4.1. Краткий обзор подходов и методов оценки	38
4.2. Затратный подход	39
4.2.1. Обоснованный отказ от затратного подхода при оценке недвижимости	39
4.3. Сравнительный подход	40
4.3.1. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 699,4 кв. м., 1-й эт.; КН №38:36:000002:30138, расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1 сравнительным подходом	40
4.3.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 42,6 кв. м, расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1 сравнительным подходом	47
4.3.3. Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1267,7 кв. м, расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная, 18 сравнительным подходом	52
4.3.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка с КН №38:36:000002:174 общей площадью 8694,0 кв. м, расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная, 18 сравнительным подходом	56
4.3.5. Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 38:36:000002:174 сравнительным подходом	59

<i>4.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом</i>	<i>61</i>
<i>4.4.1. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 699,4 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1 доходным подходом.</i>	<i>63</i>
<i>4.4.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 42,6 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1 доходным подходом.</i>	<i>73</i>
<i>4.4.3. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1267,7 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, ул. Тракторная, 18 доходным подходом.</i>	<i>78</i>
Глава 5. Согласование результатов	85
Глава 6. Сертификат качества проводимой оценки	89
Перечень используемой литературы	90

**Об оценке рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества,
Принадлежащего ООО «Кентавр Маркет» и расположенного по адресу:**
г. Иркутск. Ул. Б.Хмельницкого,1
Дата оценки: 31.03.2018 г.
Дата составления отчета: 12.07.2018 г.

В соответствии с договором № О-04/18 от 20.02.2018 г. нами произведена оценка рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества в составе:

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта оценки	Местоположение (адрес)	Инвентарный номер	Стоимость бух. учета, руб.
1	Помещение нежилое, общей площадью 699,4 кв. м., 1-й эт.; КН №38:36:000002:30138	Г. Иркутск, мкр. Крылатый,1	РА15	27 099 000,0
2	Помещение нежилое общей площадью 42,6 кв. м., 1-й эт. КН №38:36:000002:30139	Г. Иркутск, мкр. Крылатый,1	РА15	1000,0
3	Здание нежилое торговое, общей площадью 1267,4 кв. м., 3 эт.; КН 38:36:000002:7361	Г. Иркутск, ул. Тракторная,18	РА14	-
4	Земельный участок, площадь 0,8694 га, КН № 38:36:000002:174	г. Иркутск ул. Тракторная,18	РА13	35 896 830,48
5	Сооружения (инженерные коммуникации):			
	Комплектная трансформаторная подстанция киоскового типа (КТП)	г. Иркутск ул. Тракторная, уч. 18	РА14	0,00
	Водопровод	г. Иркутск ул. Тракторная, уч. 18	РА14	0,00
	Канализация	г. Иркутск ул. Тракторная, уч. 18	РА14	0,00
	Отопление	г. Иркутск ул. Тракторная, уч. 18	РА14	0,00
	Сооружение, состоящее из 2-х контейнеров 40 фут., общего навеса	г. Иркутск ул. Тракторная, уч. 18	РА14/1	0,00
	Ограждение, комбинированное L=413 п.м	г. Иркутск ул. Тракторная, уч. 18	РА13	0,00
	Лестница пожарная наружная стационарная	г. Иркутск ул. Тракторная, уч. 18	РА14	0,00

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Задача оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей реализации.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года с дополнениями и изменениями, а также Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) № 254 от 20.07.2007г.; «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) № 255 от 20.07.2007г.; «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) № 256 от 20.07.2007г., Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СИБИРЬ» от 08.08.2008 г.

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Дата осмотра объекта: 31.03.2018 г.

Дата оценки объекта: 31.03.2018 г.

Дата составления отчета: 12.07.2018 г.

На основании информации, собранной и проанализированной в приведенном ниже Отчете об оценке объекта, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 31.03.2018 г. составляет:

ОКОНЧАТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

ОЦЕНКИ ОКРУГЛЕННО СОСТАВЛЯЕТ:

Рыночная стоимость нежилых помещений, назначение: нежилое расположенных по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная,18; Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Крылатый,1, д.86:

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Адрес(местоположение)	Рыночная стоимость с учетом округления и НДС	Рыночная стоимость с учетом округления и без учета НДС
1	Помещение нежилое, общей площадью 699,4 кв. м., 1-й эт.; КН №38:36:000002:30138	Г. Иркутск, мкр. Крылатый,1	31 530 000	26 720 000
2	Помещение нежилое общей площадью 42,6 кв. м., 1-й эт. КН №38:36:000002:30139 с учетом доли в праве собственности (1/2)	Г. Иркутск, мкр. Крылатый,1	1 054 000	893 000
3	Здание нежилое торговое, общей площадью 1267,7 кв. м., 3 эт.; КН 38:36:000002:7361	Г. Иркутск, ул. Тракторная,18	1 750 000	1 483 000
4	Земельный участок, площадь 0,8694 га, КН № 38:36:000002:174	г. Иркутск ул. Тракторная, уч. 18	19 814 000	Не применялся
5	Сооружения (инженерные коммуникации):	Не применялся	Не применялся	Не применялся
	Комплектная трансформаторная подстанция киоскового типа (КТП)			
	Водопровод			
	Канализация			
	Отопление			
	Сооружение, состоящее из 2-х контейнеров 40 фут., общего навеса			
	Ограждение, комбинированное L=413 п.м			
	Лестница пожарная наружная стационарная			
	ИТОГО:		54 148 000	29 096 000

54 148 000 (Пятьдесят четыре миллиона сто сорок восемь тысяч) рублей с учетом НДС.

29 096 000 (Двадцать девять миллионов девятьсот шесть тысяч) рублей без учета НДС.

Глава 1. Общие сведения

Основные факты и выводы

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание		
Номер Отчета об оценке	Отчет № О-04/18		
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № О-04/18 от 20.02.18		
Краткое описание Объекта оценки	<p>Помещение нежилое, общей площадью 699,4 кв. м., 1-й эт.; КН №38:36:000002:30138;</p> <p>Помещение нежилое общей площадью 42,6 кв. м., 1-й эт. КН №38:36:000002:30139;</p> <p>Здание нежилое торговое, общей площадью 1267,7 кв. м., 3 эт.; КН 38:36:000002:7361;</p> <p>Земельный участок, площадь 0,8694 га, КН № 38:36:000002:174</p> <p>Сооружения (инженерные коммуникации):</p> <p>Комплектная трансформаторная подстанция киоскового типа (КТП);</p> <p>Водопровод;</p> <p>Канализация;</p> <p>Отопление;</p> <p>Сооружение, состоящее из 2-х контейнеров 40 фут., общего навеса;</p> <p>Ограждение, комбинированное L=413 п.м;</p> <p>Лестница пожарная наружная стационарная</p>		
Имущественные права на объект оценки	Объекты недвижимого имущества принадлежат на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью "Кентавр Маркет"		
Вид стоимости	Рыночная		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости		
Предполагаемое использование результатов оценки	В целях реализации объектов оценки. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению.		
Дата оценки	«31» марта 2018 г.		
Дата осмотра	«31» марта 2018 г.		
Срок проведения оценки	«31» марта 2018г. – «12» июля 2018г.		
Дата составления Отчета	«12» июля 2018г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. без учета НДС			
Наименование	В рамках затратного подхода	В рамках доходного подхода	В рамках сравнительного подхода
Помещение нежилое, общей площадью 699,4 кв. м., 1-й эт.; КН №38:36:000002:30138	Не применялся	32 890 000	30 284 000
Помещение нежилое общей площадью 42,6 кв. м., 1-й эт. КН	Не применялся	2 290 000	2 160 000

№38:36:000002:30139 Доля в праве 1/2 составляет:		1 145 000	970 000
Здание нежилое торговое, с учетом стоимости ЗУ, общей площадью 1267,7 кв. м., 3 эт.; КН 38:36:000002:7361	Не применялся	19 371 000	23 579 000
Земельный участок, площадь 0,8694 га, КН № 38:36:000002:174	Не применялся	Не применялся	19 814 000
Сооружения (инженерные коммуникации):	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Комплектная трансформаторная подстанция киоскового типа (КТП)	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Водопровод	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Канализация	ноНе применялся	Не применялся	Не применялся
Отопление	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Сооружение, состоящее из 2-х контейнеров 40 фут., общего навеса	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Ограждение, комбинированное L=413 п.м	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Лестница пожарная наружная стационарная	Не применялся	Не применялся	Не применялся
Итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки:			
Наименование	с учетом НДС	без учета НДС	
Помещение нежилое, общей площадью 699,4 кв. м., 1-й эт.; КН №38:36:000002:30138	31 532 000	26 720 000	
Помещение нежилое общей площадью 42,6 кв. м., 1-й эт. КН №38:36:000002:30139 с учетом Доли в праве (1/2) составляет:	1 054 000	893 000	
Здание нежилое торговое, общей площадью 1267,7 кв. м., 3 эт.; КН 38:36:000002:7361	1 750 000	1 483 000	
Земельный участок, площадь 0,8694 га, КН № 38:36:000002:174	19 841 000	Не применялся	
Сооружения (инженерные коммуникации):	Не применялся	Не применялся	
Комплектная трансформаторная подстанция киоскового типа (КТП)	Не применялся	Не применялся	
Водопровод	Не применялся	Не применялся	
Канализация	Не применялся	Не применялся	
Отопление	Не применялся	Не применялся	
Сооружение, состоящее из 2-х контейнеров 40 фут., общего навеса	Не применялся	Не применялся	
Ограждение, комбинированное L=413 п.м	Не применялся	Не применялся	

Лестница пожарная наружная стационарная	Не применялся	Не применялся
ИТОГО:	54 148 000	29 096 000

Оценщик

Новикова И.М.

1.1. Задание на оценку

На основании Договора на оказание услуг по оценке О-04/18 от 20.02.18 г. Исполнителем оказаны услуги по оценке объекта недвижимости, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 1.2. Общая характеристика Объекта оценки

Наименование	Описание
Состав объект оценки	Согласно прилагаемым документам – см. Приложение 2
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта произведен по стандартному (типичному для оценочной практики) алгоритму, обстоятельств, препятствующих проведению осмотра, не выявлено
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Информация и материалы, необходимые для проведения оценки, предоставлены в порядке и с соблюдением сроков, отраженных в договоре на проведение работ по оценке
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей	Подробное описание объекта оценки представлено в части 2 настоящего Отчета
Имущественные права на объект оценки	Право собственности (субъект права – Общество с ограниченной ответственностью «Кентавр Маркет»)"
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки; ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Существующие ограничения (обременения) права зарегистрированы на основании договора об ипотеке №3/73-13 от 24.01.2014г. в пользу ОАО «НОМОС-БАНК»; договор об ипотеке № 43 3/28-14 от 30.06.2014г. в пользу ОАО Банк «Финансовая корпорация Открытие»;
Первоначальная балансовая стоимость объекта оценки, руб.	СМ.стр.3-4

Таблица 1.3. Основные положения

Наименование	Описание
Инвентаризационная стоимость, руб.	Сведений нет
Существующие ограничения (обременения) права	Договор об ипотеке №3/73-13 от 24.01.2014г. в пользу ОАО «НОМОС-БАНК»; договор об ипотеке № 43 3/28-14 от 30.06.2014г. в пользу ОАО Банк «Финансовая корпорация Открытие».
Вид стоимости	Рыночная
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений.
Допущения, на которых должна основываться оценка	См. п. 1.3
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	-

1.2. Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», в действующей редакции. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от «20» мая 2015 года за №№ 297, 298, 299 и от «25» сентября 2014 года № 611, № 721 от 17.11.2016 года).

В ходе работы применялись следующие стандарты:

ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

ФСО № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Стандарты и правила оценочной деятельности СОО «Сибирь»

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

➤ Объект оценки по состоянию на 31.03.2018г. находится под обременением в качестве залога по договорам ипотеки между банками ОАО «НОМОС-БАНК», ОАО Банк «Финансовая корпорация Открытие» и владельцем Объекта. Предполагается, что для выставления объекта на рынок требуется согласие залогодателя со снятием обременения. Сведений о погашении кредита, оценщику не предоставлено, так же, как и о размере долга на дату оценки.

Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

Заказчик не предоставил данные о Сооружениях (инженерных коммуникациях), позволяющие идентифицировать объект оценки и провести корректно процесс оценки. Инженерные коммуникации опосредованно включены в итоговую стоимость зданий (помещений). Оценщиком было принято допущение о не значительном влиянии стоимости Сооружений (инженерных коммуникаций) на итоговую величину объектов оценки в целом.

Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные¹ числовые данные.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета

1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Реквизиты Заказчика представлены ниже.

Таблица 1.4. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью

¹в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Кентавр Маркет»
Сокращенное наименование	ООО «Кентавр Маркет»
Юридический адрес	664003, Г. Иркутск, ул. Б.Хмельницкого, д.1
ОГРН	1043801012254
Дата регистрации ОГРН	31.03.2004г.
ИНН	3808103997

Таблица 1.5. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Новикова Инна Марковна
Образование	Диплом ПП-1 № 405054 о профессиональной переподготовке Государственного университета по землеустройству по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 07 декабря 2010 г. Свидетельство о присвоении квалификации эксперта-оценщика №Э009.08.013 от 12.08.2013г. Квалификационный аттестат №010703-1 от 17.04.2018г.
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство членства в НП СОО «Сибирь» № 674 от 04.03.2011г.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис № 433-004168/18 от 23 января 2018 года, обязательного страхования оценщика, выданный филиалом СПАО «Ингосстрах» в г. Москва.
Контактная информация оценщика	Тел.: (925) 793-26-10 Почтовый адрес: 105001 г. Москва, ул. Спартаковская пл., д. 1/2, кв.13 Адрес электронной почты: family_nov@mail.ru

Таблица 1.6. Данные юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организационно - правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «1А Консалтинговая Группа»
ОГРН	1025002035365
Дата присвоения ОГРН	2002г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	127254, г. Москва, ул. Руставели, д. 3 корп. 7

1.5. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

- принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.6. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
- сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
- сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
- анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – 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. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
- составление и передача Отчета об оценке.

Процесс оценки приведен в Таблице ниже:

Таблица 1.7. Процесс оценки

Наименование процесса	Действие
Получение от Заказчика Задания на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено

Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Табл. 1.8. Анализ представленной Заказчиком информации

Процесс	Описание	Действие
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Объекты недвижимого имущества принадлежат на правах собственности ООО «Кентавр Маркет», что подтверждается свидетельствами государственной регистрации права (см. Приложение 2)	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Заказчиком был предоставлен пакет документов достаточный для сопоставления данных об Объекте оценки, полный перечень документов представлен в пункте 2.1, копии в Приложении 2 настоящего Отчета	Отражено
Установление данных об обременениях на Объект оценки	Существующие ограничения (обременения) права зарегистрированы	Проведено

1.7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Данный Отчет был выполнен оценщиком компании ООО «1А Консалт». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- в отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;
- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заявление о соответствии

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «1А Консалт». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных Стандартов оценки.

Глава 2. Описание объектов оценки

2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

Копии технических паспортов на нежилые помещения, здание от 22.05.2012 г., подготовленный ОГУП «Областной центр технической инвентаризации-Областное БТИ»;

Копия Технического паспорта на нежилые здания от 22.07.2005г., подготовленная МУП «БТИ г. Иркутска»;

Кадастровые паспорта на нежилые помещения от 12.05.2012 г.;

Кадастровый паспорт земельного участка от 24.09.2013 г. № 3800/601/13-323589;

Инвентаризационные описи основных средств ООО «Кентавр Маркет» от 31.01.2018г.

Свидетельства о государственной регистрации права от 05.12.2013г., 30.03.2009г.

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Характеристика местоположения объекта недвижимости.

Объект оценки представляет собой объекты недвижимого имущества в составе 4 (четырёх) единиц недвижимого имущества, а именно:

1. Помещение нежилое, общей площадью 699,4 кв. м., 1-й эт.; КН №38:36:000002:30138, г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1.
2. Помещение нежилое, общей площадью 42,6 кв. м., 1-й эт.; КН №38:36:000002:30139, г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1
3. Здание нежилое торговое, общей площадью 1267,7 кв. м., 3 эт.; КН 38:36:000002:7361, г. Иркутск, ул.Тракторная,18
4. Земельный участок, площадь 0,8694 га, КН № 38:36:000002:174, г. Иркутск, ул.Тракторная,18

Местоположение объектов оценки²

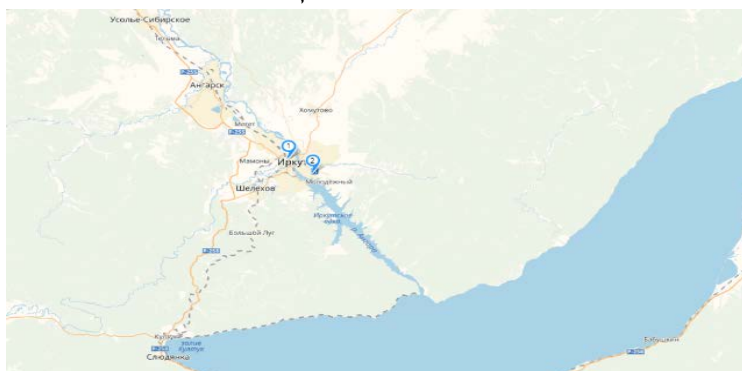


Рисунок 1. Расположение объектов оценки г. Иркутск, ул.Тракторная,18(1) и г. Иркутск, мкр. Крылатый,1 (2)

² Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

Иркутск – город, основанный первопроходцами Сибири в 1661 году в месте впадения реки Иркут в Ангару. Здесь был заложен острог, с которого и началось развитие Иркутска. В настоящее время Иркутск административно подразделяется на Правобережный, Октябрьский, Свердловский, Ленинский округа.

