

Отчет № 36-2-А/2018

об оценке объекта оценки

Заказчик:	Ким Андрей Миронович, в лице финансового управляющего Данилова Вячеслава Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Иркутской области от 04.12.2017 г. по делу № А19-20679/2017
Собственник:	Ким Андрей Миронович
Наименование объекта оценки:	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127
Дата оценки:	30 марта 2018 года
Дата составления отчета:	24 апреля 2018 года

Содержание

1.	Основные факты и выводы.....	4
2.	Задание на оценку	5
3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	6
4.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	7
5.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки.....	8
7.	Основные этапы процесса оценки	9
8.	Описание объекта оценки	9
8.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
8.2.	Данные визуального осмотра	9
8.3.	Реквизиты собственника объекта (физическое лицо)	10
8.4.	Сведения о балансовой стоимости объектов оценки.....	10
8.5.	Оцениваемое право.....	10
8.6.	Описание количественных и качественных характеристик объекта	10
8.7.	Назначение и фактическое использование	11
8.8.	Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки	11
8.9.	Описание местоположения и других факторов и характеристик, относящихся к объекту, существенно влияющих на его стоимость.....	13
8.10.	Анализ ликвидности объекта	18
9.	Анализ рынка объекта, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту исследования, но влияющих на его стоимость	19
9.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта исследования на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	20
9.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	20
9.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	21
9.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.....	24
9.5.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта исследования.....	26
10.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	26
10.1.	Порядок проведения оценки	26
10.2.	Обзор подходов оценки.....	27
	Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов	28
11.	Анализ наиболее эффективного использования	29
12.	Оценка помещений сравнительным подходом	30

13.	Оценка помещений доходным подходом	41
14.	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов	52
15.	Определение ликвидационной стоимости	53
16.	Заключение об оценке	57
17.	Список, используемой литературы	58
18.	Приложения	59
	Приложение №1. Фотоматериалы	59
	Коммерческие предложения о продаже нежилых помещений	69
	Коммерческие предложения о аренда нежилых помещений	72
	Приложение №3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки	75
	Приложение №4. Копии документов Исполнителя и Оценщика	88

1. Основные факты и выводы

Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	36-2-А/2018 от 24 апреля 2018 г.
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 36-2-А/2018 от 28 марта 2018 г.
Краткое описание Объекта оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказахья, д.127. Полное описание объекта оценки представлено в Разделе 8 настоящего Отчета.
Краткое описание имущественных прав, учитываемых при оценке объекта оценки	Право собственности
Наименование собственника Объекта оценки	Ким Андрей Миронович, СНИЛС 155-329-881 88
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация объекта оценки
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Только для предполагаемого использования результатов оценки
Дата осмотра Объекта оценки	30 марта 2018 года
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	30 марта 2018 года
Период проведения работ	30 марта 2018 - 24 апреля 2018 года
Дата составления Отчета	24 апреля 2018 года
Балансовая стоимость Объекта оценки	Отсутствует, объект оценки принадлежит физическому лицу
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	9 541 000 руб.
Доходный подход	8 610 000 руб.
Согласованное значение стоимости по результатам применения подходов к оценке (округленно) ¹	9 350 000 руб.
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта	9 350 000 (Девять миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей.
Ликвидационная стоимость	7 770 000 (Семь миллионов семьсот семьдесят тысяч) рублей.

Дополнительно сообщаем, что в случае реализации объекта оценки Заказчиком оценки, по вышеуказанной цене, величина НДС составит 0,00 руб.²

¹ п. 14 ФСО №3 «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления»

Поскольку нормативными правовыми актами не установлен порядок применения правил округления чисел, представляется обоснованной позиция округления до значений, принятая рынком (т.е. до каких знаков принято округлять на данном сегменте рынка), до целого числа, кратного тысячам по правилам математического округления.

² НДС не облагается согласно НК РФ Статья 146. Объект налогообложения

2. В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения:

2. Задание на оценку

Объект оценки, состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказахья, д.127. Полное описание объекта оценки представлено в Разделе 8 настоящего Отчета.
Имущественные права на объект оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки)	Право собственности Субъект права – Ким Андрей Миронович Ограничения (обременения) права – ипотека в силу закона
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Документы, содержащие характеристики объекта оценки представлены в разделе 8.1 настоящего Отчета
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация объекта оценки
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Только для предполагаемого использования результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости):	30 марта 2018 года
Срок проведения оценки:	30 марта 2018 - 24 апреля 2018 года
Дата составления Отчёта:	24 апреля 2018 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> Оценщик определяет рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения рыночных условий (социальных, экономических, юридических, природных и иных), которые в дальнейшем могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки. В то же время в соответствии со ст. 12 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»: «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ)». Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению факторов, которые невозможно обнаружить иным путем, чем изучением предоставленных документов и материалов. При предоставлении дополнительной информации Оценщик оставляет за собой право внести изменения в отчет в связи с выявленными обстоятельствами, возникшими при изучении данной информации, влияющей на рыночную стоимость

15) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ)

	<p>объектов.</p> <ul style="list-style-type: none"> В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной. В Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. Прочие ограничения указаны в п.5. настоящего Отчета.
Срок экспозиции объекта оценки, условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации)	При определении ликвидационной стоимости срок экспозиции объекта оценки 6 месяцев

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Сведения о Заказчике оценки:

Заказчик	Ким Андрей Миронович, в лице финансового управляющего Данилова Вячеслава Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Иркутской области от 04.12.2017 г. по делу № А19-20679/2017
----------	---

Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:

ФИО оценщика	Черных Дмитрий Юрьевич
Сведения об оценщике	<p>Действительный член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков Экспертов» (НП «СРО «ЮСО»), запись в реестре СРО № 591, электронный адрес info@cro-yuso.rf, сайт: www.cro-yuso.rf, адрес НП СРО «ЮСО»: 656049, Алтайский край, г. Барнаул, пр. Социалистический, 63, а/я 4415.</p> <p>Действующий оценщик, диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка недвижимости» 240008082 от 20.01.2014 г., выдан ЦПДО Институт повышения квалификации ФГБОУ ВО «Байкальский государственный университет».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 004102-1 002590-КА1 от 28.02.2018г.</p> <p>Страховой полис ООО «Страховая Компания «Гелиос» №700-0000308-01266 от 05.12.2017 г., страховая сумма 3 000 000 руб., период страхования с 07.12.2017 г. по 06.12.2018 г.</p> <p>Стаж оценочной деятельности с 2014 года.</p>
Дополнительная информация	<p>Номер контактного телефона: 89500569577</p> <p>Почтовый адрес: 664005, г. Иркутск, ул. Гоголя, 35, оф. 15</p> <p>Адрес местонахождения: 664009, г. Иркутск, ул. Красноярская, 11а, оф. 306</p> <p>Адрес электронной почты: strannik379973@mail.ru</p>

Сведения о юридическом лице (исполнителе), с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование предприятия	Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг»
Сокращенное наименование предприятия	ООО «АОК»
Юридический адрес	664005, г. Иркутск, ул. Гоголя, 35, офис 15
Почтовый адрес	664005, г. Иркутск, ул. Гоголя, 35, офис 15
Фактический адрес	664009, г. Иркутск, ул. Красноярская, 11а, офис 306

ОГРН	1163850088291
Дата присвоения ОГРН 20.09.2016 г.	20.09.2016 г.
ИНН	3812059405
КПП	381201001
Расчетный счет	40702810532120003813
Банк	Филиал ПАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Новосибирск
Корреспондентский счет	30101810400000000725
БИК	045004725
Контактные телефоны	8 (3952) 66-20-36
e-mail	E-mail: 662036@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис ООО Страховая Компания «Гелиос» № 700-0000275-06113 от 06 октября 2017 г. (период страхования с 11.10.2017 г. до 10.10.2018 г) на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) руб.

4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиком и заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

- В соответствии с заданием на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как в соответствии с документами, представленными Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Рассматриваемые в Отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня, кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Оценщик при проведении оценки исходил из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования собственности, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.
- Обязанность по идентификации имущества лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации имущества или его составных частей.
- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это, возможно делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных

факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.
- Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность Оценщика предоставить информацию в соответствии с законодательством России.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем Отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к имуществу, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества. Это не является гарантией того, что оцениваемое имущество будет продано по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения настоящей оценки.
- От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в Отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.
- Ограничения и пределы полученного результата: пределами применения полученного результата является: результаты оценки могут быть использованы для целей залога. Отчет не может быть использован для иных целей и задач, не указанных в Отчете.
- Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.
- В соответствии с заданием на оценку, в настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.
- Учитывая цели и назначение оценки, рассматривалось право собственности на объект оценки без учета зарегистрированных ограничений (обременений) права.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования при проведении оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- **Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»,** обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- **Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»,** обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

- **Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**, обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

- **Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»**, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;

- **Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»**, утвержденный Приказ Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. № 721.

Ввиду того, что объектом оценки не является имущество, при оценке которого потребовались бы дополнительные стандарты, данная оценка проведена с применением выше указанных стандартов оценки.

При упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на краткое наименование стандарта.

В соответствии со стр. 15 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. применение стандартов является обязательным.

Также, на основании ст. 22 «Саморегулируемая организация оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков».

и ст. 22.1 «Функции саморегулируемой организации оценщиков» ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.:

«Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

...разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики...»

в настоящем Отчете, целью и задачами которого является определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки, Оценщиком при проведении работ по определению соответствующего вида стоимости объекта оценки, были использованы стандарты и правила оценочной деятельности оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская Организация Профессиональных Оценщиков Экспертов» (НП «СРО «ЮСО»).

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

7. Основные этапы процесса оценки

Согласно п.23 ФСО №1 проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

8. Описание объекта оценки

8.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права от 17.12.2014 г.;
- Технический паспорт на оцениваемое помещение;
- Фотоматериалы на объект оценки.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки, предоставлены в полном объеме³. Копии всех документов, используемых Оценщиком в процессе работы, представлены в Приложении №3 к настоящему Отчету⁴.

8.2. Данные визуального осмотра

Фотоматериалы предоставлены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

³ ФСО № 1

⁴ ФСО № 3

8.3. Реквизиты собственника объекта (физическое лицо)

Собственник	Ким Андрей Миронович, СНИЛС 155-329-881 88
-------------	--

8.4. Сведения о балансовой стоимости объектов оценки

Отсутствует, объект оценки принадлежит физическому лицу.

8.5. Оцениваемое право

Оцениваемое право – право собственности.

Право собственности на оцениваемое имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 17.12.2014 г. (копия данного документа приведена в Приложении к настоящему Отчету).

Наличие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона.

Допущение: Принимая во внимание предполагаемое использование результатов оценки, оценка объекта оценки в настоящем Отчете была произведена без учета существующих на дату оценки ограничений (обременений).

8.6. Описание количественных и качественных характеристик объекта

Объект оценки – Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, общей площадью 307,80 кв.м., расположенное на 1 и цокольном этажах 6-этажного кирпичного многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого помещения, представлены в таблице ниже. Фотоматериалы представлены в приложении №1 к отчету.

Таблица 1. Описание количественных и качественных характеристик типовых блок-секций

Наименование	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже
<i>Описание здания, в котором расположен объект оценки</i>	
Адрес	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127
Литера по тех.паспорту	А
Этажность (надземная / подземная)	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	6 / 1
Фундамент	2003
Перекрытия	Железобетонный
Наружные стены (материал)	Железобетонные
Перегородки	Кирпичные
Физическое состояние конструктивных элементов по данным визуального осмотра	Кирпичные, гипсолитовые
Данные о внешнем виде фасада здания	Хорошее
<i>Описание объемно-планировочного решения объекта оценки</i>	
Расположение помещения на этаже	Хорошее, без видимых значительных дефектов
Общая площадь, кв.м.	1 этаж, цокольный этаж
Высота потолков, м.	307,80, в том числе
Полы	1 этаж – 52,30
Проемы оконные	Цокольный этаж – 255,50
Проемы дверные	2,95
Внутренняя отделка	Керамическая плитка, бетонные с мраморной крошкой
	Стеклопакеты
	Входные – металлические, металлопластиковые
	Внутренние – деревянные филеи
	Вид внутренней отделки – простая.

Наименование	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже
	Стены – водоземельсионная окраска, керамическая плитка, стеновые панели. Потолки – водоземельсионная окраска.
Физическое состояние отделки	Требуется некоторый ремонт
Сан. и электротехнические устройства	Электричество - центральное, отопление – центральное, канализация - центральная, горячее и холодно водоснабжение - центральное, охранная и пожарная сигнализация, вентиляция. Все оборудование имеется в наличии и исправно.
Отдельный вход	Отдельный, со стороны двора
План/экспликация помещения	Поэтажный план, предоставленный Заказчиком находится в приложениях к настоящему Отчету

8.7. Назначение и фактическое использование

Информация о назначении и текущем использовании оцениваемого имущества представлена в следующей таблице.

Таблица 2. Информация о назначении и текущем использовании

№ п/п	Наименование объекта оценки	Назначение объекта (сегмент рынка)	Текущее использование
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127	Торгово-офисное помещение	Пищевое производство

8.8. Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки

В зависимости от факторов снижения стоимости актива износ (устаревание) подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ недвижимого имущества - это утрата зданиями, сооружениями, передаточными устройствами в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями, инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних воздействий. Иными словами, физический износ - это потеря с течением времени потребительной стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств, а в ряде случаев и внешнего вида.

Различают два вида физического износа исправимый износ и неисправимый износ.

Под исправимым физическим износом понимается потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явные повреждения или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

Неисправимый физический износ объекта вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования.

Методы расчета физического износа

При использовании *нормативного метода расчета* физический износ рассчитывается, пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы объектов недвижимости в целом или для его конструкций и элементов отдельно. Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определяются с даты ввода объекта оценки или с даты проведения ремонта (замены). Нормативные сроки эксплуатации могут быть учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам относятся строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок их эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации здания в целом. К короткоживущим элементам относятся строительные конструкции, которые за срок общей эксплуатации объектов недвижимости должны (или могут) неоднократно заменяться.

Нормативные сроки эксплуатации зданий (строительные конструкции) назначаются на основании данных, приведенных в справочных документах по эксплуатации зданий и сооружений.

Основное отличие *экспертного метода* от нормативного состоит в том, что сроки службы (процент износа) элементов и здания в целом назначаются по экспертным данным.

Вероятностный метод расчета позволяет найти параметры физического износа в условиях неопределенности исходных данных. Расчетный алгоритм моделирует на каждой реализации определенные входные параметры как случайные величины. Выбор числа реализаций зависит от требуемой точности результатов.

В настоящем Отчете физический износ оцениваемых зданий был определен экспертно-нормативным методом на основании шкалы физического износа строительных конструкций зданий (согласно укрупненной шкалы физического износа «Методического руководства по технической экспертизе зданий и сооружений» С.Е.Фомина) и откорректирован с учетом данных о фактическом состоянии с применением таблиц Ведомственных строительных норм (ВСН 53-86 (р)), а также Курса лекций «Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состоянию зданий и сооружений», подготовленного главным специалистом Главгосархстройнадзора России засл.строитель РСФСР Ю.В. Бейлезон, в редакции РОО.

Таблица 3. Шкала физического износа строительных конструкций зданий

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 - 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии.
41 – 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61 – 80	Ветхое	Состояние не несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами свих функций возможно лишь при проведении охранных мероприятий или полной смене конструктивного элемента.
81 - 100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Техническое состояние оцениваемых объектов: По состоянию на дату осмотра физическое состояние конструктивных элементов объекта оценки оценивается как хорошее. Согласно «Методическому руководству по технической экспертизе зданий и сооружений» С.Е.Фомина хорошее состояние – это состояние при котором повреждений и деформаций нет; имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента; капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. Внутренняя отделка помещений – простая, требует некоторого ремонта.

Под функциональным устареванием понимается потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Функциональное устаревание подразделяется на устранимое и неустраняемое.

К устранимому функциональному устареванию относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его исправления.

Неустраняемое функциональное устаревание определяется восстановительной стоимостью отсутствующих, морально устаревших или излишних элементов, с одной стороны, и убытков от них – с другой. Под убытком подразумевается либо чистая потеря дохода, либо дополнительные эксплуатационные затраты.

Оцениваемое имущество подходит для фактического использования, которое совпадает с наилучшим наиболее эффективным использованием, при этом не требуется каких-либо перепланировок и реконструкции. Таким образом, оцениваемый объект функциональным износом не обладает.

Экономический (внешний) износ – это обесценивание объекта недвижимости, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Экономический износ в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружения.

Экономический износ возникает, когда существуют лучшие возможности для инвестиций.

Потеря стоимости, связанная с существованием экономического износа, вызвана также состоянием спроса и предложения в экономике, наличием конкуренции. Обычно инвестиции не устраняют экономический износ, но он может быть изменен, и даже сведен к нулю при изменении ситуации в отрасли.

Экономический износ может существовать в отрасли, если присутствуют следующие явления:

- сокращается спрос на продукцию компании;
- в отрасли наблюдается перепроизводство;
- перемещение предложения сырья;
- увеличиваются затраты на сырье, трудовые ресурсы, транспортировку, в то время как цена конечной продукции не изменяется или растет более медленными темпами;
- правительственные нормы требуют инвестиций в модернизацию оборудования, что сокращает рентабельность производства;
- требуемые органами государственного регулирования затраты на программы по охране окружающей среды сокращают рентабельность производства.

В учебной и публицистической литературе выделяют следующие основные методы расчета экономического износа:

- метод сравнения продаж;
- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод, основанный на анализе операционной загрузке;
- метод анализ рентабельности капитала;
- метод анализа инвестиционной привлекательности отрасли и цен обыкновенных акций (собственного капитала компании);
- метод анализа валовой прибыли.

Все методы основаны на сравнении аналогичных объектов в двух состояниях:

- 1) до изменения внешних условий;
- 2) после изменения внешних условий.

Рассматривая характер местоположения оцениваемого объекта недвижимости уровень спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости г. Иркутска внешние факторы, оказывающие влияние на снижение величины дохода от использования и обесценивание объекта, не выявлены. Таким образом, признаками экономического устаревания оцениваемый объект не обладает.

8.9. Описание местоположения и других факторов и характеристик, относящихся к объекту, существенно влияющих на его стоимость

Основные сведения и географическое положение Иркутской области

Дата образования 26 сентября 1937 года
Область имеет общие границы с Красноярским краем, Читинской областью, республиками Бурятия, Тыва и Саха (Якутия)

Население области составляет 2 412 138 чел. (на 01.01.2016г.). В состав области входят 33 муниципальных района, 9 городских округов, 67 городских поселений, 365 сельских поселений. Основная часть населения области (79%) проживает в городской местности.

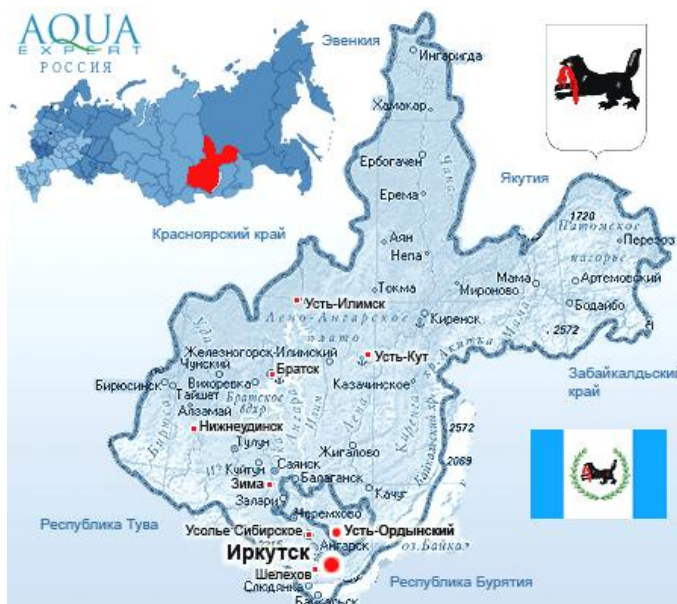
Плотность населения: 3,11 чел/км² (2016), удельный вес городского населения: 79,04 % (2015).

Климат – резко-континентальный
Иркутск – административный центр Иркутской области.

Природные ресурсы – нефть, газ, уголь, золото, слюда, магнетит, тальк, калийная и поваренная соль, редкие металлы, железная руда, гидроэнергоресурсы, древесина.

Иркутская область имеет достаточно разветвленную и развитую транспортную инфраструктуру, представленную различными видами транспорта.

Главной транспортной артерией Иркутской области является Транссибирская железнодорожная магистраль. По территории области, от города Тайшета на восток, протянулся западный участок БАМа. Эксплуатационная длина железно-дорожных путей общего пользования составляет порядка 2500 км.



Развитая сеть автомобильных дорог позволяет перевозить грузы автотранспортом в большинство населенных пунктов области. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет более 12 тыс. км.

По территории области протекают крупнейшие судоходные реки - Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10% общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лена - Киренск и Осетрово (Усть-Кут), через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северный морской порт Тикси.

Воздушные перевозки, в том числе и международные, осуществляются, в основном, двумя аэропортами, расположенными в городах Иркутск и Братск.

Иркутская область - один из самых крупных как по площади и экономическому потенциалу регионов России. Районная планировка области относится к типичным планировкам среднего таксономического уровня - т.е. планировки отдельного субъекта РФ.

Площадь области - 768 тыс. км² (6-е место в России), население области - 2,5 млн. чел. (20-е место в России).

Большая часть территории области расположена в пределах южной окраины Среднесибирского плоскогорья, ограниченного на юго-западе горными массивами Восточного Саяна, а на юго-востоке горными поднятиями Прибайкальских хребтов, резко обрывающихся у глубокой Байкальской впадины. Северо-восток занят Северо-Байкальским и Патомским нагорьями. Положение области в центре азиатского материка определяет резко континентальный климат.

Иркутская область - крайне неоднородное территориальное образование. По уровню плотности населения, экономическому потенциалу и другим показателям различия между отдельными районами области составляют десятки и даже сотни раз. Можно выделить два абсолютных полюса развития области - южный и северный, точнее юго-западный и северо-восточный секторы области. В юго-западном секторе располагается свыше 80% населения и экономического потенциала области.

В настоящее время всю Иркутскую область можно разделить на 7 различных районов, находящихся на совершенно различных уровнях развития.

1) **Южный или Иркутско-Черемховский район** включает в себя примерно 48% всего населения области и более половины всего экономического потенциала области. Это самая густозаселенная и наиболее освоенная часть области, находящаяся в верховьях Ангары. Этот район характеризуется наиболее благоприятными условиями для жизни населения, а также для сельского хозяйства. Южный район вместе с территорией Усть-Ордынского Бурятского округа является единственным районом сплошного освоения на территории области. Основу района составляет Иркутская агломерация, представляющая собой цепочку городов, нанизанных на Транссибирскую железную дорогу и Московский тракт, причем города расположены как бы по порядку - по увеличению численности населения: сначала Черемхово (90 тыс. чел.), затем **Усолье-Сибирское** (105 тыс. чел.), **Ангарск** (275 тыс. чел.) и наконец второй по величине город Восточной Сибири - город **Иркутск** (630 тыс. чел.). В южном районе области районная планировка должна решать вопросы развития агломерации, а не дальнейшего хозяйственного освоения территории. Здесь стоит целый блок задач:

- проблема разрастания города Иркутска (не по численности населения, а по площади), его пригородов, плюс большой потребности населения в личных приусадебных участках и для целей коттеджного строительства. Необходимы дополнительные выделения земель для частного пользования. Рост Иркутска в настоящее время сдерживает экономический кризис, но после его завершения рост города, скорее всего, продолжится, что, видимо, поставит вопрос о необходимости создания городов-спутников. Один из них уже фактически существует - это город Шелехов, на роль второго может претендовать расположенный между Иркутском и Ангарском поселок Меget. Кроме того остро стоит проблема развития сети автодорог.

- в этом районе очень серьезные экологические проблемы, правда, ситуация несколько облегчилась в связи с кризисом, но в случае роста промышленного производства экологические проблемы могут выйти на первый план. Экологическая ситуация в районе в целом ухудшается розой ветров, а также большим уровнем загрязнения вод Ангары, особенно ртутью.

- еще один блок задач связан с возможностью развития рекреации на Байкале на основе Прибайкальского национального парка и различных санаториев и баз отдыха на берегу Байкала.

2) К Южному району примыкает аграрный **Усть-Ордынский Бурятский автономный округ**, который в принципе всегда являлся аграрной базой для городов Иркутской агломерации. Для этого района наиболее существенны вопросы развития собственных предприятий по переработке сельскохозяйственного сырья - т.е. дальнейшее развитие АПК.

3) Третий район, **Среднеангарский** - это вторая индустриальная база Иркутской области. На этот район приходится примерно 19% населения и треть всего экономического потенциала области. Среднее Приангарье не является цельным районом и состоит как бы из двух основных центров - городов **Братск** и **Усть-Илимск**, на которые приходится более половины всего населения района. Кроме того на территории района располагаются еще два относительно крупных индустриальных центра - **Железногорск-Илимский**, возникший в связи с

разработкой Коршуновского железорудного месторождения, и **Усть-Кут**, являющийся довольно важным перевалочным транспортным узлом: отсюда осуществляется северный завоз по Лене. Кроме Коршуновского месторождения здесь есть еще перспективные Рудногорское и Нерюндинское железорудные месторождения.

На оставшиеся районы области приходится менее трети всего населения и менее одной шестой промышленного потенциала области.

4) Четвертый район, **Западный**, сложился вдоль Транссиба и включает в свой состав разрозненные населенные пункты - станции на Транссибе: это **Тайшет** (60 тыс. чел.), **Нижнеудинск и Тулун** (по 50 тыс. чел.) с преобладающей лесоперерабатывающей специализацией, а также города Саянск (45 тыс. чел.) и **Зима** (37 тыс. чел.) с крупным химическим производством, в Тулуне ведется также добыча бурого угля. Основная функция этой территории - транзитная, здесь располагается довольно важный транспортный узел - Тайшет, от которого расходятся дороги на Иркутск, Абакан и Лену. Учитывая выгодное транспортное расположение Тайшета здесь предполагалось создание крупного металлургического комбината, от которого в итоге отказались, но сейчас главные перспективы района связаны с предложением создания в Тайшете на площадке для металлургического комбината еще одного алюминиевого завода. В Нижнеудинском районе, у подножия Саян, находится особый национальный район - Тофалария, где проживает малый народ - тофалары, это труднодоступный и крайне отсталый район области, в связи с чем остро стоит проблема выживания коренного населения района. В принципе Тофалария в будущем могла бы использовать для рекреации на основе охотничьего промысла, сплава по рекам и национальных особенностей района.

Оставшиеся три района области представляют собой слабо развитую периферию.

5)-6) Особенно это относится к **Ербогаченскому району**, расположенному на крайнем севере области, и к Верхнеленскому району, расположенному в верховьях Лены. Это крайне труднодоступные, слабоизученные и слабо заселенные районы области. Какие-либо перспективы их освоения возможны только после решения проблемы транспортной доступности с этими районами, т.к. в настоящее время связь осуществляется в основном авиатранспортом. Ербогаченский район наиболее отсталый район области. В Верхнеленском же районе можно выделить два небольших агропромышленных и судоремонтных центра - Качуг и Жигалово.

7) Последний, седьмой район - **Бодайбинский** представляет собой крайний северо-восточный старопромышленный депрессивный район, в котором преобладают депрессивные горнодобывающая (добыча золота и слюды) и лесоперерабатывающая отрасли. Основные перспективы этого района связаны с разработкой крупного золоторудно-платиноидного месторождения Сухой Луг, на который претендуют компании Австралии и ЮАР.

Но уже фактически в ближайшее время районная структура области может измениться, что связано с возможностью формирования на стыке четырех районов области с центрами в Усть-Куте и Киренске еще одного района, что связано с началом освоения здесь Ковыктинского газоконденсатного месторождения, а также возможностью разработки Марковского нефтяного месторождения.

Источник информации: Геотека. Доклад по районной планировке Иркутской области. Автор: Юрий Росич <http://www.geoteka.ru/text.html?page=irkplan>.

Населённые пункты с количеством жителей выше 9 тысяч по состоянию на 2016 год

Иркутск	↗623 424 ^[12]	Саянск	↗38 957 ^[12]	Усть-Ордынский	↗14 510 ^[12]
Братск	↘234 147 ^[12]	Нижнеудинск	↘34 049 ^[12]	Бодайбо	↘13 419 ^[12]
Ангарск	↘226 776 ^[12]	Тайшет	↘33 587 ^[12]	Свирск	↘13 127 ^[12]
Усть-Илимск	↘82 820 ^[12]	Зима	↘31 283 ^[12]	Байкальск	↘12 901 ^[12]
Усолье-Сибирское	↘78 569 ^[12]	Железногорск-Илимский	↘23 979 ^[12]	Киренск	↘11 436 ^[12]
Черемхово	↘51 338 ^[12]	Вихоревка	↘21 459 ^[12]	Новая Игирма	↗9584 ^[12]
Шелехов	↗47 378 ^[12]	Слюдянка	↘18 302 ^[12]	Куйтун	↘9506 ^[12]
Усть-Кут	↘42 498 ^[12]	Маркова	↗20 627 ^[12]	Залари	↗9549 ^[12]
Тулун	↘41 987 ^[12]	Чунский	↘14 215 ^[12]		

Площадь территории, тыс. км²:

Иркутская область – 775,1

Иркутск – 0,3

Ангарск – 0,2

Братск – 0,4

Основные сведения и географическое положение г. Иркутск

Иркутск – административный центр Иркутской области.

Иркутск расположен на трех реках: Ангара, Иркут, Ушаковка в 66 км. к западу от озера Байкал.

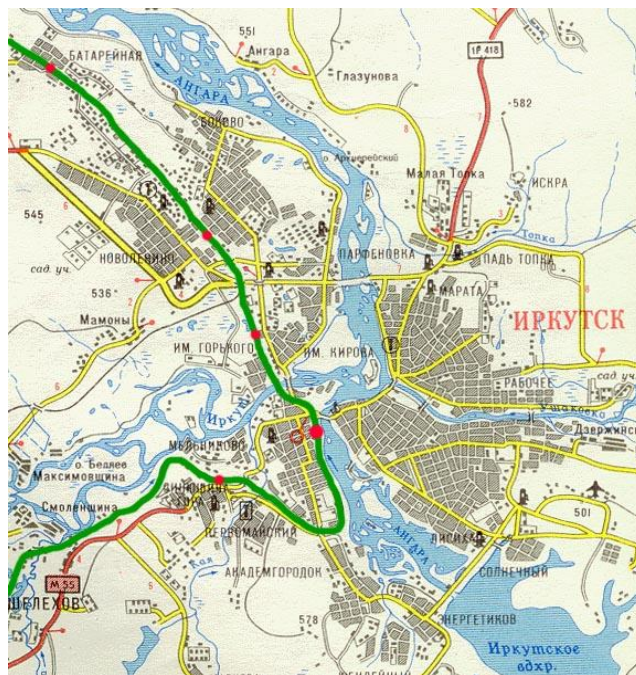
Население Иркутска - около 600 тыс. жителей.

Расстояние от г. Москвы 5000 км.

Современный Иркутск – это крупный промышленный, научный, образовательный и культурный центр России.

Промышленность Иркутска представлена в едином региональном комплексе такими отраслями как энергетика, машиностроение, легкая и пищевая промышленности, производство стройматериалов, авиастроительные, судоремонтные и авиаремонтные производства.

Административно-территориальное деление Иркутска - взаимосвязанная система территориальных единиц Иркутска, созданная в пределах границ города. Территориальными единицами являются районы и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города Иркутска.



Округа города

Иркутск делится на четыре административных округа:

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

Кировский район – исторический и современный центр города. Здесь размещаются почти все административные учреждения, театры, музеи, библиотеки, памятники архитектуры. Территория Куйбышевского района – наиболее старая промышленная часть города. Октябрьский район – современный Иркутск. Свердловский район – район энергетиков науки и образования. На его территории – Иркутская ГЭС, Академгородок, Студгородок. Ленинский район – крупный железнодорожный узел Восточно-Сибирской железной дороги, промышленный район.

Районы города

Правобережный административный округ

Деловой район «Иркутск-Сити»

Исторический центр Иркутска

Микрорайон «Зелёный»

Микрорайон «Топкинский»

Предместье «Марата»

Предместье «Рабочее»

Предместье «Радищево»

Октябрьский административный округ

Международный аэропорт «Иркутск»

Микрорайон «Байкальский»

Микрорайон «Лисиха»

Микрорайон «Солнечный»

130-й квартал

131-й квартал

132-й квартал

Свердловский административный округ

Микрорайон «Академгородок»

Микрорайон «Ершовский»

Микрорайон «Кузьмиха»

Микрорайон «Мельниково»
 Микрорайон «Первомайский»
 Микрорайон «Приморский»
 Микрорайон «Радужный»
 Микрорайон «Синюшина гора»
 Микрорайон «Студгородок»
 Микрорайон «Университетский»
 Микрорайон «Юбилейный»
 Микрорайон «Южный»
 Посёлок «Энергетиков»
 Предмestье «Глазково»
Ленинский административный округ
 Микрорайон «Ермаковский»
 Микрорайон «Новоленино»
 Посёлок «Батарейная»
 Посёлок «Боково»
 Посёлок «Вересовка»
 Посёлок «Жилкино»
 Посёлок «Имени Кирова»
 Посёлок «Селиваниха»

Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемые объекты недвижимости расположены по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127.

Улица Красноказачья является частью Октябрьского района города Иркутска.