Правобережный округ

Иркутск имеет богатую историю, на её страницах запечатлены и преодоление суровых природных условий, и усилия по приведению местных народов под руку империи, и восстановление города после пожаров и землетрясений. Основные этапы истории отражаются в историческом центре Иркутска, расположенном в Правобережном округе. Здесь находятся многие достопримечательности, храмы, памятники, музеи, сохранилась историческая застройка.

Октябрьский округ

Этот район города получил свое развитие в связи со строительством Иркутского аэропорта. Хотя в 1925 году, место выбранное для его строительства и располагалось в удалении от границ города, в настоящее время самолеты приземляются в его черте.

Сейчас Октябрьский округ наиболее динамично застраивается, планируется облагородить набережную. В связи с тем, что город, расширяясь, поглощал небольшие деревеньки вокруг, в его топонимике до сих пор сохранились эти названия. Например, показанный на фото микрорайон построен на месте деревушки под названием Лисиха. Легенда гласит, что еще в 19 веке здесь водилось множество лис.

Свердловский округ

Этот обширный и многонаселенный район города имеет две исторические точки роста: железнодорожный вокзал и Иркутскую гидроэлектростанцию.

Большой победой иркутских управителей стало принятие в столице решения о строительстве железной дороги, ведущей на Дальний Восток, именно через Иркутск. Грандиозный проект, включавший в себя строительство Кругобайкальской железной дороги, привлек в Иркутск множество подрядчиков, инженеров, мастеров и рабочих. Благодаря этому город получил новый мощный стимул к развитию, а вокруг стал строиться новый район.

Интересно, что место закладки вокзала определялось в бурных общественных обсуждениях. Именно на перроне этого вокзала был арестован адмирал Колчак, здесь более месяца стоял состав с золотым запасом Российской империи.

Строительство Иркутской ГЭС, первой гидроэлектростанции Ангарского каскада, стало настоящим трудовым подвигом. В 1949 году Иркутск вновь становится большой стройкой. Песчано-гравийная насыпь плотины ГЭС была тогда крупнейшей в мире. Особая чистота воды, высокая скорость течения реки и суровые условия региона делали строительство крайне трудным.

Сейчас район является сосредоточением научной мысли города, в связи с тем, что здесь расположен Иркутский Академгородок и множество высших и средних учебных заведений, включая Научно-исследовательский Иркутский технический университет и Высшую школу МВД.

Ленинский округ

Основным центром притяжения этого района является Иркутский авиазавод. Построенный еще на начала Великой Отечественной войны, этот завод все эти годы планомерно развивался и сейчас выпускает новейшие самолеты. Работает на заводе более 12 500 человек, и построенный для них район живет одной жизнью с заводом.

Ленинский район является самым молодым в Иркутске, имеет обширные перспективы развития.

Объекты, расположенные по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул.Тракторная,18 относятся согласно административно-территориальному делению г. Иркутска к Ленинскому району.

Мкр-н Крылатый –относится к Октябрьскому административному округу.



Рисунок 2. Расположение объектов оценки (спутник) г. Иркутск, ул.Тракторная, 18(1) и г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1 (2)

Количественные и качественные характеристики объектов оценки³

Таблица 2.9. Сведения о правообладателе

Наименование	Описание
Правообладатель	ООО «Кентавр Маркет»
ОГРН	1043801012254
ИНН	3808103997
Юридический адрес	664003, Иркутская обл., город Иркутск, улица Богдана Хмельницкого, 1

Таблица 2.10. Общая характеристика оцениваемых нежилых помещений, расположенных по адресу:

Иркутская область, г. Иркутск, ул. Мкр.Крылатый, 1

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Качество прав и экономические характеристики		
Имущественные права на объект оценки	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости № 38АЕ295745 от 24.12.2013г.; Свидетельство о государственной регистрации ½ доли в праве собственности на объект недвижимости № 38АД 657325 от 28.11.2011 г.
Субъект права	ООО «Кентавр Маркет»	Договор купли-продажи от 28.11.2011г.
Существующие ограничения (обременения) права	Залог	Договор об ипотеке №3/73-13 от 24.01.2014г. в пользу ОАО «НОМОС-БАНК»
Тип объекта	помещение	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 29.09.2011г.

³ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Тип здания	нежилое	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 29.09.2011г.
Назначение объекта	торговое	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 29.09.2011г.
Текущее использование	торговое	
Балансовая стоимость, руб.	См.гл.1	
Характеристики местоположения		
Адрес	Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Крылатый,1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости № 38АЕ295745 от 24.12.2013г.; Свидетельство о государственной регистрации ½ доли в праве собственности на объект недвижимости № 38АД 657325 от от 28.11.2011 г.
Линия застройки, на которой расположено здание	Первая линия	Данные визуального осмотра
Линия застройки, с которой осуществляется вход в оцениваемое помещение	Первая линия	
Окружающая застройка	Смешанная	
Наличие и тип парковки	Стихийная	
Физические характеристики		
Этаж расположения	1	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 29.09.2011г.
Общая площадь, кв. м	699,4; 42,6	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 29.09.2011г.
в т.ч.		
подвал	-	
цоколь	-	
1 этаж	699,4; 42,6	
2 и выше	-	
Высота помещения, м	3,0	
Коммуникации	Все центральные	
Состояние отделки	Стандартный ремонт	
Дополнительная информация		

Таблица 2.11. Общая характеристика оцениваемого земельного участка, общей площадью 8694,0 кв. м, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная,18

Показатель	Земельный участок
Кадастровый номер	38:36:000005:174
Площадь участка, кв. м	8694,0

Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования ⁴	Для размещения объектов торговли
Вид права ⁵	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Договор об ипотеке № 43 3/28-14 от 30.06.2014г. в пользу ОАО Банк «Финансовая корпорация Открытие».
Форма участка	Участок неправильной многоугольной формы
Покрытие дороги до оцениваемого объекта от основной автомагистрали	Асфальтовое
Балансовая стоимость, руб.	-
Кадастровая стоимость, руб. ⁶	35 896 830,48
Картографическое отображение	<p>Публичная кадастровая карта</p>  <p>The screenshot shows a map interface with a search bar containing '38:36:000002:174' and a 'Найти' button. Below the search bar, it says 'Определение: земельный участок'. A pop-up window titled 'Земельный участок' displays the following details: Кад. номер: 38:36:000002:174; Статус: Ранее учтенный; Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, Ленинский район, ул. Трактовая, 18; Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов); Форма собственности: Частная собственность; Кадастровая стоимость: 35896830.48 руб; Уточненная площадь: 8694 кв.м; Разрешенное: Для размещения объектов торговли. The map background shows various colored land parcels and street names like 'Трактовая улица'.</p>

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком; визуальный осмотр

Таблица 2.12. Общая характеристика оцениваемого нежилого здания, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Трактовая,18

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Качество прав и экономические характеристики		
Имущественные права на	Право собственности	Свидетельство о государственной

4 Источник информации: Данные публичной кадастровой карты онлайн, сайт <http://maps.rosreestr.ru/>.

5 Источник информации: Свидетельство о государственной регистрации права 50 АА №312084 от 18.08.2010 г.

6 Источник информации: Данные публичной кадастровой карты онлайн, сайт <http://maps.rosreestr.ru/>.

объект оценки		регистрации права собственности №38АГ956627 от 30.03.2009г.
Субъект права	ООО «Кентавр Маркет»	Решение Арбитражного суда Иркутской области от 27.03.2006г., вступившее в законную силу 27.04.2006г.
Существующие ограничения (обременения) права	Залог	Договор об ипотеке № 43 3/28-14 от 30.06.2014г. в пользу ОАО Банк «Финансовая корпорация Открытие».
Тип объекта	здание	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 22.05.2012г.
Тип здания	нежилое	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 22.05.2012г.
Назначение объекта	торговое	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 22.05.2012г.
Текущее использование	Не используется	
Инвентаризационная стоимость, руб.	Н/д	Не предоставлена Заказчиком
Балансовая стоимость, руб.	См.гл.1	
Характеристики местоположения		
Адрес	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Трактовая,18	Свидетельство о государственной регистрации права собственности №38АГ956627 от 30.03.2009г.
Линия застройки, на которой расположено здание	Первая линия	Данные визуального осмотра
Линия застройки, с которой осуществляется вход в оцениваемое помещение	Первая линия	
Окружающая застройка	Смешанная	
Наличие и тип парковки	Стихийная	
Физические характеристики		
Этажность	1-3 этажа	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 22.05.2012г.
Общая площадь, кв. м	1267,7	Копия Технического паспорта на нежилые здания от 22.05.2012г.
в т.ч.		
подвал	-	
цоколь	-	
1 этаж	423,0	
2 и выше	844,7	
Высота помещения, м	3,0	
Коммуникации	Все центральные	
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Справка ГУ МЧС по Иркутской области №2614 от 22.07.2015г. Постановление ГУ МЧС России по Иркутской области №95926 от 21.07.2015г Инвентаризационная ведомость
Дополнительная информация	Права собственности зарегистрированы на объект недвижимого имущества «Торгово-выставочный комплекс» в составе нежилого зданияКН№38:36:000002:7361 (лит. А, А1, А2, А3, а), постройки 1976-2005г.г.	

	<p>расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная, 18. В результате произошедшего 21.06.2015г. пожара (справка ГУ МЧС по Иркутской области №2614 от 22.07.2015г.; Постановление ГУ МЧС России по Иркутской области №95926 от 21.07.2015г.) было повреждено здание Торгово-выставочного комплекса (лит. А1, А2, А3) 2005г. постройки. В качестве объекта оценки представлено здание 3-хэтажное, нежилое (лит. А, а) КН №38:36:000002:7361, обще площадью 1267,7 кв.м. 1976г. Постройки.</p> <p>По данным Заказчика, работы по оформлению прав/внесению уточненных данных в Росреестр на оставшееся после пожара здание не проводились.</p>	№03 от 31.01.2018г.
--	---	---------------------

Анализ обременений объекта оценки

Обременения зарегистрированы по договорам ипотеки.

Глава 3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Макроэкономическая ситуация в РФ на 2018г.

Россия поднялась с 43-го на 38-е место в "Глобальном индексе конкурентоспособности 2017-2018" (ГИК), опубликованном в среду Всемирным экономическим форумом.

Согласно исследованиям ВЭФ, рост конкурентоспособности РФ на 5 пунктов связан с макроэкономической ситуацией. При этом прогнозы для российской экономики остаются непредсказуемыми, так как она все еще зависима от экспорта минеральных ресурсов.

Слабыми сторонами для России остаются финансовые рынки, в частности, банковский сектор, вопросы права на собственность, независимость судей и коррупция. Эти факторы в числе основных мешают вести бизнес в стране. В то же время отмечается, что Россия увеличила минимальную заработную плату и ввела защитные меры для временных работников. Это может привести к росту внутренней покупательской способности.

"Причина, по которой мы опасаемся делать прогнозы для России, заключается в том, что мы хотим увидеть рост инновационных возможностей РФ. В целом этот показатель хороший в региональном контексте, но мы не видим тех улучшений, которые характерны для других растущих экономик", - заявил РИА Новости один из составителей ГИК Роберто Кротти.

По его словам, санкции в отношении России также сыграли свою роль в рейтинге РФ, однако ГИК рассматривает в первую очередь готовность рынка к инновационным изменениям.

"Конечно, это играет роль, особенно для финансового сектора. Несмотря на то, что Россия является большой экономикой, которая может полагаться на внутренний рынок, в последнее время он столкнулся с рядом трудностей. В частности, внутренний спрос пострадал из-за инфляции и курса валют", - добавил Кротти.

Первое место, согласно ГИК 2017-2018, заняла Швейцария. Второе и третье места заняли, соответственно, США и Сингапур, поменявшись местами по сравнению с прошлыми годами. При этом эксперты ВЭФ отмечают, что в нынешнем рейтинге не был учтен фактор наличия новой администрации США и влияние новых законов на американский рынок, что может изменить показатели страны. Украина улучшила свои показатели, переместившись с 85-го на 81-е место в основном благодаря макроэкономической ситуации, однако авторы исследования полагают, что такой рост продолжится. Находящаяся в процессе выхода из Евросоюза Великобритания, напротив, понизила свой рейтинг по

сравнению с прошлым годом, перейдя с 7-го на 8-е место.

Эксперты ВЭФ отмечают, что мировые экономики в целом остаются не готовыми к новой волне инноваций и автоматизации из-за того, что часть руководителей стран не провели необходимых реформ для адаптации своих рынков к конкурентной борьбе.

"Глобальный индекс конкурентоспособности 2017-2018" основывается на комбинации общедоступных статистических данных и результатов опроса руководителей компаний 137 стран мира.

Россия поднялась с 43-го на 38-е место в "Глобальном индексе конкурентоспособности 2017-2018" (ГИК), опубликованном в среду Всемирным экономическим форумом.

Согласно исследованиям ВЭФ, рост конкурентоспособности РФ на 5 пунктов связан с макроэкономической ситуацией. При этом прогнозы для российской экономики остаются непредсказуемыми, так как она все еще зависима от экспорта минеральных ресурсов.

Слабыми сторонами для России остаются финансовые рынки, в частности, банковский сектор, вопросы права на собственность, независимость судей и коррупция. Эти факторы в числе основных мешают вести бизнес в стране. В то же время отмечается, что Россия увеличила минимальную заработную плату и ввела защитные меры для временных работников. Это может привести к росту внутренней покупательской способности.

"Причина, по которой мы опасаемся делать прогнозы для России, заключается в том, что мы хотим увидеть рост инновационных возможностей РФ. В целом этот показатель хороший в региональном контексте, но мы не видим тех улучшений, которые характерны для других растущих экономик", - заявил РИА Новости один из составителей ГИК Роберто Кротти.

По его словам, санкции в отношении России также сыграли свою роль в рейтинге РФ, однако ГИК рассматривает в первую очередь готовность рынка к инновационным изменениям.

"Конечно, это играет роль, особенно для финансового сектора. Несмотря на то, что Россия является большой экономикой, которая может полагаться на внутренний рынок, в последнее время он столкнулся с рядом трудностей. В частности, внутренний спрос пострадал из-за инфляции и курса валют", - добавил Кротти.

Первое место, согласно ГИК 2017-2018, заняла Швейцария. Второе и третье места заняли, соответственно, США и Сингапур, поменявшись местами по сравнению с прошлыми годами. При этом эксперты ВЭФ отмечают, что в нынешнем рейтинге не был учтен фактор наличия новой администрации США и влияние новых законов на американский рынок, что может изменить показатели страны. Украина улучшила свои показатели, переместившись с 85-го на 81-е место в основном благодаря макроэкономической ситуации, однако авторы исследования полагают, что такой рост продолжится. Находящаяся в процессе выхода из Евросоюза Великобритания, напротив, понизила свой рейтинг по сравнению с прошлым годом, перейдя с 7-го на 8-е место.

Эксперты ВЭФ отмечают, что мировые экономики в целом остаются не готовыми к новой волне инноваций и автоматизации из-за того, что часть руководителей стран не провели необходимых реформ для адаптации своих рынков к конкурентной борьбе.

"Глобальный индекс конкурентоспособности 2017-2018" основывается на комбинации общедоступных статистических данных и результатов опроса руководителей компаний 137 стран мира.

3.2. Экономическая ситуация в Иркутской области за 1 квартал 2018г.

За январь-март 2018 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

объем промышленного производства – 97,3%;

оборот розничной торговли – 102,6%;

реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 100,8%;

сводный индекс потребительских цен - 101,6%.

Объем инвестиций в основной капитал за 2017 года составил 256,9 млрд рублей.

За январь-март 2018 года на территории Иркутской области введено в действие 179,3 тыс. кв. метров общей площади жилья (83,3% к аналогичному периоду прошлого года).

По предварительным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики (далее - Иркутскстат), объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь-март 2018 года составил 17,1 млрд рублей (76,7% по отношению к аналогичному периоду прошлого года).

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-марте 2018 года составил 80 562,4 млн рублей или 100,8% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе-марте 2017 года - 77 883,3 млн рублей и 101,7% соответственно).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 1 квартале 2018 года составил 2 022,7 млн долларов США.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 1 квартала 2018 года составили 39 373 млн рублей, что на 2 495,7 млн рублей (+6,8%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 2 609,1 млн рублей (+7,8%) и составили 36 016,4 млн рублей или 91,5% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за 1 квартал 2018 года составило 31 251,8 млрд рублей, что на 3 600 млн рублей (+13%) выше аналогичного показателя прошлого года.

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств за 1 квартал 2018 года составил 6,69 млрд рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за январь-март 2018 года по отношению к аналогичному периоду 2017 года составили 98,6%, за март 2018 года по отношению к марту 2017 года увеличились на 0,5%. Снижение реальных денежных доходов за январь-март 2018 года обусловлено превышением темпов роста потребительских цен (102,6%), а также динамикой обязательных платежей, влияющих на уровень располагаемых доходов (10%).

По состоянию на 1 апреля 2018 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 18 418 человека, ищущих работу, из них 17 801 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 апреля 2018 года составила 13 144 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 апреля 2018 года составил 1,1% (на 1 апреля 2017 года – 1,4%).

Коэффициент напряженности на рынке труда по сравнению с началом 2018 года уменьшился на 0,1 п.п. и составил 0,4 ед. (на одного гражданина приходится около двух вакансий).