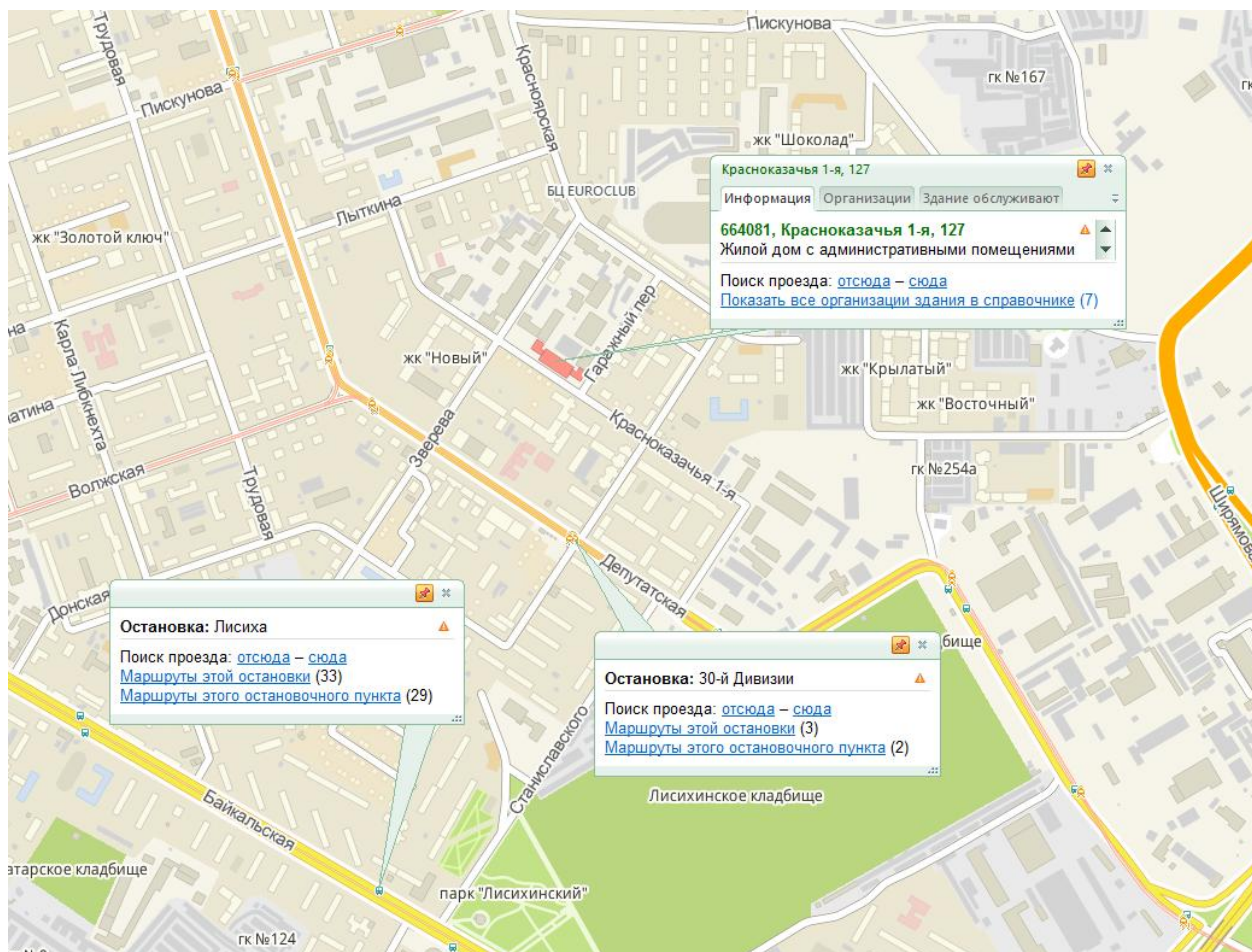
Октябрьский район занимает первое место по спросу на рынке недвижимости и второе место по престижности, после Кировского района. Это можно объяснить не только близостью к географическому центру Иркутска, но и наиболее развитой, по сравнению с другими районами города, инфраструктурой. Район отличается высоким уровнем транспортной доступности, удобными транспортными развязками. На сегодняшний день в Октябрьском районе имеется наибольшее число новостроек. Деловая и торговая застройка района в основном по улице Байкальская и Советская.

Объект оценки расположен в спальном район Октябрьского района с развитой инфраструктурой.

Ближайшее окружение дома, в котором расположен объект оценки, являются жилые многоэтажные дома, со встроенными коммерческими и помещениями бытового обслуживания.

Таблица 4. Характеристика местоположения Объекта оценки

Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Объект расположен в 300 м. от ул. Депутатская, в 1 км. от ул. Байкальская и в 5 км. от центра города. Удобен подъезд с основных транспортных магистралей города Иркутска. Асфальтированные подъездные пути находятся в хорошем состоянии, движение на данных магистралях интенсивное. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены в шаговой доступности.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность застройки в этом районе высокая, инфраструктура района развита. Характерной особенностью района расположения объекта оценки является наличие административных зданий, коммерческих и общественных учреждений, а также жилых многоэтажных домов с встроенными нежилыми коммерческими помещениями.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Наличие расположенных рядом объектов, снижающих привлекательность Объекта оценки не выявлено.



К положительным характеристикам местоположения можно отнести следующие факторы:

- расположение в спальном районе города с развитой инфраструктурой;
- наличие хороших автотранспортных подъездных путей, транспортная доступность объекта оценки оценивается как хорошая;
- имеется место для стоянки автомобилей;
- район окружения соответствует использованию объекта в качестве торгово-офисной недвижимости.

Все вышеперечисленные факторы месторасположения объекта оценки являются ценообразующими факторами, поскольку стоимость объекта оценки определяется, в значительной степени, местом расположения.

8.10. Анализ ликвидности объекта

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	Не более 60	61-270	271-545

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении данного объекта на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести данный объект.

Состояние имущества. Техническое состояние оказывает непосредственное влияние как на величину арендной ставки, так и на величину рыночной стоимости, при этом следует отметить, при прочих равных условиях, хорошее техническое состояние здания увеличивает его коммерческую привлекательность для потенциального покупателя и следовательно и его рыночную стоимость.

Масштабность. Данным фактором характеризуется снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Например, при прочих равных условиях стоимость одного квадратного метра объекта недвижимости за большую площадь меньше.

Местоположение. Если имущество, пользующееся спросом на рынке, находится в таком месте, что его перемещение невозможно либо сопряжено с большими издержками, ликвидность такого имущества будет весьма низкой либо отсутствовать вообще.

Основные ценообразующие факторы формирования стоимости оцениваемого имущества:

Местоположение:

1. расположение в спальном районе города с развитой инфраструктурой;
2. наличие хороших автотранспортных подъездных путей, транспортная доступность объекта оценки оценивается как хорошая;
3. имеется место для стоянки автомобилей;
4. район окружения соответствует использованию объекта в качестве торгово-офисной недвижимости.

Конструктивные особенности объекта:

1. оцениваемый объект можно идентифицировать в качестве нежилого торгово-офисного помещения с отдельным входом;
2. площадь оцениваемого объекта имеет среднюю площадь, с точки зрения типичного покупателя на рынке коммерческой недвижимости г. Иркутска, при использовании объекта в торгово-офисных целях (при прочих равных условиях стоимость одного квадратного метра за большую площадь меньше);
3. физическое состояние основных конструктивных элементов – хорошее, состояние внутренней отделки помещений – требуется некоторый ремонт (техническое состояние оказывает непосредственное влияние, как на величину арендной ставки, так и на величину рыночной стоимости, при этом следует отметить, при прочих равных, плохое техническое состояние объекта значительно снижает его рыночную стоимость и ставку арендной платы).

Маркетинговое время (разумно долгий период экспозиции объекта): согласно проведенному «скорринговому» исследованию рынка аренды коммерческих зданий и помещений на порталах <https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, а также <https://portal.rosreestr.ru>, оценщик выявил, что срок экспозиции для оцениваемого имущества, как время обоснованного выставления объекта для продажи на существующем рынке составляет в среднем 6-9 месяцев.

Уровень ликвидности: Принимая во внимание основные факторы ликвидности, оцениваемых объектов недвижимости, оцениваемое имущество обладает средней степенью ликвидности.

Потенциальными покупателя являются предприниматели из Иркутской области, и близлежащих регионов.

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

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от общей экономической ситуации в РФ и в регионе, в котором расположен объект оценки. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и отложенного, что может привести к стабилизации и дальнейшей положительной коррекции цен на рынке.

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

Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2017 г.⁵

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %.

Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок. Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.). В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Индекс промышленного производства в 2017г. по сравнению с 2016г. составил 101,0%, в декабре 2017г. по сравнению с декабрем 2016г. – 98,5%, по сравнению с ноябрем 2017г. – 108,2%.

В целом за 2017 год рост промышленного производства замедлился до 1,0 % по сравнению с 1,3 % годом ранее. Темп роста добывающих отраслей в 2017 году снизился до 2,0 % (2,7 % в 2016 году). Замедление роста добычи полезных ископаемых было обусловлено ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+, влияние которой в целом на состояние платежного баланса России оценивается как позитивное. Поддержку выпуску добывающей промышленности оказало увеличение добычи газа из-за аномально холодной погоды весной и в начале лета. Обрабатывающая промышленность в 2017 году показала рост на 0,2 % по сравнению с 0,5 % годом ранее. Как и в 2016 году, драйверами ее роста стали химическая промышленность и пищевые производства, в то время как наибольший отрицательный вклад внесла металлургия. При этом недоисполнение (на 6,7 % по сравнению с уточненной росписью) расходов федерального бюджета на национальную оборону привело к замедлению роста в отдельных отраслях машиностроения.

Потребительская инфляция по итогам 2017 года достигла исторически минимального значения – 2,5% г/г. Опубликованные Росстатом данные совпали с оперативной оценкой Минэкономразвития России (2,5–2,6 % г/г). При этом более крепкий, чем предполагалось ранее, валютный курс, а также благоприятная ситуация на рынке продовольствия в конце прошлого года привели к отклонению инфляции от сентябрьского прогноза (3,2 %). Таким образом, в 2017 году инфляция следовала траектории, которую Минэкономразвития России в мае охарактеризовало как «сценарий ускоренного снижения» (см. «Картина инфляции в мае 2017 года»). В тот момент при сохранении курса рубля вблизи 56 рублей за долл. США до конца года прогнозировалось снижение инфляции ниже 3 % к декабрю (фактический средний курс за май–декабрь составил 58,4 рубля за долл. США), однако данный сценарий не рассматривался как базовый. По сравнению с 2016 годом рост цен замедлился во всех сегментах потребительского рынка.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Рынок недвижимости сегментирован, сегменты данного рынка можно выделить по следующим параметрам (по экономическому содержанию и функциональному назначению объектов по данному показателю выделяют следующие виды рынков) :

- рынок жилья
- рынок объектов промышленного назначения
- рынок сельскохозяйственного назначения

⁵ Официальный сайт Минэкономразвития РФ <http://economy.gov.ru/>
http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d03/7.htm
<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201825012>
<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/201815011>
<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708/180213.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708>

- рынок коммерческой недвижимости, в том числе: производственно-складского назначения, торгового назначения и офисного назначения
 - недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).
- Учитывая количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества, оценщик пришел к заключению, что объект оценки принадлежит к рынку коммерческой недвижимости, к сегменту рынка – рынок недвижимости торгово-офисного назначения.

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

Общие сведения о рынке недвижимости Иркутской области

Рынок недвижимости Иркутской области находится в стадии формирования. На невысокую активность рынка указывает узкая специализация риэлтерских фирм, отсутствие специализированных изданий, дающих аналитические обзоры состояния и развития рынка недвижимости. Неразвитость рынка недвижимости и как следствие разнородность предложений привели к большому разбросу цен как на продажу так и на аренду.

В городах области рынок недвижимости развивается только в тех районах и городах, где стабильно работают градообразующие и крупные предприятия. Это территория, находящаяся в 100 км радиусе (г. Ангарск и г. Шелехов) с центром в г. Иркутск, характеризующаяся транспортной близостью к единственному крупному городу, обладающему достаточным набором ресурсов для развития в новых экономических условиях, а также города расположенные около ключевых транспортных магистралей, проходящих через Иркутскую область (г. Братск, г. Усолье-Сибирское, г. Усть-Илимск, г. Усть-Кут).

Анализ предложений показывает, что наибольшая активность рынка наблюдается только областном центре – Иркутске. Общий объем предложений в базе данных превышает 80%. Спрос на коммерческую недвижимость в г. Иркутске формируется как представителями местного бизнеса, так и иногородними предпринимателями и предпринимателями КНР и Монголии.

Во всех остальных городах рынок коммерческой недвижимости находится в зачаточном состоянии, сделки купли-продажи носят единичный характер. Предложения недвижимости носят нерегулярный характер и представлены в основном объектами, принадлежащим сельскохозяйственным предприятиям и местной промышленности.

Следует также отметить, что доступная в открытых источниках информация о рынке коммерческой недвижимости Иркутской области, за исключением г. Иркутск, свидетельствует об ограниченности применения данных, т.к. она не дает количественного выражения изменений, а тенденции развития ситуации могут быть представлены в самом общем виде. Кроме того, при таком подходе нет возможности реально сравнить оптимальные изменения цен на различных сегментах недвижимости. На невысокую активность рынка указывает узкая специализация риэлтерских фирм (в основном, купля-продажа квартир), отсутствие специализированных изданий, дающих аналитические обзоры состояния и развития рынка недвижимости. Неразвитость рынка недвижимости и как следствие разнородность предложений привели к большому разбросу цен, как на продажу, так и на аренду.

В связи с тем, что рынок коммерческой недвижимости находится в стадии развития, то продавцы и арендодатели во многих случаях относят предлагаемый объект к какой-либо более широкой группе, чем принято в международных классификациях. Исходя из публикуемой информации, можно выделить следующие категории недвижимости:

- торгово-офисная;
- производственно-складская.

Кроме того, большую группу составляют объекты, функциональное назначение которых продавцами не указывается (или указывается максимально широкий спектр вариантов использования).

Принимая во внимание выше изложенное, в условиях отсутствия достаточного для анализа количества информации, наилучшим индикатором рынка коммерческой недвижимости является рынок квартир – наиболее чувствительный к изменениям в социально экономическом положении любого региона.

Во всех сегментах коммерческой недвижимости владельцы предлагают скидки. Их размер зависит от категории объекта, качества и готовности проекта и того, насколько собственнику нужны наличные (от 5% до 30%).

С начала 2015 рынок недвижимости стал развиваться под влиянием финансового кризиса. В 2015 и 2016 гг. под влиянием финансового кризиса было отмечено снижение цен и спроса по всем категориям рынка недвижимости.

В 2017 году рынок недвижимости можно охарактеризовать относительной стабильностью цен на недвижимость, по некоторым категориям рынка недвижимости (жилая недвижимость) наблюдался небольшой

рост или цены остались на прежнем уровне, а по ряду иных сегментов (коммерческая недвижимость) цены остались на прежнем уровне, или отмечалось небольшое падение, в зависимости от сегментации и активности.

Не смотря на улучшение многих макроэкономических показателей экономики РФ в 2017 году, большинство прогнозов российских экономистов сводится к общему мнению, что в 2018 году текущая ситуация на рынке недвижимости не позволяет надеяться на рост цен.

Рынок торгово-офисной недвижимости г. Иркутска

Торговые объекты, офисы и бизнес-центры представляют собой один из основных сегментов рынка коммерческой недвижимости. Так в структуре рынка по общей стоимости коммерческие помещения по-прежнему занимают лидирующее положение, доля которых на рынке составляет более 50%.

Деловая карта города Иркутска на сегодняшний день выглядит следующим образом: 65% торгово-офисных помещений находится в Кировском районе, 17% - в Октябрьском, по 9% - в Свердловском и Ленинском районах.

Наиболее престижными считаются районы, максимально приближенные к административному и торговому центру, а также расположенные на центральных магистралях города. При этом следует отметить, что рынок коммерческой недвижимости г. Иркутска характеризуется огромным разбросом цен. Причем, данная тенденция наблюдается как при сопоставлении различных районов, так и в рамках отдельно взятого района. Следует отметить, что территориальные предпочтения покупателей коммерческой недвижимости, в первую очередь, обуславливаются спецификой их бизнеса.

Самый дорогой и востребованный у потенциальных покупателей торгово-офисной недвижимости г. Иркутска – это традиционно **Кировский район**. Несмотря на то, что цены в этом районе на недвижимость в несколько раз превышают уровень платежеспособного спроса. Так, стоимость объектов в наиболее дорогих точках района (улицы Карла Маркса, Урицкого и Ленина) составляет в среднем от 80 тыс. руб./кв.м. Отдельные объекты по ул. Карла Маркса, расположенные в непосредственной близости от остановок общественного и маршрутного транспорта, продавались по цене более 150 тыс. руб. за квадратный метр.

В **Октябрьском районе** свои лидеры - улицы Байкальская, Советская, Декабрьских Событий и Депутатская. Здесь средние цены – от 30 до 70 тыс. руб./кв.м. Специалисты отмечают, что спрос на эти магистрали неравномерен – есть популярные и не очень популярные места. Все зависит от проходимости и видимости объекта с трассы.

В **Свердловском районе** популярными считаются улица Лермонтова и территория Академгородка. Цены в этих районах сопоставимы с Октябрьским районом.

Куйбышевский район относится к исторической части города. Несмотря на географическое положение средняя стоимость торгово-офисной ниже средней стоимости по городу от 30 до 60 тыс.руб/кв.м. Это обусловлено большим количеством деревянной неблагоустроенной застройки. Микрорайоны с многоэтажной и относительно новой жилой застройкой (м/н. Топкинский, Предмestье Марата, р-н. ул. Напольная, р-н ул. Баррикад) расположены по краям района и достаточно удалены от центра города. На сегодняшний день в центре Куйбышевского района ведется новое строительство на ул. Поленова и Красноказачья. Стоимость офисов в этих жилых комплексах можно приравнять к стоимости в Октябрьском районе.

Ленинский район, неплохой по своей инфраструктуре проигрывают по географическому положению, т.к. отличается удаленностью микрорайонов друг от друга и от центра Иркутска. Стоимость торгово-офисной недвижимости в наиболее дорогих точках района составляет в среднем от 30 до 60 тыс. руб./кв.м.

При этом следует отметить, цены продажи коммерческой недвижимости даже в границах одного района (микрорайона или квартала) характеризуются значительным разбросом, обусловленным целым рядом факторов: существенное влияние на цену объекта оказывают такие характеристики как местоположение, общая площадь, физическое состояние основных конструктивных элементов и отделки, наличие коммуникаций. Территориальные предпочтения покупателей коммерческой недвижимости, в первую очередь, обуславливаются спецификой их бизнеса.

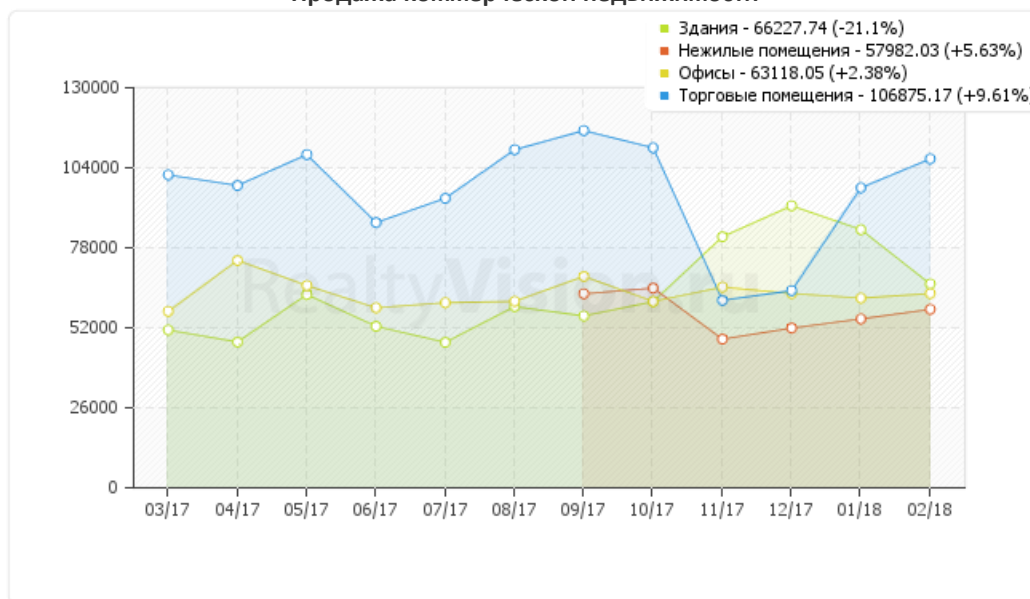
Сведения о средней удельной цене предложения одного квадратного метра общей площади коммерческой недвижимости г. Иркутска по данным REALTY.IRK.RU (<http://sia.ru/>) по состоянию на 07.03.2018 г. представлены ниже:

Назначение	Кировский район	Октябрьский район	Свердловский район	Куйбышевский район	Ленинский район
склад (продажа)	44,07	-	25,43	18,33	10,11
склад (аренда)	0,42	0,55	0,26	0,25	0,34
магазин (продажа)	89,50	52,68	52,58	27,30	28,17
магазин (аренда)	0,98	0,96	0,52	0,63	0,34
офис (продажа)	83,39	60,68	56,42	46,71	30,17
офис (аренда)	0,74	0,67	0,49	0,54	0,34

Источник информации: http://sia.ru/?section=412&action=show_news&id=356556&issue=77&type=

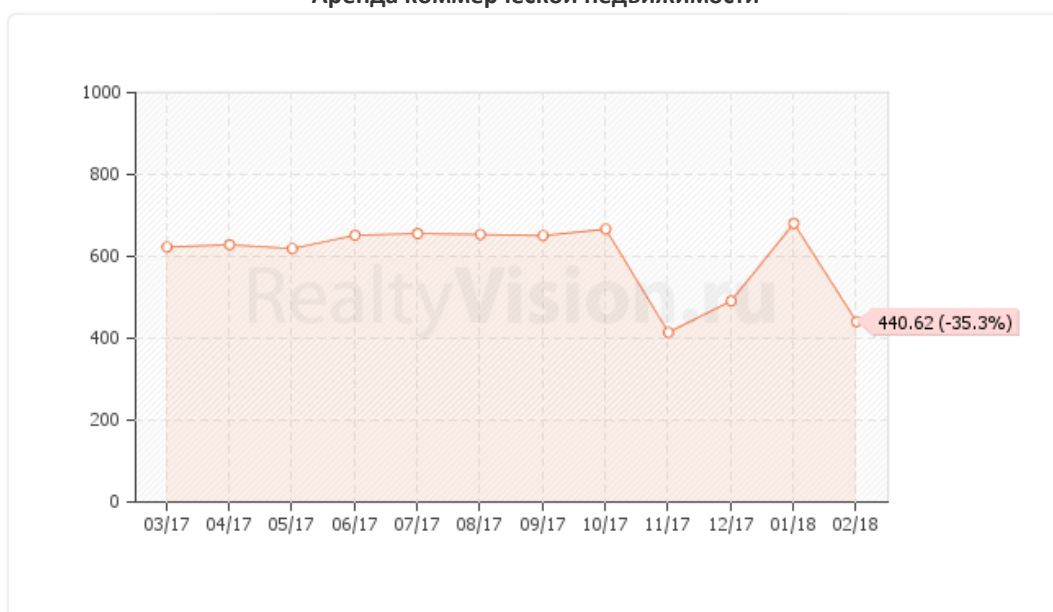
По данным RealtyVision.ru на февраль 2018 года средняя стоимость коммерческой недвижимости составляет:

Продажа коммерческой недвижимости



Тип	Средняя цена (руб./кв.м.)
Отдельностоящее здание	66227.74 -21.1%
Универсальное помещение	57982.03 +5.63%
Офисное помещение	63118.05 +2.38%
Торговые площади	106875.17 +9.61%

Аренда коммерческой недвижимости



Предоставленный экспресс-анализ ориентирован на описание общей ценовой ситуации на рынке недвижимости г. Иркутска и не предназначен для заключения о цене конкретного объекта недвижимости.

Оценщиком исследован рынок коммерческой недвижимости в рассматриваемых сегментах по данным, размещенным на сайтах:

- <http://www.domofond.ru>
- <https://www.avito.ru>
- <http://www.rosrealt.ru/Irkutsk/>
- <https://portal.rosreestr.ru/>
- <http://www.realtyvision.ru/>
- <http://sia.ru/>

В настоящем Отчете Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных ofert) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о сделке с объектом недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Перечень аналогов и их характеристики представлены в разделе 12 настоящего Отчета.

9.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Число ценообразующих факторов стоимости объектов недвижимости весьма велико, число их сочетаний - бесконечно, в результате рассматриваются только факторы, изменение которых существенным образом влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Рынок недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки составляют от 1% до 30%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый Объект.

Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков. Выбор конкретного значения внутри интервала осуществляется на основе анализа следующих факторов:

- Степень активности/пассивности рынков объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки,
- Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости,
- Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа
- Общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- Ожидание рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

Согласно материалам исследования, посвященного определению размера скидки на торг, выполненное под редакцией Лейфера Л. А., кандидата технических наук, Генерального директора Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, ведущего эксперта Бюро оценки LABRATE.RU по оценке и управлению стоимостью бизнеса, научного консультанта по программе профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Нижегородском государственном Университете им. Н.И.Лобачевского, председателя Нижегородского отделения Российского общества оценщиков, опубликованное в Справочнике оценщика недвижимости -2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.) (скидки на торг лежат в диапазоне от 5,8% до 14,7% (см. табл. ниже).

Таблица 5. Границы расширенного интервала значений скидки на торг, %

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%

Выбор конкретного значения внутри интервала неопределенности осуществляется на основе анализа оцениваемого объекта по факторам, косвенно влияющих на величину ожидаемых в процессе торга скидок. К таким факторам относятся:

- Степень активности (пассивности) рынка объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки;
- Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости;
- Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа;
- Общие тренды на рынке (рост/падение цен в ближайшей и долгосрочной перспективе);
- Значительное влияние оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.

Если объект не имеет выраженных индивидуальных особенностей, и условия продажи близки к типовым, то можно воспользоваться значениями средних поправок для соответствующей группы объектов. Однако следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. Этим объясняется тот факт, что данные, представленные экспертами, имеют значительный разброс. Поэтому оценщику предлагаются возможные диапазон значений (расширенные интервалы), в которых по мнению большинства оценщиков (не менее 80% опрошенных), могут находиться значения скидки на торг.

Основными ценообразующими факторами стоимости для объектов торгово-офисного назначения по цене предложения являются следующие⁶:

Факторы стоимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
Тип объекта			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,96
Материал стен			
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей, профлиста к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,81	0,74	0,89
Отношение удельной цены деревянного объекта к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,69	0,61	0,78
Физическое состояние здания			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене аренды такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	1,24	1,13	1,36
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,64	0,82
Физическое состояние внутренней отделки			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,73	0,86

⁶ Справочник оценщика недвижимости -2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.)

Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,14	1,31
Этаж расположения			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Наличие отдельного входа			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,36

Местоположение. Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Площадь (масштаб). Площадь объекта и его удельная стоимость, как правило, взаимосвязаны. На рынке недвижимости, т.е. при большом количестве продаваемых объектов, связь удельной стоимости с площадью является статистической и может анализироваться в форме корреляционной зависимости. Для коммерческой недвижимости прослеживается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Расчет поправки на масштаб выполнен согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г).

9.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта исследования

По результатам проведенного исследования в печатных изданиях и на специализированных сайтах о предложениях на продажу коммерческой недвижимости, объектов, расположенных в сопоставимых по местоположению с объектом оценки районах города, можно сделать следующие выводы:

- Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений объектов недвижимости торгово-офисного назначения выявил ряд объектов.
- Средний ценовой диапазон предлагаемых на продажу объектов в пересчете на 1 кв.м. площади объектов недвижимости *торгово-офисного назначения, расположенных в районе местоположения объекта оценки* варьируется **от 30 до 70 тыс. руб./кв.м.** в зависимости от местоположения, площади, физического состояния и этажа расположения.
- Цена предложения недвижимости в ходе проведения переговоров между продавцом и потенциальным покупателем значительно снижается в сторону уменьшения.
- Стандартные скидки составляют от 5% до 15%, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относятся оцениваемые объекты.
- В связи с проведенным анализом, можно сделать вывод о том, что рынок коммерческой недвижимости г. Иркутск можно считать активным рынком. Все дальнейшие расчеты проводились с учетом этого допущения (при применении корректирующих, справочных и финансовых коэффициентов)

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Порядок проведения оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

10.2. Обзор подходов оценки

Согласно п.11 ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Сравнительный подход⁷ – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

Доходный подход⁸ – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

Затратный подход⁹ – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

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

Описание затратного подхода

В соответствии с п. 24 ФСО №7 в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

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

Описание сравнительного подхода

В соответствии с п. 22 ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

⁷ п.п. 12, 13, 14 ФСО №1

⁸ п.п. 15, 16, 17 ФСО №1

⁹ п.п. 18, 19, 20 ФСО №1

- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Описание доходного подхода

В соответствии с п. 23 ФСО №7 при применении доходного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Согласно п. 11 ФСО №1 при выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п. 24. ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Обоснование отказа от применения затратного подхода

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

Принимая во внимание выше изложенное, а также в соответствии с п.24 ФСО №1, п. 24 ФСО №7, Оценщик счел необходимым отказаться от применения затратного подхода к оценке.

Кроме того, результаты затратного подхода не отражают рыночной ситуации – не учитываются факторы местоположения, масштаба, ликвидности объекта оценки и нестабильной экономической ситуации на дату оценки. В связи с этим затратный подход дает большую погрешность и не отражает реальной рыночной стоимости.

Обоснование применения сравнительного подхода

Сравнительный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.п.12,13 ФСО №1, п. 22 ФСО №7, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке.

Обоснование применения доходного подхода

Оценщик располагает достоверной информацией, позволяющей спрогнозировать доходы, которое способен приносить данный объект, и связанные с ним расходы. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п.23 ФСО №7, Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Согласно разделу VI ФСО №7:

«Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора».

При выполнении анализа наиболее эффективного использования в первую очередь должны быть проанализированы ограничения **юридического характера**, характеризующиеся разрешенным использованием земельного участка.

Документом, содержащим исчерпывающий перечень ограничений юридического характера, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, является градостроительный план земельного участка¹⁰.

Ограничения **физического характера** анализируются с точки зрения возможности использования существующих конструкций объекта для дальнейшего использования при проведении реконструкции. Для объектов, планируемых к реконструкции с увеличением этажности других значимых изменений конструктивной основы с использованием существующих конструкций, следует получить заключение по обследованию технического состояния конструкций.

Оценка **экономической эффективности** проекта и выбор использования, приводящего к максимальной стоимости объекта, осуществляется на основе анализа и формирования оптимальных характеристик ценообразующих факторов инвестиционного объекта.

При этом, с учетом цели проведения оценки, оценка объектов производится исходя из характера его текущего использования и физического состояния (фактическое использование и состояние имущества на дату проведения оценки).

Таким образом, можно сделать вывод, что наилучшее и наиболее эффективное использование оцениваемого имущества – текущее, согласно назначению объекта оценки, в качестве торгово-офисного помещения.

12. Оценка помещения сравнительным подходом

Описание процесса оценки объекта оценки сравнительным подходом

В соответствии с п. 22 ФСО №7 при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан по обращению правообладателей выдавать градостроительный план земельного участка в течение 30 дней без взимания платы, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

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

Обоснование выбора метода в рамках сравнительного подхода

Согласно п. 24. ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В настоящем Отчете используется качественный метод оценки (относительный сравнительный анализ) при применении сравнительного подхода. Данный метод наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости и обеспечивает приемлемую для оценки точность.

Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях.

Сравнительный подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках (предложениях к продаже) с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Описание последовательности определения стоимости объекта оценки:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- Выбор единиц сравнения;
- Сбор сведений о заключенных договорах купли-продажи либо предложениях к продаже сопоставимых объектов.
- По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов следует исключить из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта оценки и между собой.
- Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа.
- Итоговый показатель рыночной стоимости единицы сравнения объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен единиц сравнения объектов-аналогов.
- На завершающем этапе стоимость объекта оценки определяется как произведение итогового показателя рыночной стоимости единицы сравнения объекта оценки и количества единиц сравнения.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

Проведенный оценщиком анализ объявлений на продажу коммерческой недвижимости в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» выявил ряд предложений в районе расположения объекта оценки, исключив предложения, в которых не содержится информация о местоположении и (или) цене, площади объекта (см. таблицу ниже).

В приложении №2 к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащих сведения об объектах-аналогах.

Таблица 6. Описание объектов аналогов¹¹

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес (местоположение)	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Красноказахья, д.114	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Красноказахья, д.133/3	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова, д.140/5
Окружение	Многоэтажные жилые дома	Многоэтажные жилые дома	Многоэтажные жилые дома
Описание	Нежилое помещение расположенное на цокольном этаже многоэтажного жилого дома	Нежилое помещение расположенное на 1 и цокольном этажах многоэтажного жилого дома	Нежилое помещение расположенное на цокольном этаже многоэтажного жилого дома
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Расположение на этаже	Цоколь	1 этаж, цоколь	Цоколь
Общая площадь, кв.м	254,00	180,20	205,50
Назначение (сегмент рынка)	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Материал стен здания	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Вид внутренней отделки/состояние	Простой ремонт / требуется некоторый ремонт	Простой ремонт / удовлетворительное, рабочее состояние	Простой ремонт / требуется некоторый ремонт
Стоимость (цена) предложения, руб.	8 300 000	8 800 000	7 000 000
Стоимость (цена) 1 кв.м. общей площади, руб.	32 677	48 835	34 063
Отчуждаемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Предложение/факт сделки (спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Дата сделки (публичной оферты)	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки
Источник информации	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/
	Контактный телефон: 8-902-516-16-01	Контактный телефон: 8-902-763-66-04	Контактный телефон: 8-924-834-83-76
	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_973194787	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_180_kv.m.kr_asnokazachya_133_963574885	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_205.5_kv.m_1020979985

¹¹ Допущение: Характеристики объектов аналогов, не указанных в скриншотах, уточнялись в телефонном интервьюировании представителей собственников и могут отличаться от информации в скриншотах. Оценщик принимает уточненную информацию в качестве основной.

**Типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта
удельные показатели стоимости (единицы сравнения)**

В настоящем разделе Отчета объектом оценки является здание, в качестве единицы сравнения (удельного показателя стоимости) принят показатель – цена за единицу площади (**квадратный метр общей площади объекта капитального строительства**), что обусловлено следующим:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

**Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении
оценки и связанных с факторами спроса и предложения**

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования прочих единиц сравнения:

- Прочие единицы сравнения (цена за единицу объема, цена за здание площадью, стандартной для данного типа использования) редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Прочие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Определение и расчет корректировок

Корректировки по каждому элементу сравнения осуществляются в указанной очередности, после каждой корректировки цена (стоимость) сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Денежные корректировки увеличивают на определенную сумму стоимость всего объекта (абсолютные), либо одной единицы сравнения (относительные).

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, были рассмотрены следующие элементы сравнения.

1. *Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав*

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Ведение тех или иных ограничений объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Правовой статус объектов аналогов и оцениваемого объекта сопоставим - корректировка по данному элементу сравнения отсутствует (0%, или 1,00).

2. *Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)*

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, предполагающая типичные условия финансирования сделки покупателем, корректировка по данному фактору не проводилась. (0%, или 1,00).

3. *Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)*

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. не предполагается, что продавцы ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не предполагается никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась. (0%, или 1,00).

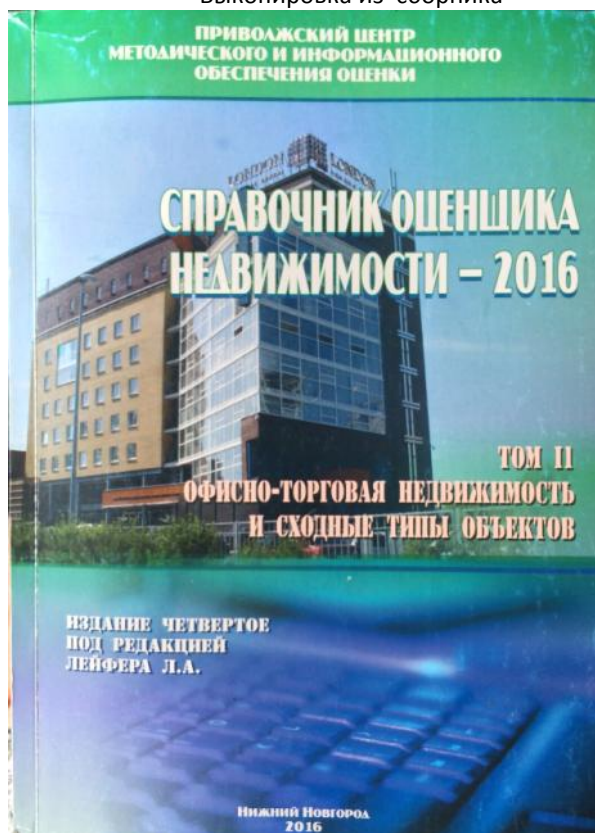
4. *Корректировка на торг (снижение цены в процессе реализации/заключения договора купли-продажи)*

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла

широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.) (см. раздел 9.4 настоящего Отчета):

Выкопировка из сборника



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

300

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований.

Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков. Выбор конкретного значения внутри интервала осуществляется на основе анализа следующих факторов:

- Степень активности/пассивности рынков объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки,
- Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости,
- Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа
- Общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- Ожидание рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

Учитывая общую площадь, местоположение, физическое состояние и степень ликвидности объекта, размер корректировки на торг принят в размере 10,2%, как среднее значение корректировки. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

5. Корректировка на изменение цен за период с даты заключения сделки (выставления на продажу) с аналогом до даты проведения оценки.

Используется актуальная информация на дату определения стоимости, в связи с эти корректировка отсутствует (0%, или 1,00).

6. Корректировка на местоположение

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости "внешних" факторов, связанных с его географическим положением.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта (величина потока потенциальных покупателей, клиентов их

платежеспособность, наличие потока автомашин и маршрутов общественного транспорта, расстояние до ближайших торговых точек-конкурентов, население (рассматривается как потенциальный покупатель, платежеспособный или нет) и др.).

Все аналоги расположены в спальных районах Октябрьского района с развитой инфраструктурой, таким образом, сопоставимы по местоположению и коммерческой привлекательности, в связи с этим корректировка отсутствует (0% или 1,00).

7. Корректировка на наличие отдельного входа

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.):

Таблица 7. Корректировка на наличие отдельного входа

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,13	1,36

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, в связи с этим корректировка отсутствует (0% или 1,00).

8. Корректировка на площадь

Площадь объекта и его удельная стоимость, как правило, взаимосвязаны. На рынке недвижимости, т.е. при большом количестве продаваемых объектов, связь удельной стоимости с площадью является статистической и может анализироваться в форме корреляционной зависимости. Для коммерческой недвижимости прослеживается снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Расчет поправки на масштаб выполнен согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Для расчета корректировки на площадь может быть применена статистически полученная формула степенной зависимости арендной ставки от общей площади объекта недвижимости (формула для расчета среднего значения корректировок на площадь для цен торгово-офисных объектов):

$$OC = 1,7653 * П^{-0,121}$$

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{oc}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100;$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

OC_{оц.} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC_{ан.} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

9. Корректировка на расположение на этаже

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). В таблице ниже представлена выдержка из данного справочника:

Таблица 8. Корректировка на этаж

Этаж расположения	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87

Расчет корректировки на этаж представлен в следующей таблице.

Таблица 9. Расчет корректировки на этаж

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь объекта, кв.м., а т.ч.:	307,80	254,00	180,20	205,50
Помещения подвала, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Помещения цоколя, кв.м.	255,50	254,00	90,10	205,50
Помещения 1 этажа, кв.м.	52,30	0,00	90,10	0,00
Помещения 2 этажа и выше, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цен объектов, подвал / 1 этаж	0,71	0,71	0,71	0,71
Отношение цен объектов, цоколь / 1 этаж	0,82	0,82	0,82	0,82
Отношение цен объектов, 2 этаж и выше / 1 этаж	0,87	0,87	0,87	0,87
Относительный расчетный коэффициент	0,85	0,82	0,91	0,82
Корректировка, %		3,7	-6,5	3,7

10. Корректировка на материал стен

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.) (см. раздел 9.4 настоящего Отчета).

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, в связи с этим корректировка отсутствует (0% или 1,00).

11. Корректировка на физическое состояние основных конструктивных элементов

Состояние, в котором находится объект купли-продажи, оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

Корректировка на физическое состояние основных конструктивных элементов здания проводится на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.) (см. раздел 9.4 настоящего Отчета).

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, в связи с этим корректировка отсутствует (0% или 1,00).

12. Корректировка на физическое состояние внутренней отделки

Вид и физическое состояние внутренней отделки объекта оказывает непосредственное влияние на его цену. Наиболее просто учесть различие по фактору «вид и состояние», скорректировав цену предложения на стоимость ремонтных работ, которые необходимо провести, чтобы объект сравнения стал более похож на объект оценки.

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). В таблице ниже представлена выдержка из данного справочника:

Таблица 10. Корректировка на физическое состояние внутренней отделки

Физическое состояние внутренней отделки	Среднее значение
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического (некоторого) ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

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

Определение весовых коэффициентов

Всем объектам-аналогам были приданы равные весовые коэффициенты¹².

¹² В теории основным понятием для усредненной оценки некоторого случайного значения является математическое ожидание (Expected Value, EV). В теории вероятности n различных вариантов исходов, вероятность каждого случая равна p_i . Тогда математическое ожидание величины x , которая принимает значения x_i для каждого случая вычисляется по формуле: $E(x) = x_1p_1 + x_2p_2 + \dots + x_np_n$. В случае, когда вероятности исходов одинаковы ($p_1=p_2=\dots=p_n=1/n$) формула принимает вид среднего арифметического: $E(x) = x_1/n + x_2/n + \dots + x_n/n = (x_1 + x_2 + \dots + x_n) / n$. В рамках настоящей оценки расчет средней арифметической обусловлен несколькими факторами:- нет возможности определения математического ожидания по имеющимся выборкам, Поскольку выборка представлена 3 значениями – диапазонов цен(макс. и мин.);- вероятность того, что потребитель приобретет тот или иной объект, одинакова. Поэтому расчет производится в условиях ограниченности информации и при допущении одинаковых вероятностей исходов, что приводит согласно представленной выше формуле к расчету средней арифметической величины

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб.		8 300 000	8 800 000	7 000 000
Единица сравнения		1 кв.м общей площади	1 кв.м общей площади	1 кв.м общей площади
Площадь, кв.м		254,00	180,20	205,50
Цена предложения, руб./м ²	-	32 677	48 835	34 063
1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	32 677	48 835	34 063
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	32 677	48 835	34 063
3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	32 677	48 835	34 063
4. Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб./м ²	-	29 344	43 853	30 589
5. Дата продажи / Дата выставления на торги	Апрель 2018 г.	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	29 344	43 853	30 589
6. Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказахья, д.127	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Красноказахья, д.114	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Красноказахья, д.133/3	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова, д.140/5
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	29 344	43 853	30 589
7. Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка, %	-	0	0	0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	29 344	43 853	30 589
8. Общая площадь объекта недвижимости, м2	307,80	254,00	180,20	205,50
Корректировка, %	-	-2,3	-6,3	-4,8
Скорректированная цена, руб./м ²	-	28 670	41 103	29 129
9. Расположение на этаже	1 этаж, цоколь	Цоколь	1 этаж, цоколь	Цоколь
Корректировка, %	-	3,7	-6,5	3,7
Скорректированная цена, руб./м ²	-	29 739	38 419	30 216
10. Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	29 739	38 419	30 216
11. Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	29 739	38 419	30 216
12. Вид внутренней отделки/состояние	Простой ремонт / требуется некоторый ремонт	Простой ремонт / требуется некоторый ремонт	Простой ремонт / удовлетворительное, рабочее состояние	Простой ремонт / требуется некоторый ремонт
Корректировка, %	-	0,0	-14,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	29 739	33 040	30 216
Весы	-	1,00	1,00	1,00
Средневзвешенная рыночная стоимость объекта недвижимости, руб./м²	-	30 998		
Общая площадь объекта недвижимости, м²	-	307,80		
Рыночная стоимость объекта недвижимости, руб. (округленно)	-	9 540 000		

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет: **9 540 000 рублей.**

13. Оценка помещения доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать деньги в будущем от ее эксплуатации и от возможной последующей продажи. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обязательств, зависящих от характера объекта, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения дохода.

В рамках данного подхода выделяют следующие методы:

- Метод капитализации доходов используется при условии, что:
 - будущие доходы будут равны текущим или же темпы роста будут умеренными и предсказуемыми;
 - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.
- Метод дисконтирования денежных потоков используется при условии, что:
 - будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих в связи с действием таких факторов, как ожидаемые изменения экономической и политической ситуации;
 - потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
 - доходы представляют собой достаточные значительные величины, т.е. объект оценки будет стабильно приносить доход.

В настоящем Отчете для определения рыночной стоимости объекта был применен метод прямой капитализации. При всей своей простоте метод прямой капитализации обладает одним огромным преимуществом: использованием прямых рыночных данных для оценки доходной недвижимости. Формула расчета рыночной стоимости методом прямой капитализации аккумулирует в себе все будущие предположения инвестора о доходности приобретаемого актива. Метод прямой капитализации позволяет уйти от необходимости прогнозирования каких-либо сценариев изменения денежных потоков и норм дисконтирования в будущем.

Метод прямой капитализации определяет стоимость объекта (V) по формуле:

$$V = ЧОД / R ,$$

где:

ЧОД – годовой чистый операционный доход;

R – общий коэффициент капитализации.

Определение чистого операционного дохода

Определение чистого операционного дохода производится в несколько этапов:

1. Оценка потенциального валового дохода (ПВД). Потенциальный валовой доход есть общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ой занятости без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости за год. ПВД зависит от площади объекта и арендной ставки.

$$ПВД = S * Ca * 12,$$

где:

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м.

Ca – арендная ставка за 1 кв. м.

Площадь, сдаваемая в аренду, была определена как общая площадь объекта оценки.

В настоящем отчете в качестве арендной ставки была принята рыночная ставка аренды для аналогичных объектов, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку.

Определение рыночной обоснованной ставки арендной платы сравнительным подходом методом сравнительного анализа

Примечание: Описание и последовательности определения стоимости объекта в рамках метода сравнительного анализа сравнительного подхода, представлена в разделе 11 настоящего Отчета.

В настоящем Отчете Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о сделке с объектом недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве аналогов были выбраны объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной.

Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

В приложении №2 к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащих сведения об объектах-аналогах.

Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблицах ниже.

Таблица 12. Описание объектов аналогов¹³

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская, 2366/3	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Трилисера, 8/1	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Красноказачья, 116
Окружение	Многоэтажные жилые дома	Многоэтажные жилые дома	Многоэтажные жилые дома
Описание объекта	Нежилое помещение расположенное на цокольном этаже многоэтажного жилого дома	Нежилое помещение расположенное на цокольном этаже многоэтажного жилого дома	Нежилое помещение расположенное на цокольном этаже многоэтажного жилого дома
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
Расположение на этаже	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Площадь, кв.м.	120,00	178,20	155,90
Назначение (сегмент рынка)	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Вид внутренней отделки/состояние	Простой ремонт / удовлетворительное, рабочее состояние	Простой ремонт / удовлетворительное, рабочее состояние	Простой ремонт / требуется некоторый ремонт
Физическое состояние основных конструктивных элементов здания	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Тип предложения	Аренда	Аренда	Аренда
Предложение/факт сделки (спрос)	Предложение	Предложение	Предложение
Цена за объект руб. в месяц	54 000	80 000	62 360
Цена за 1 кв.м. руб. в месяц	450	449	400
Условия аренды	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов
Дата сделки/на которую указана цена предложения	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки
Источник информации	Сайт бесплатных объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru/	Сайт объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru	Сайт объявлений AVITO.RU, сайт http://avito.ru
	Контактный телефон: 8-950-134-07-33	Контактный телефон: 8-914-888-10-32	Контактный телефон: 8-950-110-00-48
	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/komfortnyy_ofis_s-120m2_s_remontom_672440336	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_178.2_m_1379980800	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_15.9_m_1005556491

¹³ Допущение: Характеристики объектов аналогов, не указанных в скриншотах, уточнялись в телефонном интервьюировании представителей собственников и могут отличаться от информации в скриншотах. Оценщик принимает уточненную информацию в качестве основной.

**Типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта
удельные показатели стоимости (единицы сравнения)**

В настоящем разделе Отчета объектом оценки является здание, в качестве единицы сравнения (удельного показателя стоимости) принят показатель – арендная ставка за единицу площади (**квадратный метр общей площади объекта капитального строительства**), что обусловлено следующим:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ставкой аренды), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

**Обоснование отказа от использования других единиц сравнения, принятых при проведении
оценки и связанных с факторами спроса и предложения**

Исходя из основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования прочих единиц сравнения:

- Прочие единицы сравнения (арендная ставка за единицу объема и т.п.) редко используется (практически не используется) арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.
- Прочие единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ставкой аренды)), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом
Определение и расчет корректировок**

Корректировки по каждому элементу сравнения осуществляются в указанной очередности, после каждой корректировки цена (стоимость) сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Денежные корректировки увеличивают на определенную сумму стоимость всего объекта (абсолютные), либо одной единицы сравнения (относительные).

Процентные корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий.

1. Корректировка на качество переданных прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Подобранные сопоставимые объекты предлагаются правообладателями во временное пользование – аренду, так и для объекта оценки в рамках данного раздела определяется арендная ставка. Таким образом, правовой статус одинаков по всем сравниваемым объектам и соответствует оцениваемому объекту. Корректировка по данному элементу сравнения отсутствует (0%, или 1,00).

2. Корректировка на условия финансовых расчетов

Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами и объектом оценки предполагает сходные условия финансирования сделки (предполагается одинаковая форма оплаты и т.п.).

3. Корректировка на условия аренды

При расчете величины арендной ставки оценщику необходимо знать соотношение составляющих величин - арендной ставки между собой, особенно если нужно рассчитать не общую арендную ставку, а очищенную от каких-либо ее составляющих. Часто искомые арендные ставки объектов-аналогов приводятся в средствах массовой информации с учетом условно-переменных расходов или без учета отдельных составляющих (исключая коммунальные платежи, оплату связи, электроэнергии и т. п.).