3.3. Анализ рынка земли в Иркутской области

ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

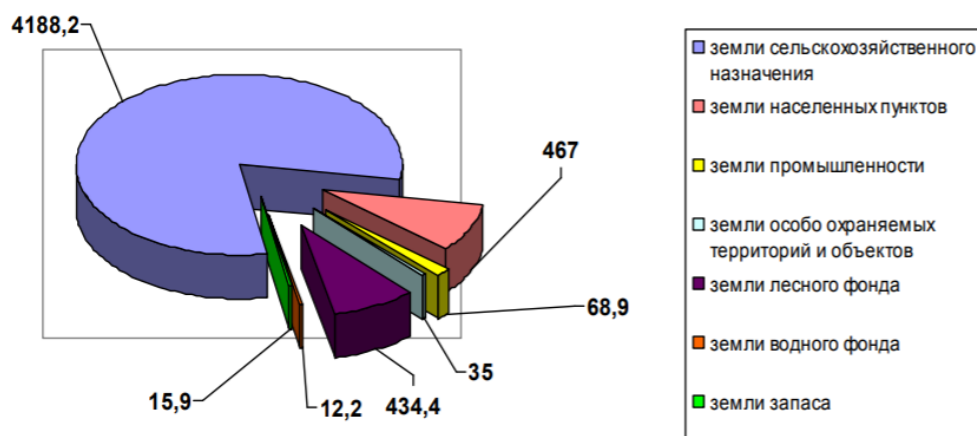
Иркутская область находится в центре европейской части России, граничит с Белгородской, Липецкой, Тамбовской, Саратовской, Волгоградской областями РФ и Луганской областью Украины. Площадь территории – 52,2 тыс. кв. км. (примерно две Македонии; составляет 0,3% территории Российской Федерации и 8% ЦФО). Численность населения – 2 млн. 334,8 тыс. человек (несколько больше, чем в Латвии; составляет 1,6% численности населения России и 6,2% населения ЦФО). Столица региона – город Иркутск (порядка 500 км от Москвы в сторону Юга).

Крупнейшие города: Иркутск (979,5 тыс. человек); Борисоглебск (63,8 тыс. человек); Росошь (61,5 тыс. человек); Лиски (54,8 тыс. человек); Ново Иркутск (34,8 тыс. человек). Выгодное местоположение области обусловлено благоприятными природно-климатическими условиями и экономико-географическим положением в центре европейской части России, в окружении таких же промышленно развитых регионов, в узле транспортных коммуникаций, связывающих область с другими индустриальными районами России и со странами СНГ. Через регион проходят важнейшие магистрали направлений «Север-Юг» и «Запад-Восток». Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет 12 тыс. км. По территории Иркутской области проходят 4 федеральные автомобильные дороги: М-4 «Дон» (Москва-Новороссийск), М-6 «Каспий» (Москва–Астрахань), А-144 (Курск-Иркутск-Борисоглебск-Саратов) и РР-193 (Иркутск-Тамбов).

В Иркутске базируется управление Юго-Восточной железной дороги (филиал ОАО «РЖД») – одной из ведущих транспортных артерий, связывающей центр европейской части России с Северным Кавказом, Поволжьем, Украиной и восточными регионами страны. Протяженность магистральных путей ЮВЖД составляет 4 тыс. 286 км. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования в границах Иркутской области – 1 тыс. 149 км, в т.ч. электрифицированных – 700 км (60,9%). Аэропорт «Иркутск» с 1995 года имеет статус международного и используется в качестве запасного для московского авиаузла. Иркутская область является одним из крупнейших индустриальных центров России, где сосредоточены производители широкого спектра

высокотехнологичной промышленной продукции – от авиалайнеров и ракетных двигателей до каучуков и минеральных удобрений. Такая специфика региона сложилась еще в советский период. Климат Иркутского региона – умеренно-континентальный, со сравнительно жарким и сухим летом и относительно холодной, настоящей русской зимой. Ландшафты Иркутской области носят хорошо выраженный лесостепной и отчасти степной характер. Лесостепь Иркутской области является дубовой в отличие от березовой лесостепи Западной Сибири. Важная региональная особенность лесостепного ландшафта Иркутской области – сложный рельеф: чередование расчлененных возвышенностей с плоскими низменностями, глубоко врезанных долин с ровными водоразделами. К югу от лесостепи располагается степная зона. На юго-востоке она граничит с зоной полупустынь. Общая площадь лесов Иркутской области 501,7 тыс. га, или 9,6% всей территории региона. Они выполняют, прежде всего, защитные функции - водоохранные, санитарно-гигиенические, оздоровительные и другие. Лесные массивы в основном приурочены к долинам рек. Наиболее крупными лесными массивами являются Усманский бор, Теллермановский лес, Шипов лес, Хреновской бор. Водные ресурсы Иркутской области представлены поверхностными и подземными водами. По уточнённым данным поверхностные воды Иркутской области включают в себя 1197 речных водотоков, 2220 озер, 2620 прудов и водохранилищ. Общая протяжённость речной сети Иркутской области составляет 9 тыс. 705 км. Основу поверхностных вод составляют проточные системы – малые и средние реки. Главной водной артерией Иркутской области является река Дон с притоками рек (Иркутск, Тихая Сосна, Икорец, Битюг, Осередь, Богучарка). На востоке Иркутской области протекает река Хопер с притоками Ворона и Савала. По данным государственного мониторинга земель общая площадь земель в административных границах Иркутской области по состоянию на 01.07.2015 г. составила 5221,6 тыс. гектаров.

Количественная характеристика земельного фонда Иркутской области по категориям и угодьям характеризуется данными, приведенными в таблице 1 (информация получена из данных форм федерального статистического наблюдения).



Иркутский земельный рынок, как в прочем, и по всей России, ещё очень молод и слабо развит. Лишь в последние годы с принятием Земельного Кодекса ситуация на рынке стала изменяться в лучшую сторону. Не касаясь законодательных актов, обеспечивающих функционирование земельного рынка, историю его становления, отметим, что в настоящее время рынок стал более открытым и постепенно, по мере развития спроса и предложения, стали формироваться цены в зависимости от разных ценообразующих факторов. Информация о предложениях на продажу или даже об уже свершившихся продажах различных земельных участков в Иркутской области представлена на многочисленных сайтах и в газетах рекламных объявлений. На сегодняшний день предложений на рынке недвижимости Иркутской области по продаже земельных участков достаточно много. Основными носителями информации о предложениях на продажу различных земельных участков в Иркутской области стали сайты риэлтерских компаний города Иркутска, сайты федеральных баз данных «Росзем.ру», «Зем.ру», «Авито», и газет бесплатных объявлений. Основную массу этих предложений составляют земельные

участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). На втором месте – земельные участки сельскохозяйственного назначения. Есть некоторое количество достаточно больших участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, размещения баз отдыха, и др.

РЫНОК ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ В ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ Современную ситуацию, сложившуюся на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения, отличает ярко выраженный дисбаланс спроса и предложения, который характеризуется прежде всего наличием максимально разнообразного количества объектов и отсутствием должного спроса на данный тип участков. В настоящее время на рынке земельных участков сельхоз назначения представлены крупномасштабные земельные наделы площадью свыше 1000 га, а также небольшие земельные участки до 10 га для организации небольших подсобных хозяйств. Тем не менее процент сделок, совершенных на рынке земель сельхоз назначения, ничтожно мал по сравнению с докризисными показателями, инвесторы пока не спешат вкладывать денежные средства в агропромышленный сектор Иркутской области. Расположение что касается местоположения земельных участков, то практически в каждом районе Иркутской области представлены подобного рода участки.

Цена предложения Цена на объект будет зависеть в первую очередь от следующих критериев:

☐ Площадь объекта ☐ Плодородность почвы ☐ Местоположение ☐ Обеспеченность инженерными коммуникациями.

Диапазон цен за 1 га следующий – минимальная цена - стартует с отметки 6500 рублей за га, максимальная - достигает 1450000 рублей за га. Спрос, критерии востребованности пользуются спросом крупные земельные массивы площадью свыше 200 га, расположенные в тех районах, где максимально плодородная почва (чернозем). С точки зрения востребованности наименее перспективными являются небольшие участки площадью до 30 га. Чаще всего данный тип участков приобретается частными лицами для организации небольших хозяйств для личных нужд – ЛПХ (садоводство, огородничество). В свою очередь инвесторы предпочитают вкладывать денежные средства в крупные земельные массивы для организации животноводческого хозяйства, а также для выращивания сельхоз культур, то есть в те проекты, в которых степень окупаемости и прибыльности наиболее высока. Оснащенность инженерными коммуникациями, а также наличие в непосредственной близости водоема является немаловажным фактором, делающим земельный участок перспективным для приобретения. Тенденции Процесс скупки сельскохозяйственных земель в Иркутской области начался в середине 1990-х годов. Однако тогда «земельный бизнес» считался одним из самых рискованных. Причиной тому были постоянные изменения законодательства в сфере землепользования. Законодательное регулирование рынка земли началось в 2001 году, с принятием Земельного кодекса РФ. Появившиеся позднее законы «Об обороте земель сельхоз назначения» и «О государственном земельном кадастре» внесли ясность в вопросы купли- продажи земли. По данным Управления Федеральной регистрационной службы по Иркутской области (УФРС), из 500 тыс. жителей области, получивших в 1990-е годы земельные наделы, только 20% смогли зарегистрировать свое право и распорядиться принадлежащими им земельными паями. На сегодняшний день наибольшим спросом пользуются земли сельскохозяйственного назначения вдоль федеральных трасс. После регистрации права собственности покупатели стремятся перевести их в другую категорию, чтобы использовать под строительство придорожных ресторанов, кафе, автозаправок и других объектов, приносящих прибыль. Местные бизнес-структуры и крупные предприниматели приобретают право аренды земельного участка; иностранные инвесторы и представители других регионов сначала становятся арендаторами, а затем, «освоившись» на российском рынке, стремятся приобрести земельные наделы в собственность. Наиболее требовательны в этом вопросе московские и петербургские инвесторы, которые сразу рассматривают возможность приобретения земли в собственность. Интерес представляют также сельскохозяйственные земли, которые в дальнейшем планируется использовать под жилищное строительство. В Иркутской области реализуется национальный проект «Доступное жилье», в ходе которого низкий процент земель поселений замещается за счет собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения путем перевода их в соответствующую категорию. Покупателями таких участков становятся либо крупные столичные инвесторы, либо банковские структуры, — как местные, так и из других регионов. Именно они в последнее время проявляют наибольшую активность на рынке земель сельскохозяйственного назначения. Например, группа компаний «Пересвет-групп» консолидировала в окрестностях Иркутска 46 тыс. га, 200 га из которых находятся в черте г. Иркутска. Земли были

консолидированы путем приобретения хозяйств, владеющих ими в долгосрочной аренде, что дает право их выкупа по кадастровой стоимости. Земли сельхоз назначения Иркутской области вызывают большой интерес у крупных агропромышленных объединений, управляющие компании которых расположены в Москве и Санкт-Петербурге. Спрос формируется также и за счет иностранных компаний. Так, земли Иркутской области, также, как и земли соседних областей, скупает российская дочерняя компания шведской компании «BlakEarthFarming» (BEF), занимающаяся, в частности, растениеводством. Земельный банк BEF уже составляет порядка 300 тыс. га. Еще столько же шведские инвесторы планируют приобрести. Тюменская компания ЗАО «Енисей» контролирует более 80 тыс.га в сельских районах Иркутской области. Наиболее привлекательными для инвесторов являются земли в Хохольском, Семилукском, Нижнедевицком районах Иркутской области. Предложение на рынке земельных участков Иркутской области формируется, в основном, за счет земель сельскохозяйственного назначения. На рынке представлены как земельные наделы площадью более 50 га, так и участки площадью до 5 га. На удалении около 100 км от г. Иркутска предлагаются к продаже особо крупные участки площадью более 500 га. Наибольшее количество земельных участков предлагается к продаже на расстоянии 15—30 км от Иркутска. Стоимость земель сельскохозяйственного назначения на таком удалении находится в среднем диапазоне от 200 до 20000 руб./сотка в зависимости от местоположения, наличия систем коммуникаций, качества подъездных путей и т.д. Земли поселений в пригороде г. Иркутска предлагаются к продаже по цене 100000 — 120000 руб./сотка. Земли промышленности вдоль Федеральной трассы М-4 «Дон» предлагаются к продаже по цене 20000 — 70000 руб./сотка.

Продажа коммерческой недвижимости в Иркутске

Офисные помещения подразделяются на классы - «А», «В», «С». Офисы класса «А» - престижные помещения, расположенные в бизнес-центрах и новых офисных комплексах. Такие здания отличаются высоким качеством отделки и оборудованы по последнему слову техники. Многие из них отвечают требованиям, предъявляемым к «умному дому», т.е. оборудованы автоматизированными системами жизнеобеспечения. Здания данного класса имеют современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки, фальшполы и многие другие, современные инженерные и технические решения.

Офисы класса «В» могут находиться в новых или в только что реконструированных и переоборудованных зданиях и старинных особняках, имеющих необходимые инженерные коммуникации. К этому же классу относятся и офисы класса «А» после 5-7 лет эксплуатации. Эти офисы не столь престижны и не столь хорошо оборудованы как офисы класса «А». В них может отсутствовать центральная система кондиционирования или, например, парковка может быть расположена на открытом воздухе.

Офисы класса «С» - это помещения, арендованные у НИИ или производственных предприятий. Эти помещения не предназначены для офисной деятельности, и в таком помещении обычно нет современной системы вентиляции, качественной связи и центрального кондиционирования. Класс «С» предлагает ограниченный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Сейчас, основной тенденцией стало стремление девелоперов попасть под классификацию при планировании проекта. Ведь это дает преимущества на рынке где достаточно высокая конкуренция. Наблюдается стремление ориентирования на конечного потребителя, его возможности и потребности. Во многих городах России можно наблюдать пустующие или замороженные проекты БЦ. Но сейчас эта ситуация имеет положительные тенденции, уровень спроса значительно вырос, что говорит об активном развитии малого, среднего и крупного бизнеса в стране.

Продажа Офисов в Иркутске

Один из самых востребованных видов при продаже и покупке коммерческой недвижимости в Иркутске - офисы. Офис - помещение, здание, комплекс зданий, в котором работают служащие предприятия (фирмы). В офисе принимают клиентов, хранят и обрабатывают документы, архивы и тому подобное.

При выборе офиса необходимо отталкиваться от его назначения и вида деятельности предприятия. Важно четко определиться со следующими позициями:

Расположение офиса. Кому-то необходим исключительно центр, кто-то работает с иногородними и требуется близость автостанции или ж/д вокзала, кому-то необходимо окружение жилого массива, или

первая линия от одной из основных транспортных артерий города;

Площадь помещения, которая необходима для комфортного размещения всех сотрудников и проходящих в офис клиентов;

Тип помещения: офисный центр, офисный этаж в новостройке или квартира в жилом доме, переоборудованная под офис.

Офисы (как объекты продажи коммерческой недвижимости в Иркутске) сейчас бывают в основном 2 видов:

- офис в жилом доме (нижние этажи новостроек, обычно изначально спроектированные под офисы и магазины, или переоборудованные квартиры в старых жилых домах),

- офис в специализированном офисном здании.

Такое деление характерно для подавляющего большинства городов современной России (за исключением столиц).

3.4. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен производственной недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку производственной недвижимости г. Иркутска.

1. Местоположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

престижность района расположения объекта;

расположение выхода на красную линию.

Местоположение имеет решающее значение. К факторам местоположения относятся: удаленность его от центра города, престижность района расположения.

Местоположение

Табл. 3.12. Значение корректировки на местоположение для объектов недвижимости офисно-торгового назначения

Продажа			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,78
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,67	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57
Прочие населенные пункты	0,44	0,42	0,46
Аренда			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,69	0,68	0,71
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,55	0,53	0,57

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Местоположение объектов в черте города относительно культурного и исторического центра.

Отношение цен /арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,78	0,77	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,60	0,58	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,77	0,76	0,79
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,71	0,69	0,73
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,59	0,57	0,62
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,71	0,75

Табл. 3.13. Значение корректировки на местоположение для объектов недвижимости офисно-торгового назначения

Отношение цен земельных участков под офисно-торговую застройку по районам области по отношению к областному центру	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,76	0,74	0,77
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,76	0,79
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,56	0,69	0,73
Прочие населенные пункты	0,47	0,57	0,62

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

Табл. 3.14. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение для офисно-торговых объектов

Показатель	Для крупной улицы	Для второстепенной улицы
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,87
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри	0,79	0,87

квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии		
---	--	--

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

2.Площадь объекта. На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

Табл. 3.15. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для цен продаж для офисно-торговых объектов

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

Табл. 3.16. Экспертные оценки поправочного коэффициента на общую площадь (фактор масштаба) для арендных ставок для офисно-торговых объектов

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

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

3.Этаж расположения

Табл. 3.17. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Арендные ставки			
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

4.Обеспеченность отдельным входом в помещение

Табл. 3.18. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

5.Время продажи/предложения.

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

6.Факт сделки (уторгование). Фактору торгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

Табл. 3.19.. Размер скидки на торг для офисно-торговых объектов

Скидка на торг %	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016

Табл. 3.20. Размер скидки на торг (продажа) для земельных участков под торговую застройку

Скидка на торг %	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок			
Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016

7. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

8. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

9. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

9.1. Учет технического состояния внутренней отделки

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в Московском регионе.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», "Люкс") в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-

строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонта" в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

Табл. 3.21. Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандарт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Люкс	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

Источник информации: составлено ООО «1А-Консалт»

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний Московского региона, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

В результате собеседования с представителями компаний «<http://master-remont.ru/repairs.html>», тел. 8(3952)75-38-08, «<https://rem38.ru/raschet-ceni-remonta-kvartiri.asp>», тел. +7(3952)640-301, «<http://stroitelstvo-irkutsk.ru/ceny-na-otdelochnye-raboty-prajs.html>», тел. +7(499)334-88-88, Оценщиком были выяснены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ (см. таблицу ниже).

Табл. 3. 22. Данные о стоимости строительных материалов

Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв. м площади по полу	Стоимость за 1 кв. м площади по полу (усреднено)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	http://master-remont.ru/repairs.html	1500	2 000
		http://favorit38.ru/prajs-list/	2000	
		https://rem38.ru/raschet-ceni-remonta-kvartiri.asp	2500	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	http://master-remont.ru/repairs.html	2500	3 400
		http://favorit38.ru/prajs-list/	4000	
		https://rem38.ru/raschet-ceni-remonta-kvartiri.asp	3500	
Люкс	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные	http://favorit38.ru/prajs-list/	6000	5 800
		http://stroitelstvo-irkutsk.ru/ceny-na-otdelochnye-raboty-prajs.html	6000	

	потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство и оборудование	https://rem38.ru/raschet-ceni-remonta-kvartiri.asp	5500	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профили, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://master-remont.su/repairs.html	3500	7 400
		http://favorit38.ru/prays-list/	10000	
		http://stroitelstvo-irkutsk.ru/ceny-na-otdelochnye-raboty-prajs.html	8600	

Следующим шагом на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$K_{\text{сост}} = C_{\text{отд.об}} - C_{\text{отд.ан}}$,

где:

$K_{\text{сост}}$ - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.об}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{\text{отд.ан}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв. м.