По всем сравниваемым объектам и оцениваемому объекту условия назначения ставки арендой платы и валюта платежа сопоставимы (арендная плата установлена за 1 кв.м общей площади, подлежащей сдаче в аренду, в стоимость арендной платы не входят коммунальные расходы). Корректировка по данному элементу сравнения отсутствует (0%, или 1,00).

4. Корректировка на торг (снижение цены в процессе реализации/заключения договора купли-продажи)

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемому, выставленные на свободную продажу.

Скидки на торг могут существенно различаться в условиях активного и пассивного рынков. Выбор конкретного значения внутри интервала осуществляется на основе анализа следующих факторов:

- Степень активности/пассивности рынков объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки,
- Наличие конкурирующих предложений на продажу подобных объектов недвижимости,
- Состояние платежеспособного спроса на объекты данного типа
- Общие тренды на рынке (рост/падение цен в обозримом прошлом),
- Ожидание рынка в отношении роста/падения цен в ближайшей и долгосрочной перспективе.

Учитывая расположение объекта недвижимости в Октябрьском районе г. Иркутска с достаточно развитой инфраструктурой, скидка на торг была определена в размере **5%, как наиболее вероятное значение для объекта оценки из расширенного интервала скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для активного рынка**, согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

Выкопировка из сборника

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

В настоящем Отчете при определении скидки на торг были положены материалы выше приведенных исследований.

Размер корректировки на торг принят в размере 8,4%, как среднее значение корректировки для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для активного рынка. Используемые данные соответствуют рыночным условиям на дату оценки.

5. Корректировка на изменение цен за период с даты заключения сделки (выставления на продажу) с аналогом до даты проведения оценки.

Используется актуальная информация на дату определения стоимости, в связи с эти корректировка отсутствует (0%, или 1,00).

6. Корректировка на местоположение

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости "внешних" факторов, связанных с его географическим положением.

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта (величина потока потенциальных покупателей, клиентов их платежеспособность, наличие потока автомашин и маршрутов общественного транспорта, расстояние до ближайших торговых точек-конкурентов, население (рассматривается как потенциальный покупатель, платежеспособный или нет) и др.).

Все аналоги расположены в спальных районах Октябрьского района с развитой инфраструктурой, таким образом, сопоставимы по местоположению и коммерческой привлекательности, в связи с эти корректировка отсутствует (0% или 1,00).

7. Корректировка на наличие отдельного входа

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.):

Таблица 13. Корректировка на наличие отдельного входа

Показатель	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,13	1,34

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному элементу сравнения, в связи с этим корректировка отсутствует (0% или 1,00).

8. Корректировка на расположение на этаже

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Ниже в таблице представлена выдержка из вышеуказанного справочника со стр.164:

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.):

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Расчет корректировки на этаж представлен в следующей таблице.

Таблица 14. Расчет корректировки на этаж

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь объекта, кв.м., а т.ч.:	307,80	120,00	178,20	155,90
Помещения подвала, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Помещения цоколя, кв.м.	255,50	120,00	178,20	155,90
Помещения 1 этажа, кв.м.	52,30	0,00	0,00	0,00
Помещения 2 этажа и выше, кв.м.	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цен объектов, подвал / 1 этаж	0,72	0,72	0,72	0,72
Отношение цен объектов, цоколь / 1 этаж	0,82	0,82	0,82	0,82
Отношение цен объектов, 2 этаж и выше / 1 этаж	0,86	0,86	0,86	0,86
Относительный расчетный коэффициент	0,85	0,82	0,82	0,82
Корректировка, %		3,7	3,7	3,7

9. Корректировка на площадь.

Одним из основных ценообразующих факторов для недвижимости является фактор масштаба. Фактор масштаба учитывает, что объекты недвижимости меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба.

Расчет поправки на масштаб выполнен согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). Для расчета корректировки на площадь может быть применена статистически полученная формула степенной зависимости арендной ставки от общей площади объекта недвижимости (формула для среднего значения корректировок на площадь для арендных ставок торгово-офисных объектов):

$$OC = 1,729 * П^{-0,116}$$

Корректировка на общую площадь рассчитывалась по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{OC_{oc}}{OC_{ан}} - 1 \right) * 100;$$

где:

i – корректировка на общую площадь;

OC_{оц.} – относительная расчетная стоимость объекта оценки;

OC_{ан.} – относительная расчетная стоимость объекта-аналога.

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

10. Корректировка на физическое состояние внутренней отделки

В настоящей работе корректировка по данному элементу сравнения была определена согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.). В таблице ниже представлена выдержка из данного справочника:

Таблица 15. Корректировка на физическое состояние внутренней отделки

Физическое состояние внутренней отделки	Среднее значение
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического (некоторого) ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23

Корректировка по данному элементу сравнения представлена в расчетной таблице.

Примечание: элементы сравнения, не приведенные при расчетах арендной ставки сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину арендной ставки.

Определение весовых коэффициентов

Всем объектам-аналогам были приданы равные весовые коэффициенты¹⁴.

¹⁴ В теории основным понятием для усредненной оценки некоторого случайного значения является математическое ожидание (Expected Value, EV). В теории вероятности n различных вариантов исходов, вероятность каждого случая равна p_i. Тогда математическое ожидание величины x, которая принимает значения x_i для каждого случая вычисляется по формуле: E(x) = x₁p₁ + x₂p₂ + ... + x_np_n. В случае, когда вероятности исходов одинаковы (p₁=p₂=...=p_n=1/n) формула принимает вид среднего арифметического: E(x) = x₁/n + x₂/n + ... + x_n/n = (x₁ + x₂ + ... + x_n) / n. В рамках настоящей оценки расчет средней арифметической обусловлен несколькими факторами:- нет возможности определения математического ожидания по имеющимся выборкам, Поскольку выборка представлена 3 значениями – диапазонов цен(макс. и мин.); - вероятность того, что потребитель приобретет тот или иной объект, одинакова. Поэтому расчет производится в условиях ограниченности информации и при допущении одинаковых вероятностей исходов, что приводит согласно представленной выше формуле к расчету средней арифметической величины

Таблица 1. Расчет арендной ставки объекта оценки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ставка арендной платы за 1 кв.м общей площади, руб./месяц с НДС	-	450	449	400
1. Объем передаваемых прав	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	450	449	400
2. Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	450	449	400
3. Условия аренды	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов	Без учета коммунальных расходов
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	450	449	400
4. Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная цена, руб.	-	412	411	366
5. Дата продажи / Дата выставления на торги	Апрель 2018 г.	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки	Март 2018 г. Предложение актуально на дату проведения оценки
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	412	411	366
6. Местоположение	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская, 236б/3	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Трилиссера, 8/1	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Красноказачья, 116
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²		412	411	366
7. Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²		412	411	366
8. Расположение на этаже	1 этаж, цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка, %	-	3,7	3,7	3,7
Скорректированная цена, руб./м ²	-	428	427	380
9. Общая площадь объекта недвижимости, м2	307,80	120,00	178,20	155,90
Корректировка, %		-10,4	-6,1	-7,6
Скорректированная цена, руб./м ²		383	400	351

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
10. Вид внутренней отделки/состояние	Простой ремонт / требуется некоторый ремонт	Простой ремонт / удовлетворительное, рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, руб./м2		-14,0	-14,0	0,0
Скорректированная цена, руб./м ²	-	330	344	351
Веса	-	1,00	1,00	1,00
Средневзвешенное значение скорректированной рыночной ставки арендной платы, руб./кв.м. в месяц	-	342		

2. Оценка действительного валового дохода (ДВД) – это потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей (K_n) и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$ДВД = ПВД \times K_n + \text{Прочие доходы},$$

На рынке коммерческой недвижимости потери в эксплуатации имущества обусловлены только возможной сменой арендаторов, потери при сборе и задержке арендных платежей отсутствуют.

Прочие доходы от нормального рыночного использования объекта недвижимости понимаются доходы, не включаемые в арендную, например, доход от сдачи автомобильной стоянки в аренду и т.п.

В настоящем отчете источники прочих доходов отсутствуют.

Оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы, которые определяются на основе анализа ретроспективной информации по конкретному объекту с последующим прогнозированием данной динамики на перспективу.

На основании анализа рынка средний срок сдачи объекта недвижимости, аналогичного оцениваемому, равен 5 годам. Поиск нового клиента составляет в среднем 3 месяца. Коэффициент заполняемости определяется по формуле:

$$K_{\text{зап}} = T_{\text{сд}} / T_n$$

где:

$K_{\text{зап}}$ - коэффициент заполняемости;

$T_{\text{сд}}$ - чистое время занятости помещения;

T_n - горизонт расчета;

Тогда:

$$K_{\text{зап}} = (12 \times 5 - 3) / (12 \times 5) = 0,95.$$

3. Оценка операционных расходов. Операционные расходы - это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые могут быть отнесены к одной из трех групп:

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

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

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

- расходы на управление;
- расходы на заключение договоров аренды;
- заработная плата обслуживающему персоналу;
- коммунальные расходы;
- расходы на уборку;
- расходы на эксплуатацию и ремонт;
- расходы на содержание территории и автостоянки;
- расходы на обеспечение безопасности т.д.

К *расходам на замещение* относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). Резерв на замещение рассчитывается с учетом стоимости быстроизнашивающихся улучшений, продолжительности срока их полезной службы и процентов, начисляемых на аккумулируемых на счете.

Учитывая, что объект оценки представляет собой встроенное помещение, величина операционных расходов принята в размере **12,5% (как минимальное значение из расширенного интервала для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для активного рынка)** на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.):

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

4. Оценка чистого операционного дохода определяется как разница между действительным валовым доходом объекта собственности и операционными расходами, необходимыми для поддержания требуемого уровня доходов.

Определение ставки капитализации

В настоящем отчете **величина ставки капитализации** принята в размере **12,1%** (как среднее значение текущей доходности недвижимости офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости для активного рынка) на основе коэффициентов, определяемых согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016 «Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (подписано в печать 18.04.2016 г.):

**Границы расширенного интервала значений
ожидаемой текущей доходности недвижимости на
ближайшие 5 лет**

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	9,5%	15,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	9,8%	16,1%

Определение рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Наименование	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127
Базовая арендная ставка за 1 кв.м общей площади, руб.	342
Общая площадь, кв.м.	307,80
Потенциальный валовой доход за год (ПВД), руб.	1 263 211
Корректировка на недополученные арендные платежи	0,95
Действительный валовой доход (ДВД), руб.	1 200 051
Операционные расходы, руб.	157 901
Чистый операционный доход, руб.	1 042 149
Ставка капитализации	12,1%
Рыночная стоимость объекта, руб. (округленно)	8 610 000

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет: **8 610 000 рублей**.

14. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C₁ – результат оценки затратным подходом;

C₂ – результат оценки сравнительным подходом;

C₃ – результат оценки доходным подходом;

K₁, K₂, K₃ – соответствующие весовые коэффициенты (K₁ + K₂ + K₃ = 1).

Нужно отметить, что распространенное в среде оценщиков мнение о равенстве с точностью до ошибки определения трех ориентиров рыночной стоимости следует принимать с известной осторожностью. В самом деле, три подхода дают три разных взгляда на предмет оценки и на недостаточно развитом, существенно закрытом рынке, каковым и является рынок объекта оценки, эти три разных взгляда вовсе не должны приводить к одному результату.

Например, в ситуации пустующих площадей и преобладания предложения над спросом затратный ориентир обычно превышает цены реальных сделок по той причине, что субъекты рынка стремятся снизить сроки экспозиции за счет снижения цен.

Следует также отметить, что затратный подход лучше всего подходит для обоснования стоимости нового имущества, для целей налогообложения или для определения наилучшего и наиболее эффективного использования. Кроме того, затратный подход в оценке имущества не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

С другой стороны, доходный ориентир, как и вся оценка, опирается на принцип наиболее эффективного использования в том, что касается учета вакансий, назначения ставок, минимизации затрат. Однако доходный подход более консервативен, обоснование каких-либо скидок в этом подходе представляет определенную проблему и, в связи с этим, на слаборазвитом рынке доходный подход также может давать ориентир, отличающийся от сравнительного результата.

Сравнительный ориентир отражает мнение участников рынка, а это мнение в целом может быть существенно более подвижно, чем предписывается общей экономической оценкой нормы доходности и рисков.

Иными словами, в доходном подходе мы получаем в лучшем случае мнение о том, какова объективная экономическая ситуация с объектом оценки. Тогда как в сравнительном подходе мы видим, что об этой объективной ситуации думают реальные субъекты рынка, ограниченные в своем поведении не только экономической ситуацией, но и психологией сделок.

Это не означает, что какой-то из этих взглядов не верен, но это означает наличие на рынке дисперсии взглядов на объект оценки.

Так же необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки участники рынка ориентируются, главным образом, на сделки с минимальной ценой при сопоставимой полезности, в связи с этим именно сравнительный подход в максимальной степени соответствует рыночной стоимости.

Оценка объекта оценки произведена сравнительным и доходным подходами. Принимая во внимание выше изложенное, а также учитывая цели и назначение оценки при выведении итоговой средневзвешенной рыночной стоимости результатам сравнительного подхода присвоен наибольший весовой коэффициент – 0,8, результатам доходного подхода – 0,2.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, сведены в таблицу.

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованное значение стоимости по результатам применения подходов к оценке (округленно)
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127	Не применялся	(0,8) 9 540 000	(0,2) 8 610 000	9 350 000

15. Определение ликвидационной стоимости

При обращении взыскания на заложенное имущество банк сталкивается с проблемой реализации объекта залога. Этим обусловлена актуальность определения вида и величины стоимости, по которой может быть продан объект с учетом реализации интересов каждой из сторон залоговых отношений.

Поскольку в кредитных взаимоотношениях стороны связаны обязательствами, продажа объекта является вынужденной, невозможно говорить о независимости продавца в условиях, когда сроки реализации заложенного имущества ограничены, то есть о возможности продажи объектов залога по рыночной стоимости (в понятие рыночной стоимости не входит позиция ускоренного срока экспозиции).

Таким образом, при оценке стоимости имущества как предмета залога в обеспечение обязательств, результатом оценки, выполненной при условии фиксированного периода экспозиции, если этот период короче разумно долгого периода экспозиции объекта, является не рыночная, а ликвидационная стоимость.

С учетом выше изложенного, следует, что наряду с понятием «рыночная стоимость» необходимо использовать понятие «ликвидационная стоимость», поскольку оно в большей степени, чем «рыночная стоимость» соответствует цели определения стоимости объекта залога.

Нормативно ликвидационная стоимость определена в ФСО №2 - При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Расчет ликвидационной стоимости объекта залога

Ликвидационная стоимость может быть определена исходя из большого количества данных о реальных продажах имущества и об условиях этих продаж, на базе накопленной оценщиком информации и систематического отслеживания конъюнктуры рынка.

Однако следует отметить что, рынок отчуждения имущества в сроки более короткие, чем разумно долгий, является сегодня, во-первых, недостаточно прозрачным, а во-вторых, по-прежнему малоактивным.

Можно выделить, общие факторы, влияющие на величину ликвидационной стоимости с учетом срока реализации более короткий, чем разумно долгий. Главные из них:

- общая инвестиционная привлекательность объекта, зависящая от его функционального назначения, месторасположения, физического состояния и других факторов, прямо влияющих на уровень спроса;
- абсолютная величина рыночной стоимости объекта - с ростом рыночной стоимости, как правило, падает ликвидность, что объясняется уменьшением количества потенциальных покупателей, необходимостью аккумуляции значительной массы денежных средств в короткие сроки и т.п.;
- конкретная дата оценки - общая ситуация на рынке подвержена значительным колебаниям, влияющим на соотношение спроса и предложения на конкретный вид имущества;

- важнейший фактор - длительность продажи; при увеличении длительности экспозиции объект может быть продан дороже;
- уровень маркетинга - термин “адекватный” в приведенных выше определениях ликвидационной стоимости вовсе не формальность; объект можно экспонировать на рынке достаточно долго, но неэффективными средствами.

В настоящем отчете для оценки величины воздействия фактора ограничения во времени продажи была использована формула расчета ликвидационной стоимости:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}}^{15},$$

где:

V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки (*рыночная стоимость объекта оценки с учетом срока реализации*), соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_f), который короче разумно долгого периода экспозиции (руб.);

V_m – рыночная стоимость объекта оценки (руб.);

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (лет);

m – количество периодов начисления процентов в течении года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Данный метод расчета ликвидационной стоимости объекта оценки учитывает два фактора:

1. фактор стоимости денег во времени;
2. фактор эластичности спроса по цене.

Таким образом, в основе определения рыночной стоимости с учетом срока реализации лежит определение рыночной стоимости.

Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение рыночной стоимости этого объекта. Рыночная стоимость объекта оценки (V_m) определяется согласно требований действующего законодательства.

Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение разумно долгого периода экспозиции этого объекта. Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (t_r) может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем проведения опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п.

Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление фиксированного периода экспозиции этого объекта (t_f).

Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является вычисление периода дисконтирования (t_d), которое осуществляется по формуле:

$$t_d = t_r - t_f,$$

где: t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (лет);

Пятым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости. Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости (i), должна быть избрана годовая ставка по кредитам, период которых максимально приближен к периоду дисконтирования (t_d).

Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение количества периодов начисления процентов в течении года (m), которое для унификации расчетов принимается равным 12.

Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется таблица ниже.

¹⁵ Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода Галасюков (gmlv-galasyuks' method of liquidating value evaluation) Консалтинговая группа «КАУПЕРВУД», стр. 6

Таблица 4. Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e		
			Мин.	Среднее	Макс.
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	-	1	-
	Средняя	Сильно-эластичный	-	1	-
	Значительная	Средне-эластичный	0,9	0,94	0,99
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,8	0,85	0,89
	Средняя	С единичной эластичностью	0,72	0,76	0,79
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,64	0,68	0,71
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,29	0,46	0,63
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,04	0,16	0,28
	Значительная	Абсолютно неэластичный	-	*	-

* Для этой ситуации невозможно определение коэффициента K_e , поскольку имеющиеся экономические условия не соответствуют условиям, согласно которым может определяться рыночная стоимость.

Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L) по формуле:

$$k_L = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}},$$

Десятым заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости. Вычисление ликвидационной стоимости объекта осуществляется умножением рыночной стоимости объекта (V_m) на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта (k_L).

Ростет ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 5. Растет ликвидационной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Разумно долгий период экспозиции объекта оценки, лет	Фиксированный период экспозиции этого объекта оценки, лет	Период дисконтирования, лет	Количество периодов начисления процентов в течении года	Годовая ставка дисконта*	Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене	Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки	Ликвидационная стоимость объекта оценки, руб. (округленно)
		V_m	t_r	t_f	t_d	m	i	K_e	k_L	V_L
1	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127	9 350 000	0,75	0,50	0,25	12	0,0914	0,85	0,83	7 770 000

* Ставка по кредитам – Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях до 1 года. (http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat).

16. Заключение об оценке

Рыночная стоимость объекта оценки – Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127, по состоянию на 30 марта 2018г. составляет:

9 350 000 (Девять миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв.м., этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13, 15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Красноказачья, д.127, по состоянию на 30 марта 2018г. составляет (с учетом НДС):

7 770 000 (Семь миллионов семьсот семьдесят тысяч) рублей.

Дополнительно сообщаем, что в случае реализации объекта оценки Заказчиком оценки, по вышеуказанной цене, величина НДС составит 0,00 руб.¹⁶

Генеральный директор
ООО «АОК»

А. Г. Середкин

Оценщик

Д. Ю. Черных

¹⁶ НДС не облагается согласно НК РФ Статья 146. Объект налогообложения

2. В целях настоящей главы не признаются объектом налогообложения:

15) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами). (пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ)

17. Список, используемой литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. ФЗ РФ № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. ФЗ РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.
4. Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
5. Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
6. Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327.
9. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» утвержден приказом от 17.11.2016 г. № 721;
10. Стандарты и правила оценочной деятельности оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО);
11. Международные стандарты оценки. Шестое издание (МСО-2003) // Москва 2004г.; СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»;
12. Земельный кодекс Российской Федерации. Федеральный закон РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
13. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 21.11.2002 г. № 568-р.;
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003 г. № 1102-р.;
15. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.;
16. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»);
17. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.;
18. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2000г. – 352 с.
19. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
20. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – М.: «Питер», 2001г. – 334с.
21. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р). Государственный комитет по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР. Москва, 1990.
22. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88(р). Госкомархитектуры.
23. «Справочник оценщик недвижимости - 2016» том II, Под редакцией Лейфера Л. А. Нижний Новгород, 2016г.

18. Приложения

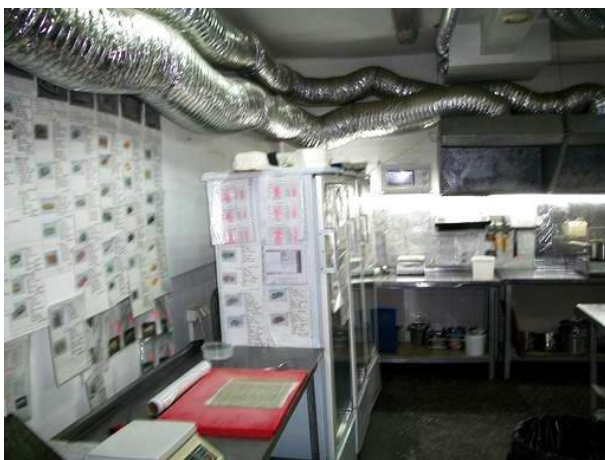
Приложение №1. Фотоматериалы



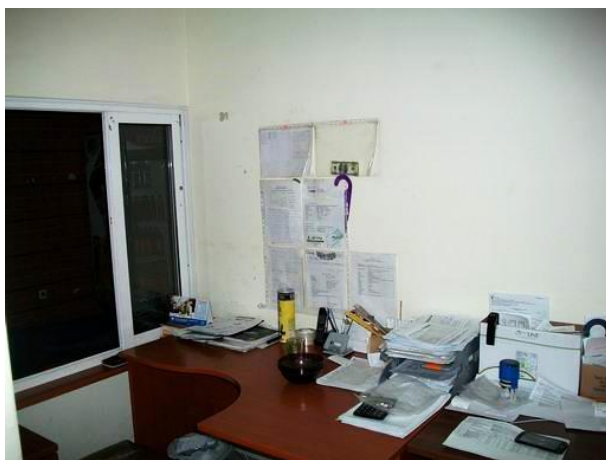












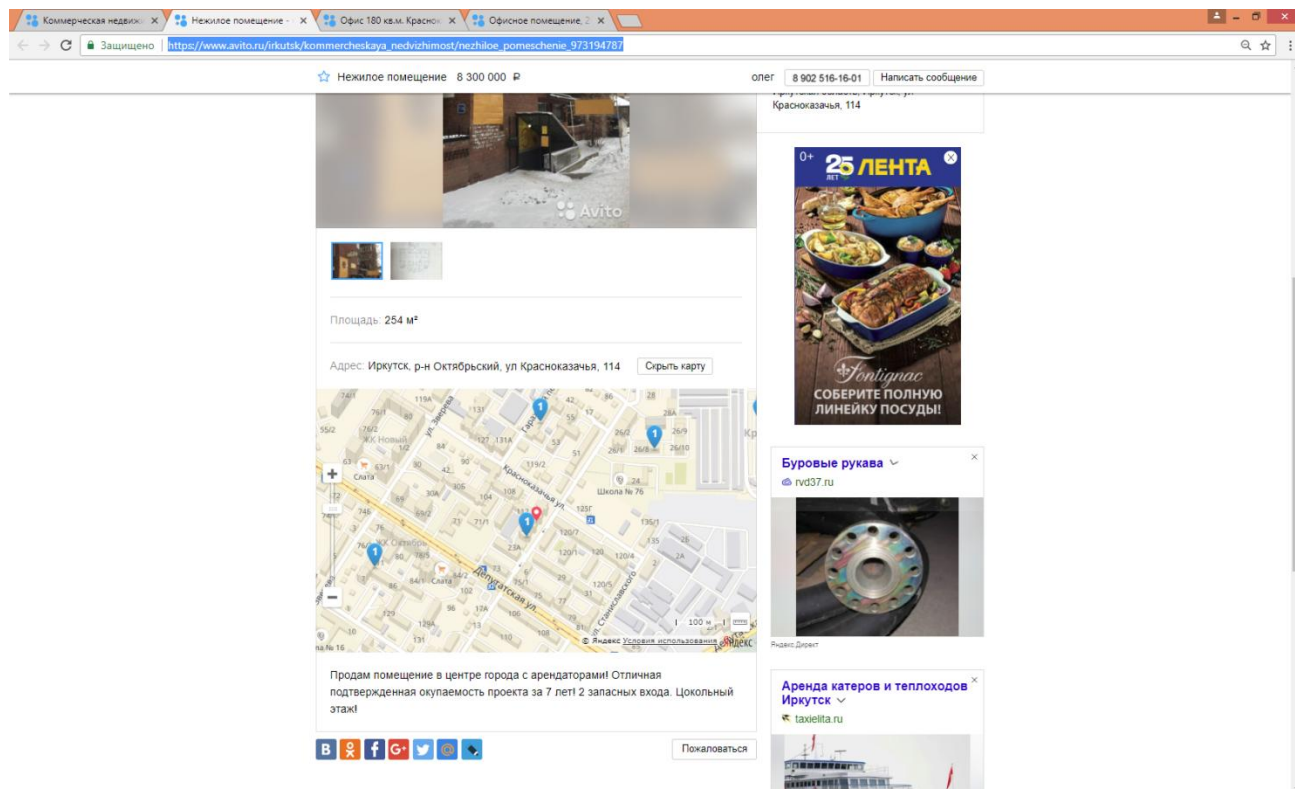
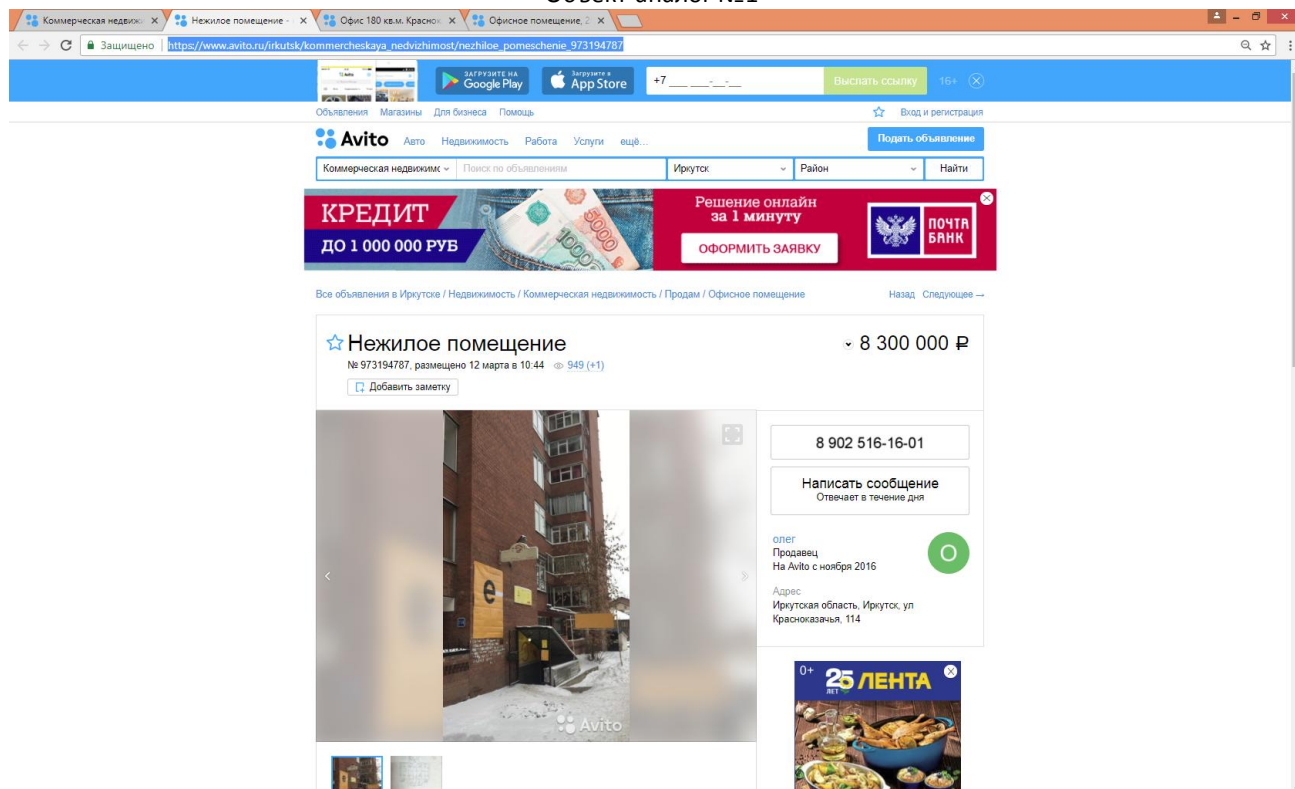






Приложение №2. Копии материалов (информации и сведений), опубликованных на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Коммерческие предложения о продаже нежилых помещений Объект-аналог №1



Объект-аналог №2

Коммерческая недвиж. x Нежилое помещение x Офис 180 кв.м. Красно- x Офисное помещение. x

Защищено https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_180_kv.m._krasnokazachya_133_963574885

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Коммерческая недвиж. Поиск по объявлениям Иркутск Район Найти

Натяжные потолки в Иркутске
От производителя! Инновационные технологии! [Заказать](#)

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее

★ Офис 180 кв.м. Красноказачья 133 8 800 000 ₽
№ 963574885, размещено 12 марта в 09:31 1398 (+1) [Добавить заметку](#)

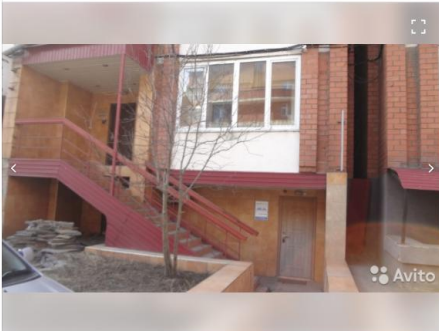


8 902 763-66-04

Написать сообщение

ПРЕМЬЕР realty
Агентство
На Avito с января 2012

Контактное лицо
Михаил


Адрес
Иркутская область, Иркутск, ул.
Красноказачья, 133/3

Коммерческая недвиж. x Нежилое помещение x Офис 180 кв.м. Красно- x Офисное помещение. x


Защищено https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_180_kv.m._krasnokazachya_133_963574885

★ Офис 180 кв.м. Красноказачья 133 8 800 000 ₽ Михаил 8 902 763-66-04 Написать сообщение




Площадь: 180 м²


Адрес: Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Красноказачья, 133/3
[Скрыть карту](#)




ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ. Продаю помещение 180,2 кв. м., на первом этаже и в высоком с окнами цоколе кирпичного дома, хорошее состояние, два отдельных входа, два санузла, отличное месторасположение, развитая инфраструктура, перспективный, активно застраивающийся район. Возможна продажа отдельно первого этажа, цена 5 500 000 рублей, цоколь 4 500 000 рублей, рассмотрим все ВАШИ предложения, ТОРГ! ВСЯ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ИРКУТСКА!



Рукава высокого давления
ts-rvd.ru



Потолки натяжные в Иркутске!
aster38.ru



Объект-аналог №3

Коммерческая недвиж... Нежилое помещени... Офис 180 кв.м. Красно... Офисное помещени... https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_205.5_kv.m_1020979985

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь Ввод и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... [Подать объявление](#)

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Иркутск Район Найти


Услуги электрика. Круглосуточно! Опыт работы 12 лет! Оплата на материалы 35% Верну 20% если не успею в срок!

Участки в 10 минутах от Иркутска! Участки ИЖС от 25 000 руб/сотка. Холостой тракт! Электричество и водоснабжение!

Нужны натяжные потолки за 180р? Только сертифицированная пленка! Любая сложность! Гарантия 10 лет на полотна! Акции!

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее

Офисное помещение, 205.5 кв.м 7 000 000 ₽
№ 1020979985, размещено 18 марта в 16:05 448 (+1)
[Добавить заметку](#)



8 924 834-83-76

[Написать сообщение](#)

Агентство Недвижимости «РЕКОРД»
Агентство
На Avito с февраля 2015

Контактное лицо
Руслан


Адрес
Иркутская область, Иркутск, Пискунова, 140/5

КРЕДИТ
ДО 1 000 000 РУБ

Коммерческая недвиж... Нежилое помещени... Офис 180 кв.м. Красно... Офисное помещени... https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeshchenie_205.5_kv.m_1020979985


Офисное помещение, 205.5 кв.м 7 000 000 ₽ Руслан 8 924 834-83-76 [Написать сообщение](#)

Avito



Площадь: 205.5 м²

Адрес: Иркутск, р-н Октябрьский, Пискунова, 140/5 [Скрыть карту](#)



ПРОДАЕТСЯ ЮФИСНОЕ ПОМЕЩЕНИЯ в цокольном этаже по улице Пискуновой под коммерческую недвижимость. Все для работы и удобства: есть все коммуникации - вода, электричество, вытяжки воздуха, охрана, интернет. ЗВОНИТЕ ВСЕ ПОКАЖЕМ И РАССКАЖЕМ!