Табл. 3.23. Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Иркутской области, руб. с НДС

Объект оценки/Объект аналог	Без отделки	Требуется капитального ремонта	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандарт	Люкс
Без отделки	0	4 000	- 1 400	-3 400	-5 800
Требуется капитального ремонта	-4 000	0	-5 400	-7 400	-9 800
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	1 400	5 400	0	-2 000	-4 400
Стандарт	3 400	7 400	2 000	0	-2 400
Люкс	5 800	9 822	4 400	2 400	0

9.2. Учет технического состояния здания

Данный фактор отражает различие в физическом состоянии зданий объекта-аналога от Объекта оценки. Возможные варианты физического состояния зданий определяется, в большинстве случаев, экспертным путем на основе шкал возможного физического состояния здания. Одна из возможных шкал, которой будет придерживаться оценщик, представлена в таблице ниже.

Таблица 3.24. Шкала физического состояния здания

Физическое состояние здания	Условие выполнения (состояние несменяемых конструкций зданий)
Отличное	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.
Хорошее	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и

	перемышках.
Удовлетворительное	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.
Неудовлетворительное	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.
Непригодное к эксплуатации	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Источник информации: Составлено ООО «ТА-Консалт» на основании данных представленных в учебнике: Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. Кутуков В. Н. М.: Высшая школа, 1981.

Величины возможных поправок на физическое состояние зданий представлены в следующей таблице:

Табл. 3.25. Коэффициенты, учитывающие различие в физическом состоянии офисно-торговых объектов для цен продаж

Цены офисных объектов		Объект-аналог		
		Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Объект оценки	Хорошее	1,00	1,24	1,71
	Удовлетворительное	0,80	1,00	1,38
	Неудовлетворительное	0,58	0,73	1,00

10. Тип объекта

Табл. 3.26. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип объекта

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,89	0,91

11.Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). 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.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Иркутска. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон.

Таблица 3.27. При мониторинге рынка аренды торговых зданий / помещений в непосредственной близости от объекта оценки были выявлены следующие предложения:

Адрес	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Состояние помещения	Величина арендной платы, руб./кв. м в год с НДС	Источник
Ленинский	Внутриквартальная	2060	1/1	Стандартный ремонт	4 200	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/176949592/
Ленинский	Первая	910	1/1	Стандартный ремонт	6 000	https://realty.yandex.ru/offer/5154799672421661940/
Ленинский	Первая	3000	1/1	Стандартный ремонт	4 800	https://azimut.beboss.ru
Правобережный	Первая	172	1/1	Стандартный ремонт	7 080	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/167493329/
Ленинский	Первая	390	1/1	Стандартный ремонт	5 400	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/186384599/
Ленинский	Внутриквартальная	2144	1/1	Стандартный ремонт	3 600	https://vertikal-irkutsk.beboss.ru
Ленинский	Первая	3600	1/1	Стандартный ремонт	3 000	https://www.beboss.ru/kn/irk/1580305
Ленинский	Первая	700	1/1	Стандартный	5 143	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-irkutsk-

				ремонт		210877214
Ленинский	Первая	700	1/1	Стандартный ремонт	5 136	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/173872783/
Ленинский	Внутрикв артальная	225	1/1	Стандартный ремонт	5 400	https://www.beboss.ru/kn/irk/2546929

Таблица 3.28. При мониторинге рынка продажи торговых зданий в непосредственной близости от объекта оценки были выявлены следующие предложения:

Адрес	Линия застройки	Площадь, кв. м	Этаж/этажность	Состояние помещения	Величина стоимости, руб./кв. м в год с НДС	Источник
г. Иркутск, ул. 5-я Линия, 8	Внутриквартальная	395,6	1,2/2	Стандартный ремонт	25 278	https://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/usobjects/185355/
г. Иркутск, ул. Р. Люксембург	Внутриквартальная	600	1/1	Стандартный ремонт	30 000	https://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/usobjects/111904/
г. Иркутск, Полярная, 95А	Первая	1200	1/1	Стандартный ремонт	30 417	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/186954119/
г. Иркутск, ул. Р. Люксембург, 243	Внутриквартальная	320	1/1	Стандартный ремонт	31 250	https://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/usobjects/169884/
г. Иркутск, ул. Марии Ульяновой	Первая	102,8	1/1	Стандартный ремонт	49 611	https://irkutsk.mlsn.ru/pokupka-kommercheskaya-nedvizhimost/torgovuyu-ploshhad-magazin-ul-marii-ulyanovoy-id134525/
г. Иркутск, ул. Сибирских Партизан, 1А	Первая	1467	подвал, 1 /1	Стандартный ремонт	28 630	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/186685216/
г. Иркутск, ул. Р. Люксембург	Первая	1524	1/1	Стандартный ремонт	31 496	https://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/usobjects/183522/
г. Иркутск ул. Маршала Конева	Первая	885	1/1	Стандартный ремонт	24 859	https://www.beboss.ru/kn/irk/1459895
г. Иркутск ул. Сибирских Партизан	Первая	594	1/1	Стандартный ремонт	35 000	https://irk.sibdom.ru/stickers/view/78098/

Таблица 3.29. При мониторинге рынка продажи земельных участков в непосредственной близости от объекта оценки были выявлены следующие предложения:

Адрес	Вид права	Наличие построек на участке	Площадь земельного участка, кв.м	Коммуникации	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации
г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 204	Право собственности	Отсутствуют	2 000	По границе	3 000 000	1 500	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/180204362/
г. Иркутск, ул. 2-я Кировская	Право собственности	Отсутствуют	700	По границе	4 500 000	6 429	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/185177485/
г. Иркутск, ул. 2-я Батарейная	Право собственности	Отсутствуют	6 000	Вода, газ, электричество, канализация, на участке	6 000 000	1 000	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/179212310/
г. Иркутск, ул. 9 км Байкальского тракта	Право собственности	Отсутствуют	3 500	Вода, газ, электричество, канализация, на участке	10 900 000	3 114	https://realty.yandex.ru/offer/6602254819405219497/
г. Иркутск, ул. Мира, 32	Право собственности	Отсутствуют	1 050	По границе	8 000 000	7 619	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/182123217/
г. Иркутск, ул. Полярная	Право собственности	Отсутствуют	5 000	По границе	6 500 000	1 300	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/156770561/
г. Иркутск, ул. Полярная	Право собственности	Отсутствуют	2 000	По границе	5 100 000	2 550	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-irkutsk-181982161
г. Иркутск, мкр. Западный, ул. Родниковая, 4, 5, 6	Право собственности	Отсутствуют	3 300	По границе	7 000 000	2 121	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/158254047/
г. Иркутск, ул. Ракитная, 18	Право собственности	Отсутствуют	5 000	По границе	15 000 000	3 000	https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_50_sotok_irkutskaya_oblast_irkutsk_rakitnaya_6796050366/
г. Иркутск, мкр. Топкинский	Право собственности	Отсутствуют	1 000	По границе	3 200 000	3 200	https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_10_sotok_topkinskiy_mikroraion_6799517886/

3.6. Выводы по анализу рынка

Анализ рынка торговой недвижимости г. Иркутска, проведенный на основе анализа предложений по продаже объектов торгового назначения, выявил следующее:

1. Рынок коммерческой недвижимости г. Иркутска представлен в основном зданиями и помещениями.
2. Рынок активен в части торговых площадей. Помещения площадью до 100-120 кв. м пользуются наибольшим спросом и соответственно, выше в цене.
3. Объект оценки здание торгово-выставочного комплекса выставляется на открытый рынок после

пожара (справка МЧС о пожаре от 22.07.2015г.) без ремонта. После введенных корректировок на состояние помещений (здания) стоимость продажи 1 кв. м составила 21,4 тыс. руб./кв. м.; стоимость арендной ставки 1 кв. м составила 4,1 тыс. руб./кв. м

3. Средняя цена продажи торговых зданий в г. Иркутске составляет 31,8 тыс. руб./кв. м.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
102,8-1524	24 859	49 611	31 838

4. Средняя ставка аренды объектов торгового назначения в г. Иркутске составляет: 5,0 тыс.руб/кв.м в год.

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб. с НДС		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
172-3600	3 000	7 080	4 976

5. При продаже зданий коммерческого назначения величина скидки на «торг» составляет в среднем 10 — 15%.

6. При сдаче в аренду объектов коммерческого назначения скидка на «торг» находится в пределах 5 — 15%.

7. При продаже земельных участков в Иркутской области средняя цена составляет:

Площадь, кв. м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин.из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
1000-8000	1 000	3 200	2 100

3.7. Экономическая эффективность использования объектов оценки

Рассуждения об экономической эффективности Объекта недвижимости проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

В ходе анализа было выявлено, что:

на основе визуального осмотра сделан вывод, что отсутствуют какие-либо препятствия по дальнейшей эксплуатации объектов, состояние которых оценивается как удовлетворительное;

Таким образом, учитывая характеристики объектов оценки, а также основываясь на проведенном анализе внешних факторов (юридические, физические, экономические предпосылки и ограничения), влияющие на рынок объекта оценки, можно сделать вывод, что оптимальным использованием объектов оценки будет в качестве торговой недвижимости.

3.8. Степень ликвидности объектов оценки

В соответствующих разделах настоящего Отчета представлено описание объектов оценки, дан анализ внешних факторов, влияющих на их рыночную стоимость. Основываясь на данной информации, можно указать, в частности, на следующие факторы, снижающие степень ликвидности рассматриваемых объектов:

- 1) уровень физического износа объектов оценки требует от потенциального покупателя существенных первоначальных вложений в недвижимость;
- 2) наиболее вероятным приобретателем прав на объект оценки с учетом имеющихся обременений является достаточно крупный инвестор.

С учетом вышеизложенного, степень ликвидности объектов оценки является достаточно низкой. Соответственно, ориентировочный срок реализации («до получения оферты») может составить около 6-9 месяцев⁷. Данные выводы отражают только мнение оценщика, носят исключительно ознакомительный характер и не могут рассматриваться как гарантия, обещание, консультация и т.д.

⁷ СРД-20, март 2017г.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах. Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1

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

Глава 4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов

4.1. Краткий обзор подходов и методов оценки

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- подход сравнительный (сравнительный анализ продаж);
- доходный подход.

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа и устаревания. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов недвижимости.

В рамках затратного подхода для оценки объектов недвижимости могут быть применены метод сравнительной единицы, модульный метод, метод единичных расценок и метод аналогов, для оценки земельных участков могут быть применены метод остатка и метод выделения.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных

на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. На информационно закрытых рынках допускается использовать при анализе цены предложения (спроса).

Сравнительный подход (сравнительный анализ продаж) базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. На сравнительном подходе для расчета стоимости объектов недвижимости основаны метод сравнения продаж, в котором расчет корректировок может быть произведен методами количественного и качественного анализа. Для расчета стоимости земельных участков на сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

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

ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утверждён приказом МЭРиТ РФ от 20.07.07 № 256. Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных потоков, либо посредством метода прямой капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные денежные потоки.

На доходном подходе для расчета стоимости объектов недвижимости основаны метод прямой капитализации доходов и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал, который, в свою очередь, делится на метод дисконтирования денежных потоков и метод капитализации доходов по расчетным моделям. Для расчета стоимости земельных участков на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

4.2. Затратный подход

4.2.1. Обоснованный отказ от затратного подхода при оценке недвижимости

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости от применения **затратного подхода** было решено отказаться ввиду следующих причин:

1. Затратный подход рекомендуется использовать в том случае, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (Глава VII п. 24, п.п. «б» ФСО № 7). В данном случае, учитывая характеристики недвижимости, наиболее точно определить состояние объекта возможно только при привлечении специалистов данной области. Также достаточно сложной задачей представляется определение внешнего износа. Учитывая местоположение объектов оценки, уровень развития рынка недвижимости, можно говорить о наличии внешнего износа по сравнению, например, с городами федерального значения (Москва и Санкт-Петербург). Однако определение внешнего износа может приводить к большим погрешностям, поскольку очень большое влияние на итоговый результат оказывает правильность выбора аналога объекту оценки в других регионах.
2. Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а также оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно

подыскивать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок). Большинство улучшений, входящих в состав имущественного комплекса построены в 80-х гг. прошлого века, т.е. не являются современными объектами. В сложившихся экономических условиях затратный подход не может дать надежных индикаторов рыночной стоимости.

3. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход. **Таким образом, учитывая данные аргументы, при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались сравнительный и доходный подходы.**
4. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Поскольку в рамках настоящей работы стоимость земельного участка определяется в предположении, что он условно свободный, затратный подход фактически совпадает со сравнительным подходом и дополнительно не приводится.

4.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход является наиболее достоверным, когда имеется достаточное количество объектов-аналогов, т.е. имеется достаточная информация по большому количеству сделок и/или предложений на продажу аналогичных объектов. Рынок производственной недвижимости г. Иркутска развит, Оценщик располагает достаточной информацией о наличии на открытом рынке Иркутска офисных помещений. Таким образом, для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован сравнительный подход.

4.3.1. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 699,4 кв. м., 1-й эт.; КН №38:36:000002:30138, расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1 сравнительным подходом

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки объекта недвижимости, основанных на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам. Суть сравнительного подхода состоит в том, что он позволяет выполнить оценку рыночной стоимости на основе анализа рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом, - аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Сравнительный подход используется в том случае, если рынок объекта оценки активен, то есть на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок и предложений. В этом случае сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к рассматриваемым объектам недвижимости.

Так как на рынке коммерческой недвижимости удалось найти предложения о продаже подобных объектов, было принято решение применить в данной работе метод сравнительного анализа продаж.

Объектом оценки выступают земельный участок с расположенным на нем зданием нежилого торгового назначения, находящимися по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул.Тракторная, 18. А также торговое помещение, расположенное по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1.

Далее представлен расчет рыночной стоимости сравнительным подходом объектов оценки.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки. Критерием отбора объектов сравнения

послужило назначение объекта, его местоположение, тип объекта (ОСЗ). Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: порталы о недвижимости Росриэлт (<http://www.rosrealt.ru/>), доска объявлений «АВИТО» (<https://www.avito.ru/>), <http://www.domofond.ru/>, <http://kolomna.afy.ru/>, <http://kolomna.cian.ru/> и иные порталы недвижимости. Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в таблице 4.2.19. и в Приложении настоящего отчета.

Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и оцениваемого имущества (ОО).

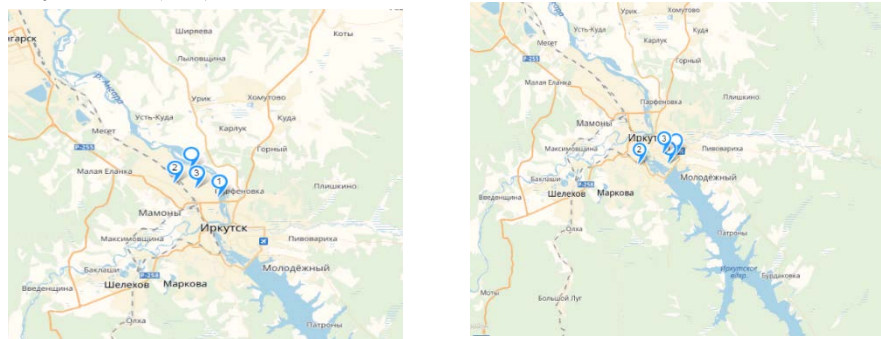


Рисунок 9. Расположение объекта оценки и объектов аналогов в г. Иркутске ул. Трактовая, 18 и г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1
Метка без номера- объект оценки; метки с №1,2,3,- объекты аналоги

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение (согласно техническому паспорту от 22.05.2012г.). В распоряжении Оценщика имеются документы, подтверждающие площадь оцениваемого помещения, сведения о площади и принадлежности здания, в котором расположено помещение, отсутствуют.

Проанализировав рынок помещений коммерческого назначения в г. Иркутске, оценщик выбрал 3 аналога, представляющих собой нежилые помещения, схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: конструктивных особенностей, техническому состоянию и назначению, линии застройки, общей площади, при этом Оценщик стремился использовать в расчетах максимально приближенные к объекту оценки аналоги по местоположению.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок. В качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м. общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м. общей площади объектов.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий

знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение поправок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на здание, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на продажу являются текущими, поэтому внесение корректировок по вышеуказанным факторам не требуется.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик производил сравнение по следующим параметрам:

поправка на торг;

поправка на площадь;

поправка на различие в этажности;

поправка на расположение выхода относительно красной линии.

Поправка на торг

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

На основании СРД №20, НЦПО, 2017г. под ред. К.т.н. Яскевич Е.Е. к расчету принята поправка на торг в размере 10,5.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)
Ставрополь	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	9-11 (10)	10-14 (12)	12-13 (12,5)
Тверь	5-7 (6)	10-12 (11)	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	11-15 (13)
Среднее по средним городам в мае 2017 г.	5,4	10,2	7,5	11,6	7,4	11,4	9,0	12,2	13,1

Поправка на площадь

Площадь оцениваемого объекта 699,4 кв. м. Площади объектов-аналогов: №1 – 736,0 кв. м, №2 – 572,5 кв. м, №3 – 914,0 кв. м. На основании «Справочник оценщика недвижимости» т.2, ч.1 «офисно-торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2016г. под ред. Лейфер Л.А. к расчету приняты корректировка в размере 0,86 аналогу №3.

Для дальнейших вычислений, сформируем расчетную таблицу и проведем ряд корректировок.

ОА/ОО	<100 кв. м	100-250 кв. м	250-500 кв. м	500-750 кв. м	750-1000 кв. м	1000-1500 кв. м	1500-2000 кв. м	> 2000 кв. м
<100 кв. м	1	0,93	0,85	0,80	0,77	0,74	0,71	0,70
100-250 кв. м	1,07	1	0,91	0,86	0,82	0,79	0,76	0,74
250-500 кв. м	1,17	1,10	1,00	0,94	0,90	0,86	0,83	0,82
500-750 кв. м	1,25	1,17	1,06	1,00	0,96	0,92	0,88	0,87
750-1000 кв. м	1,30	1,21	1,11	1,04	1,00	0,96	0,92	0,90

1000-1500 кв. м	1,36	1,27	1,16	1,09	1,04	1,00	0,96	0,94
1500-2000 кв. м	1,41	1,32	1,20	1,13	1,09	1,04	1,00	0,98
>2000 кв. м	1,44	1,34	1,22	1,15	1,11	1,06	1,02	1,00

Расчет стоимости оцениваемого объекта представлен в таблице ниже.

Табл. 4.2.24. Расчет стоимости оцениваемого помещения общей площадью 699,4,0 кв. м, расположенного по адресу: г. Иркутск. Мкр. Крылатый, 1 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область, район	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область
Адрес	г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1	г. Иркутск, ул. Байкальская, 202/6	г. Иркутск ул. Юрия Тена, 19	г. Иркутск, ул. Александра Невского, 95
Направление	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Первая	Первая	Первая
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	699,4	736,0	572,5	914,0
в т.ч.				
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	699,4	0	573	457
2 и выше	0	736	0	0
Этаж/этажность	1/3	2/2	1/1	2/2
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Кирпич/панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич

Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Коммерческое	Торговое
Текущее использование	Не используется	Торговое	Коммерческое	Торговое
Прочие характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	44 840 000	34 377 000	55 500 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	60 924	60 047	60 722
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Источник информации		https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/167493414/	https://www.realtymag.ru/magazin/prodazha/1499045	https://www.realtymag.ru/magazin/prodazha/10474826
Фото				
Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	60 924	60 047	60 722
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена предложения без учета движимого имущества, руб. (с учетом НДС)	-	44 840 000	34 377 000	55 500 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 924	60 047	60 722
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	60 924	60 047	60 722
Корректировка на имущественные права				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Ипотека	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	57 878	57 045	57 686
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	57 878	57 045	57 686
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	57 878	57 045	57 686
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	51 974	51 226	51 802
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое помещение

	помещение	помещение	помещение	
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Коммерческое	Торговое
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		51 974	51 226	51 802
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1	г. Иркутск, ул. Байкальская, 202/6	г. Иркутск ул. Юрия Тена, 19	г. Иркутск, ул. Александра Невского, 95
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Направление	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Линия застройки, на которой расположено здание*	внутриквартальная	Первая	Первая	Первая
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	45 217	44 567	45 068
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	699,4	736,0	572,5	914,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	0,86
Этаж/этажность	1/3	2/2	1/1	2/2
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	45 217	44 567	38 758
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка, руб./кв. м</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	45 217	44 567	38 758
Удельный вес аналога	-	0,37286	0,37286	0,25428
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС (округленно)		43 300		
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС (округленно)		30 284 000		

Таким образом, стоимость оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 699,4 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск мкр. Крылатый,1, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

30 284 000

(Тридцать миллионов двести восемьдесят четыре тысячи) рублей с учетом НДС.

25 664 000



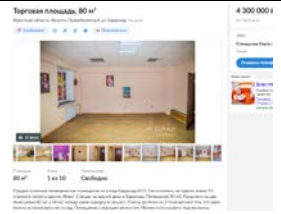
(Двадцать пять миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей без учета НДС.

4.3.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 42,6 кв. м, расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Крылатый,1 сравнительным подходом

Табл. 4.2.25. Расчет стоимости оцениваемого помещения общей площадью 42,6 кв. м, расположенного по адресу: г. Иркутск мкр. Крылатый,1 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область, район	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область
Адрес	г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1	г. Иркутск, ул. Трилиссера,104	г. Иркутск, ул. Байкальская,202/14	г. Иркутск, ул. Баррикад,60/5
Направление	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Правобережный
Линия застройки, на которой расположено здание*	внутриквартальная	внутриквартальная	внутриквартальная	внутриквартальная
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения	Ипотека	Нет	Нет	Нет

(обременения) прав				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	42,6	47,4	81,0	74,0
в т.ч.				
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	42,6	47	81	74
2 и выше	0	0	0	0
Этаж/этажность	1/3	1/5	1/9	1/10
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Материал стен	Кирпич/панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Торговое	Коммерческое	Торговое	Торговое
Текущее использование	Торговое	Коммерческое	Торговое	Торговое
Прочие характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	2 990 000	4 980 000	4 300 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	63 080	61 481	58 108
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Источник информации		https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/183063595/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/186254094/	https://irkutsk.cian.ru/sale/commercial/187227049/

Фото				
Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	63 080	61 481	58 108
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения без учета движимого имущества, руб. (с учетом НДС)	-	2 990 000	4 980 000	4 300 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	63 080	61 481	58 108
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	63 080	61 481	58 108
Корректировка на имущественные права				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	63 080	61 481	58 108
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент	-	1,00	1,00	1,00

<i>корректировки</i>				
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	63 080	61 481	58 108
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	63 080	61 481	58 108
Корректировка на условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,898	0,898	0,898
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	56 646	55 210	48 268
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Назначение объекта	Торговое	Коммерческое	Торговое	Торговое
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		56 646	55 210	48 268
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1	г. Иркутск, ул. Трилиссера, 104	г. Иркутск, ул. Байкальская, 202/14	г. Иркутск, ул. Баррикад, 60/5
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Направление	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Правобережный
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Линия застройки, на которой расположено здание*	внутриквартальная	внутриквартальная	внутриквартальная	внутриквартальная
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	56 646	55 210	48 268
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	42,6	47,4	81,0	80,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00

Этаж/этажность	1/3	1/5	1/9	1/10
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Материал стен	Кирпич/панель	Кирпич	Кирпич	Кирпич
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние зданий	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	56 646	55 210	48 268
Состояние помещений	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Корректировка, руб./кв. м</i>	-	56 646	55 210	48 268
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м</i>	-	56 646	55 210	48 268
<i>Удельный вес аналога</i>	-	0,33333	0,33333	0,33333
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС (округленно)		53 400		
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС (округленно)		2 275 000		

Таким образом, стоимость оцениваемого нежилого помещения, общей площадью 42,06 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск мкр. Крылатый,1, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

2 275 000

(Два миллиона двести семьдесят пять тысяч) рублей с учетом НДС.

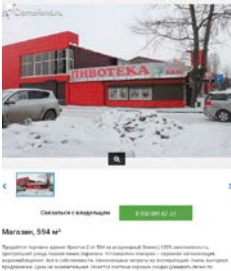
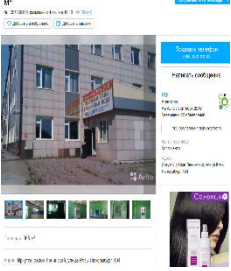
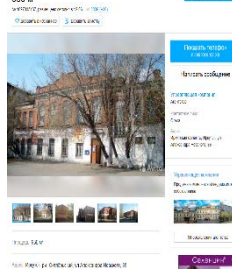
1 928 000

(Один миллион девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей без учета НДС.

4.3.3. Расчет рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 1267,7 кв. м, расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная, 18 сравнительным подходом

Табл. 4.2.29. Расчет стоимости оцениваемого здания общей площадью 1267,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Тракторная, 18 с КН №38:36:000002:3836 в рамках сравнительного подхода

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область, район	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область
Адрес	г. Иркутск, ул.Тракторная, 18	г. Иркутск, ул. Шпачека	г. Иркутск, ул. Александра Невского, 38	г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 184
Направление	Ленинский район	Ленинский район	Октябрьский район	Ленинский район
Линия застройки, на которой расположено здание*	первая линия	первая линия	Внутриквартальная	Внутриквартальная
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Ипотека	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	встроенно- пристроенное помещение
Общая площадь, кв. м	1267,7	594,0	930,0	305,0
в т.ч.				
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	423,0	394,0	406	305,0
2 и выше	844,7	200,0	424	0
Этаж/этажность	3/3	3/3	2/2	1/1
Площадь земельного участка, кв. м	8 694,0	1000	4156	500
Обеспеченность ЗУ	6,86	1,68	4,47	1,64
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть

Материал стен	ж/б панели	Панели	сэндвич-панели	ж/б панели
Физическое состояние зданий	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Состояние помещений	Без ремонта	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Назначение объекта	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Текущее использование	Не используется	торговая	коммерческое	торговая
Прочие характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	-	20 790 000	29 000 000	8 900 000
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	35 000	31 183	29 180
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Источник информации				
Источник информации		https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-irkutsk-195581034	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_i_zemlya_s_vobodnogo_naznacheniya_930_m_1097335137	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_305_m_1397330499
Фото				
Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	35 000	31 183	29 180
Корректировка на наличие движимого имущества				
Наличие движимого имущества, не	-	Нет	Нет	Нет

связанного с недвижимостью				
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена предложения без учета движимого имущества, руб. (с учетом НДС)	-	20 790 000	29 000 000	8 900 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	35 000	31 183	29 180
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	35 000	31 183	29 180
Корректировка на имущественные права				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Ипотека	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	33 250	29 624	27 721
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	33 250	29 624	27 721
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	33 250	29 624	27 721
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,898	0,898	0,898
		29 859	26 602	24 893
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00

Назначение объекта	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м		29 859	26 602	24 893
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	г. Иркутск, ул. Трактовая, 18	г. Иркутск, ул. Шпачека	г. Иркутск, ул. Александра Невского, 38	г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, 184
Направление	-	Ленинский район	Октябрьский район	Ленинский район
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,85	1,00
Линия застройки, на которой расположено здание*	Первая линия	Первая линия	Внутриквартальная	Внутриквартальная
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,13	1,13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	29 859	25 551	25 317
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	1 267,7	930,0	305,0	930,0
Коэффициент корректировки	-	1,04	1,00	1,04
Этаж/этажность	3/3	2/2	1/1	2/2
Коэффициент корректировки	-	1,08	0,91	1,08
Материал стен	Панели	Панели	Панели	Панели
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Физическое состояние зданий	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	26 097	28 699	23 038
Состояние помещений	Без ремонта	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Корректировка, руб./кв. м	-	-7400,00	-7400,00	-7400,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	18 697	21 299	15 638

Обеспеченность ЗУ	6,86	1,68	4,47	1,64
Коэффициент корректировки	-	2187,84	-4170,57	2279,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	18 697	17 128	17 917
Удельный вес аналога	-	0,33416	0,33251	0,33251
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м с учетом НДС (округленно)		18 600		
Стоимость объекта оценки, в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС		23 579 000		

Таким образом, стоимость оцениваемого нежилого здания с учетом стоимости земельного участка, общей площадью 1267,7 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, ул. Тракторная,18, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

23 579 000

(Двадцать три миллиона пятьсот семьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС.

3 190 000

(Три миллиона сто девяносто тысяч) рублей без учета НДС.

4.3.4. Расчет рыночной стоимости земельного участка с КН №38:36:000002:174 общей площадью 8694,0 кв. м, расположенного по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул. Тракторная,18 сравнительным подходом

Рыночная стоимость земельного участка будет определена методом сравнительного анализа продаж, поскольку рынок земли достаточно развит и информация о ценах предложений доступна в открытых источниках.

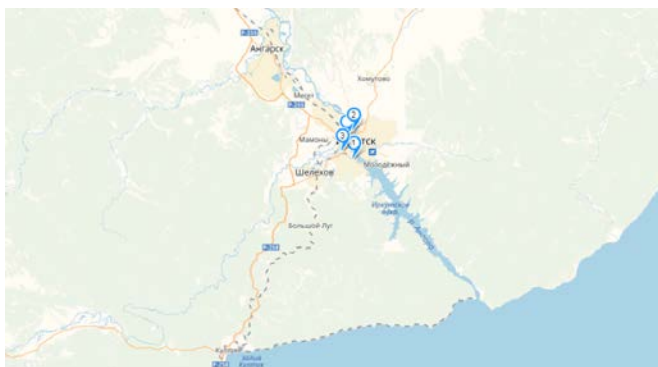
Подбор объектов сравнения

На первом этапе был проведен анализ рынка земельных участков на наличие предложений аналогичных объектов.

Сбор информации по объектам-аналогам

Для определения стоимости оцениваемого объекта, были подобраны близкие по функциональному назначению аналоги, предлагаемые к продаже до даты оценки. Критерием отбора объектов сравнения послужило назначение объекта (офисного назначения), площадь объекта и его местоположение. Анализ рынка проводился с использованием следующих ресурсов: сайт бесплатных объявлений Авито (<https://www.avito.ru/>), <http://www.rosrealt.ru/>, <https://www.beboss.ru/> и т.д.

Источники информации по подобранным объектам-аналогам представлены в Таблице 4.2.40. настоящего отчета. Далее представлена карта с указанием расположения объектов аналогов (ОА) и объекта оценки (ОО).



Основные характеристики объектов сравнения представлены в таблице 4.2.40. В случае, когда информации, предоставленной в объявлении, было недостаточно для установления характеристик объекта, осуществлялись консультации с агентами недвижимости по данному конкретному объекту.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения, как правило, определяется типом недвижимости. Единица сравнения используется для того, чтобы сделать удобнее процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

В качестве единицы сравнения для объекта оценки принят показатель: руб./кв. м общей площади земельного участка.

Описание проведенных корректировок

На рисунке 8. представлена выборка сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов. Для устранения различий между объектами-аналогами и объектом оценки были проведены корректировки их стоимостей.

Различают несколько основных элементов сравнения, по которым выполняются корректировки цен аналогов:

передаваемые имущественные права;

условия финансирования;

вид использования;

рыночные условия;

условия продажи;

расходы, сделанные сразу же после покупки;

местоположение;

физические характеристики;

экономические характеристики;

компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости.

В данной работе элементы сравнения разделены на две группы.

Первая группа элементов сравнения:

Корректировка на передаваемые права. У всех объектов аналогов передается право собственности. Корректировка на передаваемые права не применялась.

Корректировка на условия финансирования. Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты). Поскольку информация о наличии существенных отличий в условиях финансирования отсутствует, то данная корректировка не проводилась.

Корректировка на вид использования. Корректировка на вид использования не проводилась, поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют схожее назначение.

Корректировка на рыночные условия. Под корректировкой на рыночные условия понимается корректировка цен на дату сделки или предложения. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения. Цены предложений объектов - аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия продажи (торг). Все объекты-аналоги были скорректированы на разницу в величинах цен предложения и цен сделок. Корректировка на торг определяется на основе «Том 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года, стр. 113, Скидка на торг для земельных участков

составляет в среднем 10,2%.

Корректировка на расходы, сделанные сразу же после покупки. В данной работе в ходе анализа объектов сравнения дополнительных расходов, которые необходимо совершить сразу же после покупки, не выявлено, поэтому данная корректировка не проводилась.

Вторая группа элементов сравнения:

Корректировка на наличие коммуникаций. Важную роль в ценообразовании для коммерческой недвижимости играет обеспеченность площадей инженерными коммуникациями. Наибольшую стоимость имеет та недвижимость, к которой подведены все коммуникации. Все объекты сравнения, как и объект оценки, имеют возможность подключения необходимых коммуникаций. Таким образом, данная корректировка не использовалась.

Корректировка на местоположение. Одним из важнейших факторов ценообразования объекта является его местоположение. В данном случае она отражает степень развитости населенного пункта расположения, удаление от основных транспортных магистралей.

Оцениваемый объект и подобранные аналоги расположены в г. Иркутске. Однако степень удаленности от основных автомагистралей и развитости районов расположения оцениваемого объекта и аналогов различна. В связи с чем, корректировка по данному фактору проводилась в зависимости от удаленности от автомагистралей. Величина корректировки определялась на основании данных Тама 3 «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Справочника оценщика недвижимости, под редакцией Л.А. Лейфера 2014 года выпуска, стр. 135, и составила 29% в сторону повышения для аналога №2.

Расчет корректировки приведен в таблице 4.2.18. далее.

Корректировка на площадь участка. Площадь оцениваемого земельного участка составляет 8694 кв.м. Диапазон площадей объектов сравнения от 1000 кв.м. до 8000 кв.м.

В рамках данной работы была принята следующая группировка участков по площади в соответствии со «Справочник оценщика недвижимости – 2016, Том III. «Земельные участки» Авторы: Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д.А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2016

Корректировка не применяется.

Внесение весовых коэффициентов
Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших

расчетов стоимости объекта недвижимости.

Расчет стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

4.3.5. Определение стоимости земельного участка с кадастровым номером 38:36:000002:174 сравнительным подходом

В результате проведенных корректировок была получена скорректированная стоимость объектов-аналогов. Рыночная стоимость объекта оценки была получена как взвешенное значение скорректированных стоимостей за 1 кв. м объектов-аналогов. Веса присваивались исходя из величины проведенных корректировок. Расчет стоимости объектов оценки (в соответствии с их экономическим размером) представлен далее в таблице.

Таблица 4.2.30. Расчет стоимости земельного участка.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область
Адрес	г. Иркутск, ул. Трактовая, 18	г. Иркутск, ул.9 км Байкальского тракта	г. Иркутск, ул. Полярная	г. Иркутск, ул. Ракитная,18
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Ипотека	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Площадь земельного участка, кв.м	8694	3 500	2 000	5 000
Коммуникации	Вода,газ, электричество ,канализация на участке	По границе	По границе	По границе
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Вид разрешенного использования	Для размещения торговых объектов	Для размещения объектов: коммерческих объектов и др	Для размещения объектов коммерческого назначения,	Для размещения объектов коммерческого назначения,
Стоимостные характеристики				
Цена предложения, руб.	-	10 900 000	5 100 000	15 000 000
Цена предложения, руб./кв. м	-	3 114	2 550	3 000
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Источник информации				
Источник информации		https://realty.yandex.ru/off er/6602254819405219497/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-irkutsk-181982161	https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_zemelny_uchastok_ploschadyu_50_sotok_irkutskaya_oblast_irkutsk_rakitnaya_6796050366/

Фото				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.	-	300 000	450 000	395 000
Корректировка на снос имеющихся строений				
Наличие построек на участке	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь имеющихся построек, кв.м	-	-	-	-
Корректировка, руб.	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	-	10 900 000	5 100 000	15 000 000
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	3 114	2 550	3 000
Корректировка на имущественные права				
Вид права	Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право аренды
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Ограничения (обременения) прав	Ипотека	Нет	Нет	Нет
Коэффициент корректировки	-	0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 958	2 423	2 850
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 958	2 423	2 850
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 958	2 423	2 850
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Коэффициент корректировки	-	0,903	0,903	0,903
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 671	2 188	2 574
Корректировка на вид использования				

Вид разрешенного использования	Для размещения торговых объектов	Для размещения объектов: коммерческих объектов и др	Для размещения объектов коммерческого назначения,	Для размещения объектов коммерческого назначения,
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 671	2 188	2 574
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	г. Иркутск, ул. Трактовая, 18	г. Иркутск, ул.9 км Байкальского тракта	г. Иркутск, ул. Полярная	г. Иркутск, ул. Ракитная,18
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 671	2 188	2 574
Корректировка на различие физических характеристик (относительные корректировки)				
Площадь земельного участка, кв. м	8 694	3 500	2 000	5 000
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,92	0,92	0,92
Коммуникации	Вода, газ, электричество, канализация, на участке	Вода, газ, электричество, канализация, на участке	По границе	По границе
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 457	2 013	2 368
Наличие ЖД путей	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб./кв. м	-	2 457	2 013	2 368
Удельный вес аналога	-	0,3333	0,3333	0,3333
Коэффициент вариации	13,9 %			
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	2 279			
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС	19 814 000			

Согласно ст. 149, п. 2, пп. 17 Налогового кодекса РФ Аренда земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности НДС не облагаются.

Согласно ст. 146 п.2 пп.6 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков и долей в них НДС не облагаются.

Таким образом, стоимость земельного участка общей площадью 8694,0 кв. м (кадастровый номер 38:36:00002:174), полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет:

19 814 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот четырнадцать тысяч) рублей НДС не облагается

4.4. Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом

Доходный подход основан на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей экономической жизни, в стоимость. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (Федеральный стандарт оценки № 1

«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»).

Также в соответствии с ФСО N 1: информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

По результатам проведения анализа рынка производственной недвижимости Иркутской области Оценщику удалось собрать рыночные данные о величине арендных ставок на оцениваемую недвижимость. В связи, с чем Оценщик посчитал целесообразным применить доходный подход для оценки.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

В данном отчете использовался метод прямой капитализации.

Определение ставки дисконтирования

Термин «Ставка дисконтирования» определяется, как «коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем». Таким образом, ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

В случае оценки недвижимости ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Капитализация - процесс приведения ожидаемого потока будущих доходов к единой величине, равной их суммарной текущей стоимости.

При использовании метода капитализации в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков - доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Достоинства и недостатки методов определяются по следующим критериям:

- 1) возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя (инвестора);
- 2) тип, качество и обширность информации, на основе которой проводится анализ;
- 3) способность учитывать конкурентные колебания;
- 4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (месторасположение, размер, потенциальная доходность).

Для расчета стоимости объекта недвижимости был применен метод прямой капитализации доходов.

Метод прямой капитализации доходов используется, если:

- 1) потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- 2) потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, Т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$\text{Стоимость объекта недвижимости} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{Коэффициент капитализации}}$$

Таким образом, метод прямой капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в

текущую стоимость.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение потенциального валового дохода.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - это доход, который можно получить от эксплуатации объекта при 100 % использовании площадей объекта оценки, без учета потерь и расходов:

$$\text{ПВД} = \text{ставка арендной платы} * \text{площадь объекта.} \quad (16)$$

Рыночная арендная ставка представляет собой ставку, преобладающую на рынке аналогичных объектов недвижимости, то есть является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку. Рыночная арендная ставка используется при оценке полного права собственности, когда, по существу, недвижимостью владеет, распоряжается и пользуется сам владелец.

4.4.1. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 699,4 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1 доходным подходом.

Потенциальный валовой доход – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов в год. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости, и определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S,$$

где A - рыночная ставка арендной платы (годовая);
 S - площадь, сдаваемая в аренду.

На основании анализа наиболее эффективного использования периодический доход будет происходить от арендной платы, поступающей от сдачи в аренду торгового здания.

В рамках настоящей оценки, потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение арендопригодной площади и рыночной арендной ставки за 1 кв. м, в предположении того, что оцениваемое помещение будет сдаваться в аренду целиком в размере его общей площади.

Понятия «арендопригодная площадь» и «общая площадь» у объектов-аналогов также являются синонимами, поскольку указанная в объявлениях общая площадь является полностью арендопригодной (информация уточнялась по результатам телефонного интервьюирования).

Определение рыночной арендной ставки

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы, аналогичных по своим характеристикам оцениваемому помещению.

Исходные данные для верификации

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов производственной недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б

ФСОН №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками. Проанализировав рынок помещений и зданий административно-офисного назначения г. Иркутска, Оценщик выбрал 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: конструктивных особенностей, техническому состоянию и назначению.

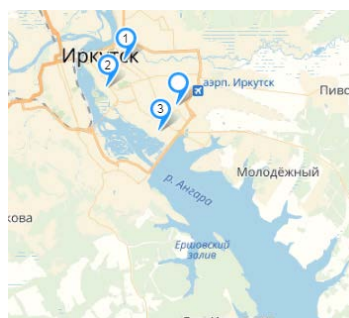


Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов аналогов в г. Иркутске, ул.Тракторная,18 и г. Иркутск, мкр. Крылатый,1
Метка без номера- объект оценки; метки с №1,2,3,- объекты аналоги

Обоснование выбора единицы сравнения

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м/год нежилого помещения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв. м/месяц.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Определение поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик рассмотрел корректировки по последующим параметрам:

цена предложения/сделки – поправка на торг;

- ✓ поправка на тип объекта;
- ✓ поправка на различие в площади;
- ✓ поправка на «красную линию»;
- ✓ поправка на этаж расположения;
- ✓ поправка на наличие отдельного входа.

Поправка на торг

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

На основании СРД №20, НЦПО, 2017г . под ред. К.т.н. Яскевич Е.Е. к расчету принята поправка на торг в размере 8,4%.

Поправка на тип объекта

Оцениваемый объект является нежилым помещением, все подобранные объекты-аналоги – нежилые помещения. Корректировка не вводится.

Поправка на площадь.

Площадь оцениваемого объекта 699,4 кв. м. Площади объектов-аналогов:
№1 – 72,8,0 кв. м, №2 – 780,0 кв. м, №3 – 300,0 кв. м. На основании «Справочник оценщика


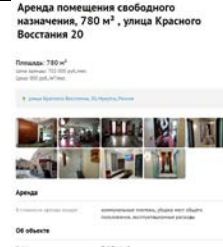

недвижимости» т.1, ч.1 «офисно-торговая недвижимость», Нижний Новгород, 2016г . под ред. Лейфер Л.А. к расчету принята корректировка в размере 0,86% к объекту аналогу №1; в размере в размере 1,04% к объекту аналогу №2; 0,94% к объекту аналогу №3;.

Поправка на тип «красную линию»

Оцениваемый объект так же, как и объект-аналог №3–расположен Внутриквартальная. Корректировка вводится для аналогов №1, №2 в размере -13,0 %.

Табл. 4.4.31. Расчет величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 699,4 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область, район	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область
Адрес	г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1	г. Иркутск ул.Дзержинского,3 5	г. Иркутск ул. Красного Восстания,20	г. Иркутск ул.Байкальская,234 А
Направление	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Первая	Первая	Внутриквартальная
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Ипотека	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	699,4	72,8	780	300
в т.ч.				
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	699,4	72,8	0	300
2 и выше	0	0	780	0
Этаж/этажность	1/2	1/10	2/3	1/1
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние зданий	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт

Состояние помещений	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Торговое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Текущее использование	Торговое	Торговое	Не используется	коммерческое
Стоимостные характеристики				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	10 714	10 800	8 400
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Наличие ОП	все включено кроме КП	все включено	все включено	все включено кроме КП
Источник информации				
Источник информации		https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_72.8_m_1423740367	http://proarr.ru/object/2646175	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-irkutsk-211290181
Фото				
Расчет величины арендной ставки Объекта оценки				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	10 714	10 800	8 400
Корректировка на наличие НДС				
Наличие НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, с учетом НДС	-	10 714	10 800	8 400
Корректировка на условия финансирования				

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	10 714	10 800	8 400
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	10 714	10 800	8 400
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,925	0,925	0,925
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	9 814	9 893	7 694
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Назначение объекта	Торговое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	9 814	9 893	7 694
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	г. Иркутск, мкр.	г. Иркутск ул.Дзержинского,3	г. Иркутск ул. Красного	г. Иркутск ул.Байкальская,234

	Крылатый, 1	5	Восстания,20	А
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Направление	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение*	Внутриквартальная	Первая	Первая	Внутриквартальная
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	Первая	Первая	Внутриквартальная
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	0,87	0,87	1,00
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	699,4	72,8	780,0	300,0
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,86	1,04	0,94
Этаж/этажность	1/2	1/2	2/3	1/1
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Коэффициент корректировки</i>		1,00	1,00	1,00
Физическое состояние здания	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е	Удовлетворительно е
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	7 343	8 951	7 232
ОР	все включено кроме КП	все включено	все включено	все включено кроме КП
Коэффициент корректировки	-	0,84	0,84	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	6 168	7 519	7 232
Удельный вес аналога	-	0,1750	0,2170	0,6080
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб./кв. м с учетом НДС (округленно)		7 000		

Таким образом, в рамках проведенной работы, Оценщиком была определена рыночная арендная ставка оцениваемого нежилого помещения общей площадью 699,4 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, ул. Мкр. Крылатый, 1 на уровне **7 000,00** руб./кв. м/год, с учетом НДС, ОР (за исключением КП и ЭР). Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку⁸.

Прочие доходы

Оценщик считает, что для оцениваемого объекта прочие доходы не характерны.

Определение потенциального валового дохода нежилого помещения общей площадью 699,4 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1

Табл. 4.4.32. Расчет величины потенциального валового дохода нежилого помещения, общей площадью 699,4 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1

Наименование	Значение
Расчет потенциального валового дохода	
Площадь, кв. м	699,4
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС, ОР (за исключением КП и ЭР)	7 000
Потенциальный валовой доход, руб.	4 895 800

Определение действительного валового дохода

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

⁸ «Оценка недвижимости» авторы А.Г. Грязнова, М.А. Федотова

Степень незагруженности характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Табл. 4.4.33. Процент недозагрузки при сдаче в аренду помещений офисно-торгового назначения

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,0%	13,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016

Таким образом, коэффициент недозагрузки для помещений и зданий торгового назначения составляет 12,3%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

- ✓ условно-постоянные;
- ✓ условно-переменные;
- ✓ расход на замещение.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Поскольку арендная ставка содержит операционные расходы, включающие налог на имущество, страховую премию и резерв на замещение, величина данных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016, и составляет 17,9%.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- ✓ метод рыночной экстракции;
- ✓ метод связанных инвестиций;
- ✓ метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Безрисковая ставка принята в размере 7,19% (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/) на основе. Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) сроком погашения 10 лет.

Табл. 4.4.34. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для помещений офисно-торгового назначения

№ п/п	Показатели рисков	Возможные значения показателя, %	Величина показателя, %
1	R 0 - безрисковая ставка,	%	7,19
2	R 1 - Риск низкой ликвидности,	0-5%	1,2
3	R 2 - Риск управления недвижимостью,	0-5%	1
4	R 3 - Секторный риск	0-5%	0
5	R 4 - Законодательный риск	0-5%	0
6	R 5 - Налоговый риск	0-5%	1
7	R 6 - Планировочный риск	0-5%	0
	Ставка капитализации		10,39

Риск управления недвижимостью (риск инвестиционного менеджмента) отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к ее снижению. В первую очередь, под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта - эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью. Риск, связанный с недостатками управления составляет 0-5 %. Коммерческая недвижимости торгово-офисного назначения наиболее распространенный вид арендной недвижимости. Риск равен 0,0%.

Риск низкой ликвидности. Данный вид риска, как и предыдущий, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время экспонирования объекта.

В данном случае срок экспозиции может составить пределах 1-12 месяцев, на основе безрисковой ставки поправка составит: $2,0 \text{ мес.} \times 7,19\% / 12 \text{ мес.} = 1,2\%$

В данном Отчете поправку на низкую ликвидность примем в размере $R_2 = 1,2\%$;

Секторный риск. Под секторным риском понимается вероятность того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики, а именно в секторе недвижимости, могут повлиять на стоимость инвестиции. Секторный риск на рынке недвижимости иногда описывают термином «риск рынка недвижимости».

Законодательный риск. Данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства,

которое прямо влияет на прибыль инвестиции. При этом законодательный риск может как повышать, так и понижать прибыль. Экспертно, оценщик принимает риск=0,0%

Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения инвестиции. Недвижимость в высшей степени подвержена налоговому риску. Налоговое законодательство может сделать недвижимость существенным налоговым укрытием, и в этом случае будут стимулироваться дополнительные инвестиции. Новые налоги могут, как повышать, так и ограничивать инвестиционную привлекательность недвижимости. Налоговый риск для недвижимости является главным фактором, который наименее вероятен для альтернативных инвестиций. Экспертно, в кризисный период, оценщик принимает риск=1,0%

Планировочный риск. Специфический для недвижимости риск, который отражает вероятность того, что изменения политики зонирования и планирования центрального или местного правительства скажутся положительно или отрицательно на стоимости инвестиций в недвижимость. Решения в области транспортного строительства, охранных зон могут кардинально изменить представления о стоимости инвестиций.

Таким образом, ставка капитализации для помещений и зданий офисно-торгового назначения равна 10,39%.

Расчет рыночной стоимости

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен ниже в таблице:

Табл. 4.4.35. Расчет стоимости оцениваемого нежилого помещения общей площадью 699,4 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый,1 в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
Расчет потенциального валового дохода	
Площадь, кв. м	699,4
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС, ОР (за исключением КП и ЭР)	7 000
Потенциальный валовой доход, руб.	4 895 800
Расчет действительного валового дохода	
Коэффициент недозагрузки	12,30%
Потери от недозагрузки, руб./год с НДС	602 183
Действительный валовой доход, руб./год с НДС	4 293 617
Расчет чистого операционного дохода	
Операционные расходы	17,9%
Операционные расходы, руб./год с НДС	876 348
Чистый операционный доход, руб./год с НДС	3 417 269
Ставка капитализации, %	10,39
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	32 889 981
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. без учета НДС	32 890 000

Таким образом, стоимость оцениваемого нежилого помещения общей площадью 699,4 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый,1, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:




32 890 000

(Тридцать два миллиона восемьсот девяносто тысяч) рублей

4.4.2. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 42,6 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1 доходным подходом.

Табл. 4.4.31. Расчет величины арендной ставки нежилого помещения, общей площадью 42,6 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область, район	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область
Адрес	г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1	г. Иркутск ул. Дзержинского, 35	г. Иркутск ул. Дальневосточная, 10/1	г. Иркутск ул. Советская, 170
Направление	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
Линия застройки, на которой расположено здание*	Внутриквартальная	Первая	Первая	первая
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на помещение	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Вид права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Ипотека	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	42,6	72,8	108	150
в т.ч.				
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	42,6	72,8	0	150
2 и выше	0	0	108	0
Этаж/этажность	1/2	1/10	2/3	1/10
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние зданий	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное

Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Торговое	коммерческое	Торговое	коммерческое
Текущее использование	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Прочие характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	10 714	9 000	9 204
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС	Включен	Включен	Включен	Включен
Наличие ОР, ЭР, КП		все включено	все включено	все включено
Источник информации				
Источник информации		https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeshchenie_72.8_m_1423740367	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/179775638/	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/167901825/
Фото				
Расчет величины арендной ставки Объекта оценки				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	10 714	9 000	9 204
Корректировка на наличие НДС				
Наличие НДС***	Включен	Включен	Включен	Включен

Величина арендной платы за 1 кв. м в год, с учетом НДС	-	10 714	9 000	9 204
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	10 714	9 000	9 204
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	10 714	9 000	9 204
Корректировка на условия рынка				
<i>Дата предложения</i>	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,925	0,925	0,925
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	9 814	8 244	8 431
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	9 814	8 244	8 431
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1	г. Иркутск ул. Дзержинского, 35	г. Иркутск ул. Дальневосточная, 110/1	г. Иркутск ул. Советская, 170
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Направление	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский	Октябрьский
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение*	Внутриквартальная	Первая	Первая	Первая
Коэффициент корректировки	-	0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	8 538	7 172	7 335
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	42,6	72,8	108,0	150,0
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,07	1,07
Этаж/этажность	1/2	1/2	2/3	1/10
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	есть
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент	-	1,00	1,00	1,00

<i>корректировки</i>				
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	8 538	7 674	7 848
ОР, КП+ЭР	все включено	все включено	все включено	все включено
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	8 538	7 674	7 848
Удельный вес аналога	-	0,3974	0,3013	0,3013
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб./кв. м с учетом НДС (округленно)		8 000		

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка оцениваемого нежилого помещения общей площадью 42,6 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1 на уровне 8 000,00 руб./кв. м/год, с учетом НДС, ОР, КП и ЭР. Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку

Расчет рыночной стоимости

Наименование	Значение
Расчет потенциального валового дохода	
Площадь, кв. м	42,6
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС, ОР (за исключением КП и ЭР)	8 000
Потенциальный валовой доход, руб.	340 800
Расчет действительного валового дохода	
Коэффициент недозагрузки	12,30%
Потери от недозагрузки, руб./год с НДС	41 918
Действительный валовой доход, руб./год с НДС	298 882
Расчет чистого операционного дохода	
Операционные расходы	17,9%
Операционные расходы, руб./год с НДС	61 003

Чистый операционный доход, руб./год с НДС	237 879
Ставка капитализации, %	10,39
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	2 289 500
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС (округленно)	2 290 000

Таким образом, стоимость оцениваемого нежилого помещения общей площадью 42,6 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый,1, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

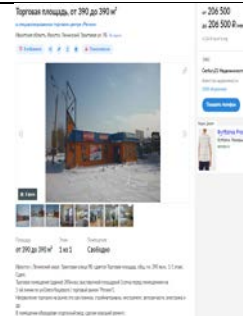

18 969 000

(Восемнадцать миллионов девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей

4.4.3. Расчет рыночной стоимости нежилого здания, общей площадью 1267,7 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, ул. Тракторная,18 доходным подходом.

Табл. 4.4.34. Расчет величины арендной ставки нежилого здания, общей площадью 1267,7 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, ул. Тракторная,18

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Область, район	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область	Иркутская область
Адрес	г. Иркутск ул.Тракторная,9Б	г. Иркутск ул.Тракторная,9Б	г. Иркутск ул.Щорса,1	г. Иркутск, ул. Р. Люксембург
Направление	Ленинский	Ленинский	Правобережный	Ленинский
Линия застройки, на которой расположено здание*	первая линия	Первая	Первая	Первая
Состав передаваемых прав на объект				
Вид права на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) прав	Ипотека	Нет	Нет	Нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Общая площадь, кв. м	1268	390	803	700
в т.ч.				
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	423	390	400	700

2 и выше	845	0	403	0
Этаж/этажность	3/3	1/2	2/2	1/1
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть
Физическое состояние зданий	Без ремонта	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
Состояние помещений	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Текущее использование	Не используется	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Прочие характеристики				
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	-	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики, влияющие на стоимость	-	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики				
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 400	4 800	5 143
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС***	Включен	Включен	Включен	Включен
Наличие ОР и ЭР****	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
Источник информации		https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/186384599/	https://irkutsk.cian.ru/rent/commercial/169308731/	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizh/imost-v-arendu-irkutsk-210877214
Фото				
Расчет величины арендной ставки Объекта оценки				

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы, руб./кв. м в год	-	5 400	4 800	5 143
Корректировка на наличие НДС				
Наличие НДС***	Включен	Включен	Включен	Включен
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, с учетом НДС	-	5 400	4 800	5 143
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 400	4 800	5 143
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 400	4 800	5 143
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	Март 2018	Март 2018	Март 2018	Март 2018
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,916	0,916	0,916
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	4 946	4 397	4 711
Корректировка на вид использования				
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00

Назначение объекта	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	4 946	4 397	4 711
Характеристики месторасположения объекта				
Адрес	г. Иркутск, ул.Тракторная,18	г. Иркутск ул.Тракторная,9Б	г. Иркутск ул.Щорса,1	г. Иркутск, ул. Р. Люксембург
Направление	Ленинский	Ленинский	Правобережный	Ленинский
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	0,59	1,00
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение*	первая линия	Первая	Первая	Первая
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	4 946	2 594	4 711
Корректировка на различие физических характеристик				
Общая площадь, кв. м	1 268,0	390,0	803,0	700
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,82	1,00	0,87
Этаж/этажность	3/3	1/2	2/2	1/1
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,91	0,98	0,91
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	есть
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
Состояние отделки	Без ремонта	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт	Стандартный ремонт
<i>Коэффициент корректировки</i>		0,73	0,73	0,73

Физическое состояние здания	Удовлетворительно	Хорошее	Удовлетворительно	Хорошее
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	0,80	1,00	0,80
Ограниченность доступа на объект	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	2 953	2 542	2 984
ОР и ЭР	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП	все включено кроме КП
<i>Коэффициент корректировки</i>	-	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год</i>	-	2 953	2 542	2 984
Удельный вес аналога	-	0,3237	0,3365	0,3397
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб./кв. м с учетом НДС (округленно)		2 800		

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка оцениваемого нежилого здания общей площадью 1267,7 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, ул. Тракторная, 18 на уровне 2800,00 руб./кв. м/год, с учетом НДС, ОР (за исключением КП и ЭР). Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку.

Определение действительного валового дохода нежилого здания, расположенного по адресу г. Иркутск, ул. Тракторная, 18.

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незагрузки характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Табл. 4.3.45. Процент недозагрузки при сдаче в аренду помещений свободного назначения

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, %	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,0%	11,0%	13,0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости- 2016. Том 2. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2016

Таким образом, коэффициент недозагрузки для помещений и зданий торгового назначения составляет 12,0%.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов. $ЧОД = ДВД - ОР$

Для удобства прогнозирования операционные расходы оценщиком делятся на три группы:

- ✓ условно-постоянные;
- ✓ условно-переменные;
- ✓ расход на замещение.

Условно-постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, арендные платежи за землю, платежи по страхованию недвижимости.

Условно-переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг.

К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Поскольку арендная ставка содержит операционные расходы, включающие налог на имущество, страховую премию и резерв на замещение, величина данных расходов не рассчитывалась, а была принята в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Издание четвертое актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016, и составляет 17,9%.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- ✓ метод рыночной экстракции;
- ✓ метод связанных инвестиций;
- ✓ метод кумулятивного построения.

Метод рыночной экстракции заключается в сопоставлении чистого операционного дохода, который могут принести объекты, сопоставимые с объектом оценки, при сдаче их в аренду, и цен продаж (предложения, спроса) этих же объектов.

Объекты, используемые для определения коэффициента капитализации должны быть сопоставимы с объектом оценки по двум основным параметрам: принадлежность к одному сегменту рынка недвижимости и сопоставимость варианта наилучшего и наиболее эффективного использования. Значение других ценообразующих характеристик у сопоставимых объектов и объекта оценки могут и не совпадать (физические характеристики, локальное местоположение).

Безрисковая ставка принята в размере 7,19% (http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/) на основе

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) сроком погашения 10 лет.

Табл. 4.3.46. Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет для помещений офисно-торгового назначения

№ п/п	Показатели рисков	Возможные значения показателя, %	Величина показателя, %
1	R 0 - безрисковая ставка,	%	7,19
2	R 1 - Риск низкой ликвидности,	0-5%	3,6
3	R 2 - Риск управления недвижимостью,	0-5%	1
4	R 3 - Секторный риск	0-5%	0
5	R 4 - Законодательный риск	0-5%	0
6	R 5 - Налоговый риск	0-5%	1
7	R 6 - Планировочный риск	0-5%	0
	Ставка капитализации		12,79

Риск управления недвижимостью (риск инвестиционного менеджмента) отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к ее снижению. В первую очередь, под управлением недвижимостью понимается соответствующая организация арендных денежных потоков. Максимально возможное заполнение объекта арендаторами, выбор и привлечение новых арендаторов, контроль поступления арендных платежей, гибкая политика стимулирования арендаторов, обеспечение эффективной эксплуатации и ремонта объекта - эти и многие аналогичные позиции являются предметом управления недвижимостью. Риск, связанный с недостатками управления составляет 0-5 %. Коммерческая недвижимости торгово-офисного назначения наиболее распространенный вид арендной недвижимости. Риск равен 0,0%.

Риск низкой ликвидности. Данный вид риска, как и предыдущий, считается особенно значимым для инвестиций в недвижимость. Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую получит потенциальный инвестор при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода за время экспонирования объекта.

В данном случае срок экспозиции может составить пределах 1-12 месяцев, на основе безрисковой ставки поправка составит: $6,0 \text{ мес.} \times 7,19\% / 12 \text{ мес.} = 3,6\%$

В данном Отчете поправку на низкую ликвидность примем в размере $R_2 = 3,6\%$;

Секторный риск. Под секторным риском понимается вероятность того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики, а именно в секторе недвижимости, могут повлиять на стоимость инвестиции. Секторный риск на рынке недвижимости иногда описывают термином «риск рынка недвижимости».

Законодательный риск. Данный тип риска связан с вероятностью изменения законодательства, которое прямо влияет на прибыль инвестиции. При этом законодательный риск может как повышать, так и понижать прибыль. Экспертно, оценщик принимает риск=0,0%

Налоговый риск. Так же, как и законодательный риск, налоговый риск отражает вероятность изменения налогового окружения инвестиции. Недвижимость в высшей степени подвержена налоговому риску. Налоговое законодательство может сделать недвижимость существенным налоговым укрытием, и в этом случае будут стимулироваться дополнительные инвестиции. Новые налоги могут, как повышать, так и ограничивать инвестиционную привлекательность недвижимости. Налоговый риск для недвижимости является главным фактором, который наименее вероятен для альтернативных инвестиций. Экспертно, в кризисный период, оценщик принимает риск=1,0%

Планировочный риск. Специфический для недвижимости риск, который отражает вероятность того, что изменения политики зонирования и планирования центрального или местного правительства скажутся положительно или отрицательно на стоимости инвестиций в недвижимость. Решения в области транспортного строительства, охранных зон могут кардинально изменить представления о стоимости инвестиций.

Таким образом, ставка капитализации для помещений и зданий торгового назначения равна 10,99%.

Расчет рыночной стоимости

Наименование	Значение
<i>Расчет потенциального валового дохода</i>	
Площадь, кв. м	1 267,7
Арендная ставка, руб./кв. м/год с учетом НДС, ОР (за исключением КП и ЭР)	2 800
Потенциальный валовой доход, руб.	3 549 560
<i>Расчет действительного валового дохода</i>	
Коэффициент недозагрузки	12,30%
Потери от недозагрузки, руб./год с НДС	436 596
Действительный валовой доход, руб./год с НДС	3 112 964
<i>Расчет чистого операционного дохода</i>	
Операционные расходы	17,90%
Операционные расходы, руб./год с НДС	635 371
Чистый операционный доход, руб./год с НДС	2 477 593
Ставка капитализации, %	12,79
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. с НДС	19 371 329
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб. с учетом НДС (округленно)	19 371 000

Таким образом, стоимость оцениваемого нежилого здания общей площадью 1267,7 кв. м, расположенного по адресу г. Иркутск, ул. Тракторная, 18, полученная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет:

19 371 000

(Девятнадцать миллионов триста семьдесят одна тысяча) рублей

Глава 5. Согласование результатов

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает. Целью сведения результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
 2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
 3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
 4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.
- Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Затратный подход позволяет определить затраты на изготовление и реализацию нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. Затратный подход в данном расчете не использовался.

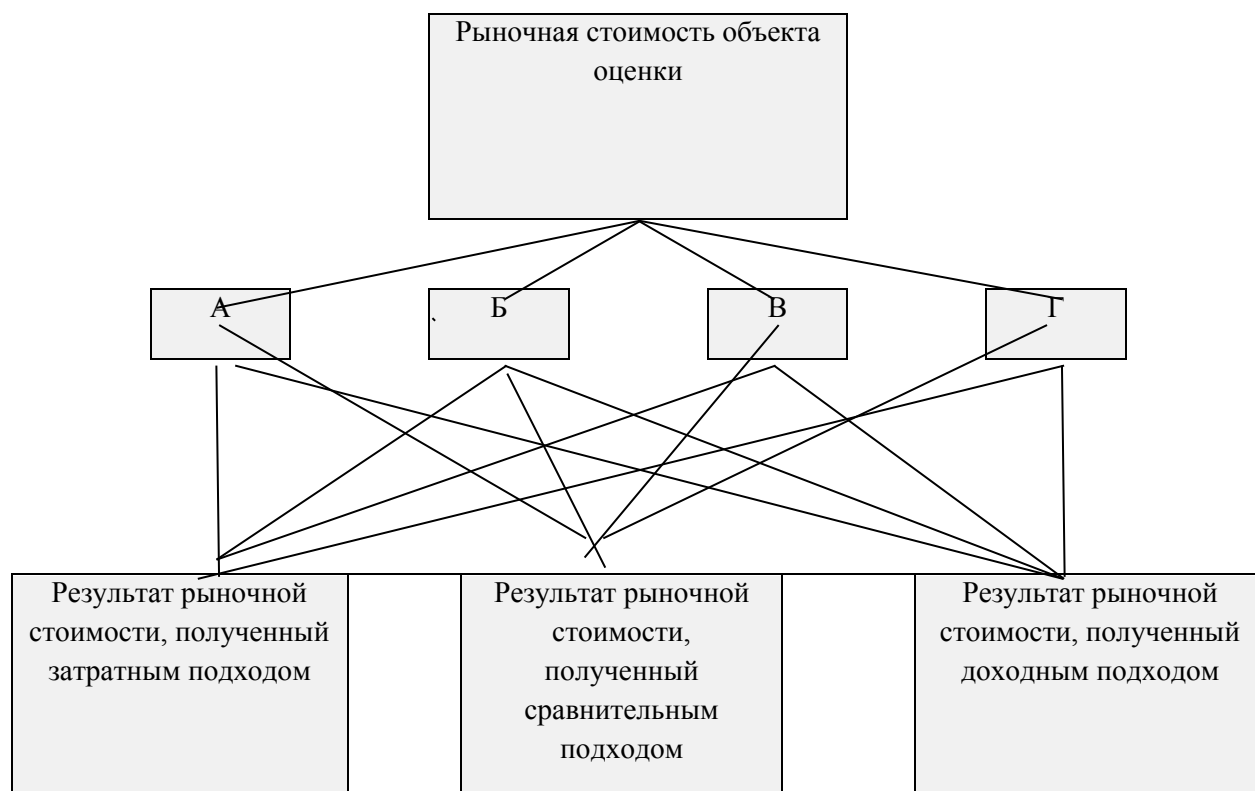
Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Но в доходном подходе используются прогнозные величины ставок арендной платы. Отсутствие надежной информации о будущем развитии регионального рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода.

Популярным методом, используемым при согласовании результатов оценки, является Метод анализа иерархий (МАИ), опирающийся на многокритериальное описание проблемы, который был предложен и детально описан Саати Т. в своей работе «Принятие решений: метод анализа иерархий». Метод Анализа Иерархий представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии. Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

1. верхний уровень – цель – оценка рыночной стоимости здания;
2. промежуточный уровень – критерии согласования;
3. нижний уровень – альтернативы – результаты оценки, полученные различными методами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования: · «А» - критерий, учитывающий намерения инвестора (продавца, покупателя); · «Б» - критерий, учитывающий количество данных (тип, качество), на основе которых проводится согласование; · «В» - критерий, учитывающий конъюнктурные колебания рынка; · «Г» - критерий, учитывающий специфические особенности объекта оценки (местоположение, размер, потенциальная доходность).

Таблица 0.1 Схема анализа иерархий



После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратная симметричная матрица, а для попарного сравнения используется следующая шкала отношений:

Шкала отношений важности критериев оценки
Таблица 0.2

Важность параметра оценки	“1-9”
Одинаковая важность	1
Незначительное преимущество	3
Значительное преимущество	5
Явное преимущество	7
Абсолютное преимущество	9
2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.	

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$nW'_j = (\Pi a_{ij})^{1/n} \text{ где } a_{ij} - \text{важность критерия (индекса)}$$

3. Полученные веса нормируются:

$$\bar{W}'_j = \frac{W'_j}{\sum_{j=1}^m W'_j}$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

4. Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

5. Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

6. По полученным результатам рассчитываем итоговое значение весов каждого метода и определяем средневзвешенную цену объекта.

Сравниваем результаты, полученные с применением различных подходов по каждому критерию согласования:

Таблица 0.3 Критерий А (Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора или продавца)

Методы	Сравнительный	Затратный	Расчет для веса	Вес метода по критерию А.
Сравнительный	1,00	2,00	1,41	0,67
Затратный	0,50	1,00	0,71	0,33
Доходный	0	0	0	0
Сумма			2,12	1,00

Таблица 0.4 Критерий Б (Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ)

Методы	Сравнительный	Затратный	Расчет для веса	Вес метода по критерию Б.
Сравнительный	1,00	1,25	1,12	0,56
Затратный	0,80	1,00	0,89	0,44
Доходный	0	0	0	0
Сумма			2,01	1,00

Таблица 0.5 Критерий В (Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания)

Методы	Сравнительный	Затратный	Расчет для веса	Вес метода по критерию В.
Сравнительный	1,00	3,33	1,83	0,77
Затратный	0,30	1,00	0,55	0,23
Доходный	0	0	0	0
Сумма			2,37	1,00

Таблица 0.6 Критерий Г (Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность))

Методы	Сравнительный	Затратный	Расчет для веса	Вес метода по критерию Г.
Сравнительный	1,00	2,00	1,41	0,67
Затратный	0,50	1,00	0,71	0,33
Доходный	0	0	0	0
Сумма			2,12	1,00

По полученным результатам рассчитываем итоговое значение весов каждого метода и определяем средневзвешенную цену оцениваемого объекта.

Расчет итоговых весов методов и взвешивание результатов расчетов стоимости Объекта

Методы/Критерии	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода	Результаты по методам	Взвешенный результат
Сравнительный	0,57	0,11	0,26	0,05	0,521	15 400 000	8 023 000
Затратный	0,67	0,56	0,77	0,67	0	0	
Доходный	0,33	0,44	0,23	0,33	0,479	14 900 000	7 137 000
Сумма					1,00		15 160 000

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости в рамках данного отчета составляет:

Наименование объекта оценки	Результат по сравнительному подходу	Итоговый вес метода	Результат по доходному подходу	Итоговый вес метода	Рыночная стоимость округленно, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость округленно, без учета НДС, руб.
Помещение нежилое административное общей площадью 699,4 кв. м, 1-й эт., расположенное по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1	30 284 000	0,521	32 890 000	0,479	31 530 000	26 720 000
Помещение нежилое административное общей площадью 42,6 кв. м, 1-й эт., расположенное по адресу г. Иркутск, мкр. Крылатый, 1 с	2 160 000	0,521	2 290 000	0,479	2 222 000	1 883 000

учетом доли в праве (1/2)	1 080 000		1 145 000		1 054 000	893 000
Здание здания, с учетом стоимости ЗУ, общей площадью 1267,7 кв.м. КН№38:36:000002:7361, расположенное по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул.Тракторная,18	23 579 000	0,521	19 371 000	0,479	21 564 000	1 483 000
Здание без стоимости ЗУ, общей площадью 1267,7 кв.м. КН№38:36:000002:7361, расположенное по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул.Тракторная,18					1 750 000	1 483 000
Земельный участок, площадь 0,8694 га, КН №38:36:000002:174, расположенный по адресу Иркутская область, г. Иркутск, ул.Тракторная,18	19 814 000		Не применялся		19 814 000	Не применялся
ИТОГО:	54 943 000		53 406 000		54 148 000	29 096 000

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимости по состоянию 31 марта 2018 года с учетом НДС, составляет:

54 148 000

(Пятьдесят четыре миллиона сто сорок восемь тысяч) рублей.

Без учета НДС :

29 096 000

(Двадцать девять миллионов девятьсот шесть тысяч) рублей.

Необходимо отметить, что результат рыночной стоимости, независимо от методов оценки всегда содержит некоторую неопределенность. Сложившаяся практика оценки позволяет утверждать, что величина указанной неопределенности принимается, как правило, равной (+/-) 30%⁹.

Глава 6. Сертификат качества проводимой оценки

Данным заявлением Оценщик удостоверяет, что:

- настоящая работа выполнена в соответствии с требованиями стандартов оценочной деятельности и правил оценки;
- изложенные в данном отчете факты достоверны и основываются на знаниях Оценщика;
- произведенный анализ, высказанное мнение и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным мнением Оценщика;
- Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, являющегося предметом анализа данного отчета;
- вознаграждение Оценщика не зависит от каких-либо аспектов проведенного анализа;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;

⁹Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», утв. решением Комитета Ассоциации российских банков (Протокол от «25» ноября 2011г.)

- Оценщик имеет профессиональный опыт оценки аналогичных объектов достаточный для проведения компетентного исследования стоимости объекта оценки;
- никто, кроме лиц, указанных в настоящем отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик:



И.М.Новикова

Перечень используемой литературы

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО № 3).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9).
7. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО № 12).
8. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
9. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
10. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
11. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
12. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
13. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
14. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
15. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
16. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. -М.: Дело, 1995

С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

Фото 1. Помещение нежилое административное общей площадью 42,6 кв. м, 1-й эт. , расположенное по адресу г. Иркутск, мкр.Крылатый,1



Фото 2 Здание нежилое, расположенное по адресу г. Иркутск, ул. Тракторная,18



Фото 3 Помещение нежилое административное общей площадью 699,4 кв. м, 1-й эт. , расположенное по адресу г. Иркутск, мкр.Крылатый,1



Приложение 2.

Предоставленные документы

Унифицированная форма № ИНВ-1

ООО «Котлар Маркет»
ИНН/КПП 380810399/380801001

Формы по ОКУД
по ОКПО

Код
0317001
71897466

Основание для проведения инвентаризации: приказ, назначивший, распоряжением

Вид деятельности: 62.20
номер: 3
дата: 05.10.2017
Дата начала инвентаризации: 12.11.2017
Дата окончания инвентаризации: 31.01.2018
Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основное средство: Земельный участок
находящийся в собственности организации под обременением по Договору об ипотеке (залогом заложен земельный участок) № 43 3/28-14 от 30.06.2014г., в пользу ОАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие"

Местонахождение: 664003 г. Иркутск, ул. Боевого Хмельницкого, д.1
664024 Иркутская область, г. Иркутск, Ленинский район, ул. Трактовая, 18

Архивизатор: *
РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства связи в бухгалтерию, и все основные средства, поступающие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

2-я страница формы № ИНВ-1
Лист 1

№ п.п.	№ инв. бонка	Наименование, классификация и краткая характеристика объекта	Документ-основание, подтверждающий право собственности			Кладовый номер	Общая площадь, кв.м.	Фактическая стоимость, руб.	По данным Договора об ипотеке 43 3/28-14		Кладовая стоимость, руб.
			наименование	дата	номер				наименование	стоимость, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	РА13	Земельный участок	Договор купли-продажи объектов недвижимости в ипотеку права по договору аренды от 22.04.2004, зарегистрирован 13.05.2004 рег. № 43-41/00-2004-400 Утверждение отсужен по государственной регистрации права на недвижимое имущество в связи с ним на территории Иркутской обл.			38-36-000002-174	8 694,00	1,0	1,0	1 000,00	35 896 839,48
Итого:								1,0	1,0	1 000,00	35 896 839,48

Итого на Листе 1:
- исправлений: none
- общее фактическое: none

СЛИЧЕТНАЯ ВЕДОМОСТЬ

По состоянию на "01" ноября 2017 г. проведена инвентаризация фактической стоимости основных средств, находящихся в собственности организации под обременением по Договору об ипотеке (залогом заложен земельный участок) № 43 3/28-14 от 30.06.2014г., в пользу ОАО Банк "Финансовая Корпорация Открытие"

При инвентаризации установлено следующее:

Основание для проведения инвентаризации: приказ, назначивший, распоряжением

Вид деятельности: 62.20
номер: 3
дата: 05.10.2017
Дата начала инвентаризации: 12.11.2017
Дата окончания инвентаризации: 31.01.2018
Вид операции

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ
основных средств

Основное средство: Земельный участок
находящийся в собственности организации под обременением по Договору об ипотеке (залогом заложен земельный участок) № 43 3/28-14 от 30.06.2014г., в пользу ОАО "НОМОС-КАН"

Местонахождение: 664003 г. Иркутск, ул. Боевого Хмельницкого, д.1
664024 Иркутская область, г. Иркутск, Лен. Район, ул. Трактовая, 18

Архивизатор: *
РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства связи в бухгалтерию, и все основные средства, поступающие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лист(ы), ответственный(ые) за сохранность основных средств:

Итого на Листе 1:
- исправлений: none
- общее фактическое: none

2-я страница формы № ИНВ-18
Лист 1

№ п.п.	№ инв. бонка	Наименование, классификация и краткая характеристика объекта	Документ-основание, подтверждающий право собственности			Год выпуска (инвентаризация)	Номер			Справочно	Общая площадь, кв.м. (по плану)	Итого инвентаризация			
			наименование	дата	номер		кв.м.	литра	этаж			итого	кв.м.	литра	этаж
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	РА14	Земельный участок, нежилой	Решение Арбитражного суда Иркутской обл. от 27.03.2006, вступившее в законную силу 27.04.2006			1976	38-36-000002-7361	A, 4	3	Справка МЧС о номере от 22.07.2015	1 247,76	1,0			
2	---	Торгово-выставочный комплекс	Решение Арбитражного суда Иркутской обл. от 27.03.2006, вступившее в законную силу 27.04.2006			2002	38-36-000002-7361	лит. A, A1, A2, A3, и	3	Справка МЧС о номере от 22.07.2015	7 549,10		1,0	192 906 200,00	
Итого:												1,0	1,0	192 906 200,00	

№ п.п.	№ инв. бонка	Наименование, классификация и краткая характеристика объекта	Документ-основание, подтверждающий право собственности			Год выпуска (инвентаризация)	Номер			Общая площадь (по плану)	Итого инвентаризация					
			наименование	дата	номер		кв.м.	литра	этаж		итого	кв.м.	литра	этаж	итого	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	РА15	Нежилая постройка, нежилое: нежилое, этаж № 1, номера по поэтажному плану 2-6, 8-9, 11, 12	Договор купли - продажи от 11.11.2011г.			2008	38-36-000002-30138	A1	1	42,6	1,0	1,0	27 099 000,0			
2	РА15	Нежилая постройка, нежилое: нежилое, этаж № 1, номера по поэтажному плану 6-4, 7	Договор купли - продажи от 11.11.2011г. Объект заложен собственностью, залога в право 1/2			2008	38-36-000002-30139	A1	1	42,6	1,0	1,0	1 000,0			
Итого:												2,0	2,0	27 100 000,0		



ПОСТАНОВЛЕНИЕ о возбуждении уголовного дела и принятии его к производству

Иркутск 21 июля 2015 года
10 час. 00 мин.
Дознаватель ОД ОНД г. Иркутска ГУ МЧС России по Иркутской области
лейтенант Нестеренко Г.И., рассмотрев сообщение о преступлении - рапорт об обнаружении признаков преступления, предусмотренного ст. 168 УК РФ, зарегистрированный в КРСИ ОНД г. Иркутска № 346 от 21.06.2015 г., и материалы предварительной проверки,

У С Т А Н О В И Л :

21 июня 2015 года в 20 час. 42 мин. поступило сообщение о возгорании торгового центра «Авалон-Сити», расположенного по адресу: г. Иркутск, ул. Трактовая, 18.

В ходе проведения предварительной проверки было установлено, что 21 июня 2015 года в 20 час. 42 мин. по причине неосторожного обращения с огнем, в торговом центре «Авалон-Сити», расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Трактовая, 18, произошел пожар. В результате пожара здание торгового центра повреждено огнем по всей площади, в результате чего причинен материальный ущерб собственнику здания ООО «Кентавр Маркет» в размере 241 134 000 рублей, арендаторам - ООО «Регион Союз» в размере 140 000 000 рублей, ООО «Остин» в размере 45 328 534, 45 рублей, ООО «Алдис» в размере 51 706 318,73, что является крупным размером.

Принимая во внимание, что имеются достаточные данные, указывающие на признаки преступления, предусмотренного ст. 168 УК РФ, руководствуясь ст. 140, 145, 146 (147) и частью первой ст. 156 УПК РФ,

П О С Т А Н О В И Л :

1. Возбудить уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ст. 168 УК РФ.
2. Уголовное дело принять к своему производству и приступить к расследованию.
3. Копию настоящего постановления направить прокурору г. Иркутска.

Дознаватель ОД ОНД г.Иркутска
ст. лейтенант внутренней службы

Г.И. Нестеренко

Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Иркутской области

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	38.36.000002.0174	2	Лист №	1	3	Всего листов	2
Общие сведения								
4	Продолжение номера	38.36.000002.0172						
5	Наименование участка	Земельное	6					
7	Местоположение	Иркутск, г. Иркутск, ул. Трактовая, 18						
8	Категория земель:							
8.1	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
8.2	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9	Разрешенное использование (назначение):	Эксплуатация существующей производственной базы						
10	Фактическое использование (характеристика деятельности):	под эксплуатацию существующей производственной базы						
11	Площадь:	8094 кв.м	12	Нормативная цена:	13	Ставка земельного налога:	14	Базовая ставка арендной платы:
15	Собственность ООО «Кентавр Маркет»							
16	Особые отметки:	Площадь земельного участка соответствует материалам исследования. План изложен в 2 (двух) экземплярах, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости.						
17	Цель предоставления выписки:	В соответствии с заявлением (для совершения сделки)						
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой обременяется земельный участок:	18.1 Регистрационный номер документа в ОКУ: 18.2 Номера образцовых копий: 18.3 Номера ликвидационных документов: 38.36.000002.0172						

Начальник территориального отдела по г. Иркутску
Управления Росреестра по Иркутской области

Г.П. Пахомов

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

1	Кадастровый номер	38.36.000002.0174	2	Лист №	2
3 План (чертеж, схема) границ земельного участка					
4 Масштаб 1:2000					

Начальник территориального отдела по г. Иркутску
Управления Росреестра по Иркутской области

Г.П. Пахомов

МЧС РОССИИ
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
(Окраска напольной деятельности г. Иркутска)
ул. Клары Цеткин, 9 «А», Иркутск, 660039
тел.: 76-80-54, 76-80-64
факс: 72-30-59
E-mail: ondfkura@genercom.mvd.ru
mchs_onf_irkutsk@mail.ru

На № 2119 от 13.07.2015 года

Директору ООО «Кентавр Маркет»
В.И. Харизоминной

СПРАВКА

Дана в том, что 21 июня 2015 года в здании ТЦ «Авалон-Сити», расположенном по адресу: г. Иркутск, ул. Трактовая, 18, произошел пожар.
Справка дана для предъявления по месту требования.

Главный государственный инспектор
города Иркутска по пожарному надзору



Исп. Нестеренко Г.И.
Тел. 768-064

Муниципальное унитарное предприятие
«Бюро технической инвентаризации г. Иркутска»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Тип объекта учета	Помещение
Назначение	нежилые
Наименование объекта	Нежилое помещение
расположенного по адресу:	
Субъект Российской Федерации: Иркутская	
Район: Иркутск	
Муниципальное образование	Тип: наименование
Административный район города	наименование: р-н Октябрьский
Населенный пункт	Тип: г.
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	наименование: Иркутск
Улицы (проспект, переулок и т.д.)	Тип: микрорайон
Номер дома	наименование: Крылатый
Номер корпуса	1
Номер строения	№
Литера здания	АА1А2
Номер помещения	2-6-6, 8, 9, 11, 12 на п.п. 1 этаж
Исх. описание местоположения	
Инвентарный номер дата	54032
Кадастровый номер земельного участка (при наличии)	38.36.000022.49



Первый заместитель директора
МУП «БТИ г. Иркутска»
С.Ю. Яковлева
Уполномоченное лицо

Паспорт составлен по состоянию на

29.09.2011

Дата государственной регистрации

29.09.2011

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Министерство экономического развития Российской Федерации
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление Федеральной регистрационной службы
по Иркутской области

Дата выдачи: "30" марта 2009 года

Документы-основания: Решение Арбитражного суда Иркутской области от 27.03.2006, вступившее в законную силу 27.04.2006

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ КЕНТАВР МАРКЕТ, ИНН 3808103997, ОГРН 1043801012254, КПП 380801001, зарегистрировано Инспекцией МНС России по Правобережному округу г.Иркутска Иркутской области 31.03.2004, адрес: Иркутская область, Иркутск г., Б.Хмельницкого ул., д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Торгово-выставочный комплекс, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 7475,3 кв. м, инв.№ 25-401-001-020499470, лит. А.А1, А2, А3а, адрес объекта: Иркутская область, Иркутск г., Трактовая ул., д.18

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000002:0174:25:401:001:020499470

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "03" июня 2006 года сделана запись регистрации № 38-38-01/046/2006-240
повторное, взамен свидетельства: серия 38-АГ № 337845, дата выдачи 03.06.2006; серия 38 АГ № 907091, дата выдачи 28.11.2008

Регистратор  

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

38 АГ 956627

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 38-АВ № 353147, дата выдачи 28.07.2004

Дата выдачи: "03" декабря 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи объектов недвижимости и уступки прав по договору аренды от 22.04.2004, зарегистрирован 13.05.2004 рег.№38-01/00-26/2004-460
Учрежденным юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Иркутской области

Субъект (субъекты) права: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ КЕНТАВР МАРКЕТ, ИНН 3808103997, ОГРН 1043801012254, КПП 380801001, зарегистрировано Инспекцией МНС России по Правобережному округу г.Иркутска Иркутской области 31.03.2004, адрес: Иркутская область, Иркутск г., Б.Хмельницкого ул., д.1

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Объект торгового назначения, общая площадь 8 694 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г. Иркутск, Ленинский район, ул. Трактовая, 18

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000002:174

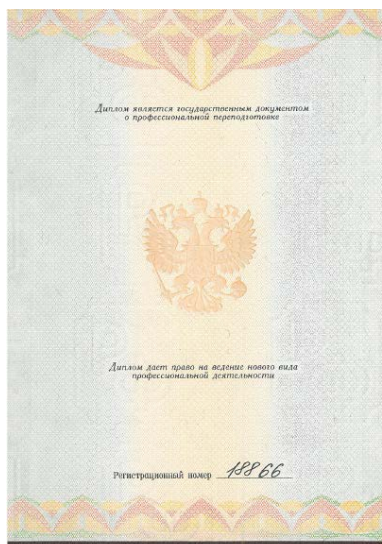
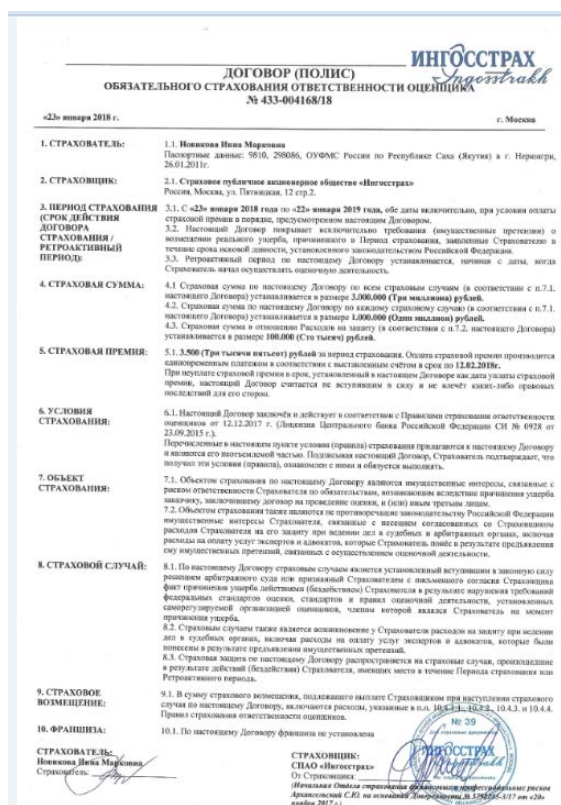
Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" мая 2004 года сделана запись регистрации № 38-01/00-26/2004-459

Регистратор  

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ


38 АВ 282429

Приложение 3. Документы оценщика



Сброшюровано, пронумеровано
и скреплено печатью 95
листов.

Генеральный директор
ООО «1А Консалт»

 Костенко А.Г.