[Поделиться](#)

КРЕДИТ
ДО 1 000 000 РУБ
Решение онлайн за 1 минуту
[ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Рукава высокого давления
ts-rvd.ru

Участки в 10 минутах от Иркутска!
славянка36 рф

от 25 000 р. за сотку

Коммерческие предложения по аренда нежилых помещений Объект-аналог №1

Аренда коммерческой Комфортный офис S-12 Комфортный офис S-12 Помещение свободное Помещение свободное

Защищено https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/komfortnyy_ofis_s-120m2_s_remontom_672440336

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Коммерческая недвиж. Поиск по объявлениям Иркутск Район Найти

КРЕДИТ
ДО 1 000 000 РУБ

Решение онлайн за 1 минуту
ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

ПОЧТА БАНК

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Назад Следующее

★ **Комфортный офис S-120м2, с ремонтом** 54 000 Р в месяц
Без залога

№ 672440336, размещено 15 марта в 15:24 2129 (+1)

Добавить заметку



8 950 134-07-33

Александр
Агентство
На Avito с января 2015
Завершено 86 объявлений

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Александр
Адрес
Иркутская область, Иркутск, ул Байкальская, 2366/3

ГЕНПРОКАТ.RU
АРЕНДА МОЙКИ
ВЫСОКОГО ДАВЛЕНИЯ

Аренда коммерческой Комфортный офис S-12 Комфортный офис S-12 Помещение свободное Помещение свободное


Защищено https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/komfortnyy_ofis_s-120m2_s_remontom_672440336

★ Комфортный офис S-120м2, с ремонтом 54 000 Р в месяц Александр 8 950 134-07-33

Адрес Иркутская область, Иркутск, ул Байкальская, 2366/3

Площадь: 120 м²

Адрес: Иркутск, р-н Октябрьский, ул Байкальская, 2366/3 Скрыть карту





Комфортный офис S-120м2, с ремонтом, окна ПВХ. Четыре больших кабинета, кухня с гарнитуром, сл в кафе. Два отдельных входа с широкими коридорами где можно разместить секретаря.

ГЕНПРОКАТ.RU
АРЕНДА МОЙКИ
ВЫСОКОГО ДАВЛЕНИЯ
+7 (3952) 91-77-99

Все виды натяжных потолков! anted38.ru

Натяжные Потолки в Иркутске! горизонт-38 рф

Объект-аналог №2

Аренда коммерческой Комфортный офис S-12 Помещение свободное Помещение свободное

Защищено https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshenie_svobodnogo_naznacheniya_178.2_m_1379980800

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Коммерческая недвиж. Поиск по объявлениям Иркутск Район Найти

DeVita - свежий взгляд на моду
Изысканные линии, качественный покрой и модные ткани!
Оптовый каталог

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее

★ Помещение свободного назначения, 178.2 м² 80 000 ₽ в месяц
Залог 40 000 ₽
№ 1379980800, размещено 29 марта в 13:01 1177 (+7)
Добавить заметку

8 914 888-10-32
Написать сообщение

Иван
Арендодатель
На Avito с февраля 2017
Адрес
Иркутская область, Иркутск, ул. Трилиссера, 8/1

ГЕНПРОКАТ. RU
АРЕНДА МОЙКИ
ВЫСОКОГО ДАВЛЕНИЯ

Аренда коммерческой Комфортный офис S-12 Помещение свободное Помещение свободное

Защищено https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshenie_svobodnogo_naznacheniya_178.2_m_1379980800

★ Помещение свободного назначения, 178.2 м² 80 000 ₽ в месяц Иван 8 914 888-10-32 Написать сообщение

Площадь: 178.2 м²
Адрес: Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Трилиссера, 8/1 Скрыть карту

Сдам в аренду цоколь с полноценными окнами в помещениях, свой вход на 1 этаже, 4 кабинета, коридор, большой холл, сан. узел, ремонт. Удобная транспортная развязка, всегда есть свободные места для парковки транспорта сотрудников.

Сайдинг фасадный. Цена
стройлогистика.рф

Система внешнего армирования, СВА
carbonwarp.ru

Покаловаться

Объект-аналог №3

Аренда коммерческой Комфортный офис S-12 Помещение свободное Помещение свободное

Защищено https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_155.9_m_1005556491

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Иркутск Район Найти

Экологически чистые натяжные потолки!
8 (3952) 500-602 Подробнее

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее

Помещение свободного назначения, 400 Р в месяц за м²
155.9 м² Без залога
№ 1005556491, размещено 21 марта в 11:01 1883 (+2)
Добавить заметку



8 950 110-00-48

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Агентство
На Avito с октября 2015
Завершено 7 объявлений


13 объявлений пользователя

Контактное лицо
Елена

Адрес
Иркутская область, Иркутск, 1-ая Красноказачья, д. 116

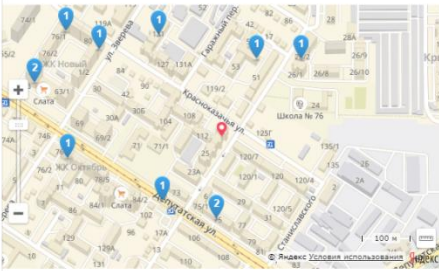
ГЕН ПРОКАТ.RU
АРЕНДА

Помещение свободного назначения, 155.9 м² 400 Р в месяц за м² Елена 8 950 110-00-48 Написать сообщение



Площадь: 155.9 м²

Адрес: Иркутск, р-н Октябрьский, 1-ая Красноказачья, д. 116
Скрыть карту



Сдам помещение в аренду. СОБСТВЕННИК.
2 входа/выхода
план прилагается в фото.
Помещению требуется ремонт.


Покалывать

Контактное лицо
Елена

Адрес
Иркутская область, Иркутск, 1-ая Красноказачья, д. 116

**ГЕН ПРОКАТ.RU
АРЕНДА
МОЙКИ ВЫСОКОГО
ДАВЛЕНИЯ**
г. Иркутск,
ул. Ракитная 12
+7 (3952) 91-77-99

Детейлинг центр в Иркутске!
Керамика
instagram.com



Рукава высокого давления

Приложение №3. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "17" декабря 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 11.12.2014

Субъект (субъекты) права: Ким Андрей Миронович, дата рождения 28.07.1981, место рождения: с. Орджоникидзе Среднечирчикского района Ташкентской области, гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 25 05 № 621622, выдан 20.04.2006 ОВД Октябрьского района г. Иркутска; адрес постоянного места жительства: Россия, Иркутская область, г.Иркутск, просп.Маршала Жукова, д.68, кв.550

Вид права: Собственность

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 307,8 кв. м, этаж цокольный, 1, номера на поэтажном плане 1-13,15-21 - цоколь, 13-15 - на 1 этаже, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Иркутск г., Красноказачья ул., д.127

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000000:3489

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" декабря 2014 года сделана запись регистрации № 38-38-01/257/2014-394

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Зверева О. А. (подпись)



38 AE 630126

ООО «ВЕРЖЕ» г. КРАСНОЯРСК, 2014 г., УТВЕРЖЕНО «Б»

Kap w: 38:36:000022:0171:25:401:001:015054090:0100:20001

на помещение	нежилое
назначение нежилого помещения	

квартал № _____
инвентарный № 25:401:001:015054090

I. Регистрация права собственности

Реестровый номер записи:	2-70
Дата записи:	02.08.2004 г.
Вид права:	частная собственность
Адрес объекта:	г. Иркутск, ул. Красноказачья, 127
Литера по генеральному плану:	«А»
Наименование объекта:	Нежилое помещение, расположенное на 1-м и цокольном этажах 6-ти этажного кирпичного жилого дома с цокольным этажом
Полезная площадь объекта:	307,80 кв.м.

Правообладатель: Белая Светлана Леонидовна	Правоустанавливающие документы: 1. Договор долевого участия в строительстве жилого дома от 30.12.2002 г. 2. постановление Мэра г. Иркутска № 031-06-561/2 от 13.05.2002г. 3. Договор аренды земельного участка № 1935 от 06.02.2003г. 4. Акт приемки и ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта от 12.11.2003г. 5. Передаточный акт от 30.11.2003г. 6. Распоряжение заместителя мэра г. Иркутска № 404-02-434 от 02.02.2004г. 7. Свидетельство о государственной регистрации права от 02.07.2004 г. серии 38-АБ № 353135.
--	---

Лицо, выполнившее запись:



/Малеваник О.А.

		405,9				

3. Благоустройство здания 307,8 кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж		Лифты, шт			
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГБ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом				
307,8	307,8	307,8											307,8	307,8		

1. Регистрация права собственности (реестровый №2-45)

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
08.07.2004г.	Белая Светлана Леонидовна	1. Договор долевого участия в строительстве жилого дома от 30.12.2002г. 2. Передача акта от 30.11.2003г.		Мисуткина

2. Экспликация земельного участка _____ кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замошенная	озелененная	прочая
		405,9			

3. Благоустройство здания _____ 307,8 кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж		Лифты, шт		
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное	электрическое	с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом			
307,8	307,8	307,8											307,8	307,8	

4. Общие сведения

Назначение	нежилое
------------	---------

Использование оптовый склад

Количество мест _____

a)

6) _____

B) _____

г)

5. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]

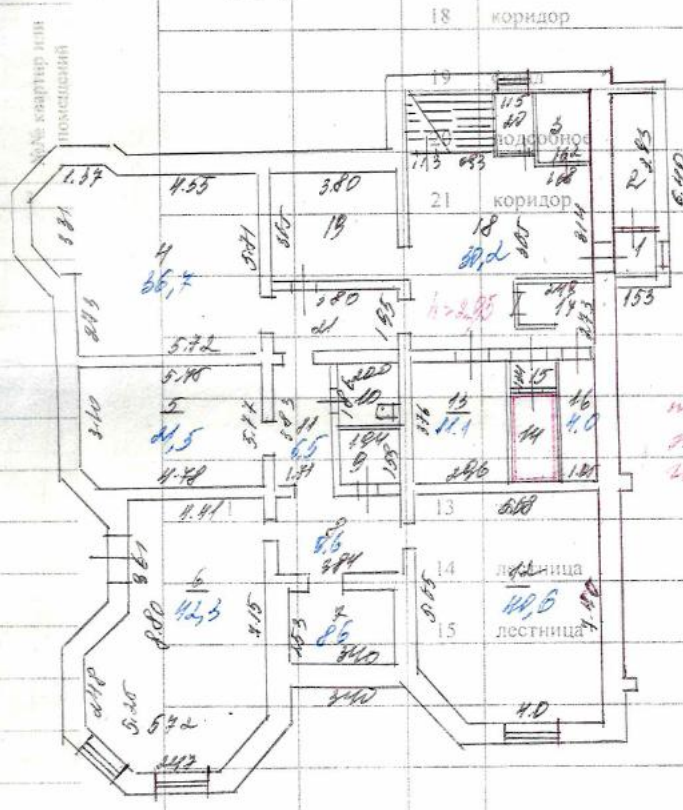
1 этаж

6. Описание конструктивных элементов здания, определение износа



Тек изм.	
Износ в %	
элемент	к строению
9	10
11	

Частный этаж



помещение 14 -
ст. помещения - общ.
10 помещений

Объем
м.куб.)
6
1327

232

в прочие рац

Процент износа. Приведенный к 100 по формуле

Иркутский филиал ОГУП "Ростехинвентаризация"

инв. № _____ Итого _____ №: 200

лист № _____ Ростехинвентаризация

директор: *А. Красножаров*, 12.7

адрес: _____ фамилия _____

процент износа от 0 до 100

удельный вес (гр.7) *16.600*

проведен *А. Красножаров*

руководитель *Д. М. М. М.*

Экспликация внутренних обмеров и подсчетов площадей строения литер А

по ул. (пер., площ.) Красноказахья дом № 127 город Иркутск район Октябрьский

Этажность нач. с подв. и конч. мезон.	№ кв. или помещений	№ комн., кухня, коридора и прочее	Назначение частей помещений: жил. комната, магазин, коридор, ванная и пр.	Фактическое использование помещений	Формулы для подсчета площадей	Фактическое использование площадей										общая полезная	в том числе	прочая
						4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	2	3	4	5	6													
цокольный		1	тамбур						1,0									1,0
этаж		2	подсобное						4,0									4,0
		3	подсобное						3,4									3,4
		4	подсобное						36,7									36,7
		5	подсобное						21,5									21,5
		6	подсобное						42,3									42,3
		7	водомерный узел						8,6									8,6
		8	коридор						9,6									9,6
		9	санузел						3,1									3,1
		10	санузел						3,7									3,7
		11	коридор						6,5									6,5
		12	коридор						40,6									40,6

Этаж (м)
5 6
27 1327

50 232

6. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2003 Число этажей на 1-м и цок.эт
Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.).	Удельный вес по таблице	Поправка к констр. элем. в %	Удельный вес конст. элем. с поправкой	Износ в %	Проц износа к стр. гр. 7х8	Тек.изм.		
										Износ в %		
										элемента	К строению	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундаменты		ж/бетонный	Х О Р О Ш Е	3	1	3					
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные		28	1	28					
	б)перегородки		кирпичные, гипсолитовые									
	Колонны											
3	Перекрытия	Чердачные	ж/бетонные		14	1	14					
		Междуэтажные										
		Надподвальные										
4	Крыша											
5	Полы		дощатые, кафельная плитка		10	1	10					
6	Проемы	Оконные	стеклопакеты		12	1	12					
		Дверные	филенчатые									
7	Внутренняя отделка		гипсокартон, подвесные потолки		9	1	9					
8	Внутр.сантехнич. устройства	Отопление	есть		18	1	18					
		Водопровод	есть									
		Канализация	есть									
		Г.водоснаб.	есть									
		Ванны										
		Электроосв.	есть									
		Радио										
		Телефон	есть									
		Вентиляция	есть									
		Лифты										
9	Прочие работы		крыльца		4	1	4					
Итого:						x	98	x		x		

Процент износа. Приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 0\%$

7. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера		Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес
	H=	M				H=	M				H=	M			
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыша															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого:								100	x				100	x	

8. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости							Стоимость измерителя с поправк.	Количество, объем-м3.	Восстан. стоимость в рублях	Проц. износа	Действительная стоимость
						Удел. вес	на объем	на этаж	Клим. район	Сейсм.	Областной	Инд. 2004г.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	помещение	28	42	кв.м									9113	307,8	2804981	0	2804981
													11164	307,8	3713295	0	3713295

9. Техническое описание служебных построек

[illegible][illegible]

				7	ищизноса
				18	Действительная стоимость руб.
			3713299	2804981	

[illegible]

10. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

11. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Металл. конструкция	Размеры		площадь, кв.м., объем куб.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	Проц. износа	Действительная стоимость, руб.
			длина, м	ширина, высота, м									

12. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
2004	2804981	2804981					2804981	2804981
Действительная стоимость: Два миллиона восемьсот четыре тысячи девятьсот восемьдесят один рубль								

2005 3713259 3713259 3713259 3713259
 Три миллиона семьсот тридцать тысяч двести пятьдесят девять рублей.

«29» июня 2004 г. Исполнил *[Подпись]* Просвирова О.С.
 «30» 06 2004 г. Проверил *[Подпись]* Якимова С.Ю.
 «12» 07 2006 г. Директор МУП БТИ *[Подпись]* Киевская Р.Ф.
 « » 2006 г. Директор ФГУП *[Подпись]* Коркин А.А.
 « » 2006 г. Директор «Ростехинвентаризация»

13. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«12» 10 2006 г.	«12» 10 2006 г.	«12» 10 2006 г.
Обследовал	Просвирова О.С.	Якимова С.Ю.	Киевская Р.Ф.
Проверил	Якимова С.Ю.	Киевская Р.Ф.	Коркин А.А.
Начальник бюро	Киевская Р.Ф.	Коркин А.А.	Киевская Р.Ф.

2009 6.510.121 руб.
 шесть миллионов пятьсот десять тысяч двести один рубль.
 Действительная стоимость в ценах 2011г. 6 152 599 руб.
 (Шесть миллионов сто пятьдесят девять тысяч девятьсот девяносто девять рублей) с учетом 5% износа.

02.08.01
Иркутск



02.08.01
Иркутск



**Ассоциация
Саморегулируемая организация
"Южно-Сибирская организация
Профессиональных оценщиков и экспертов"
(А СРО "ЮСО")**

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

ВЫПИСКА

из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков
Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой
организации оценщиков выдана по заявлению
Черных Дмитрия Юрьевича

о том, что

Черных Дмитрий Юрьевич
является членом Ассоциации
Саморегулируемая организация "Южно-Сибирская
организация оценщиков и экспертов"

и включен в реестр за регистрационным № 591

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на "19" декабря 2016 года

Дата составления выписки "19" декабря 2016 года

**Директор Совета
А СРО "ЮСО"**



И.В. Удовиченко

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

240008082



Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер

53-06-87

Город

Иркутск

«20» января 2014 г.

Настоящий диплом выдан

Черных Дмитрию Юрьевичу

в том, что он(а) окончил(а)

с «23» сентября 2013г. по «20» января 2014г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении
высшего профессионального образования
«Байкальский государственный университет экономики и права»
Центре профессионального дополнительного образования
по программе
«Оценки недвижимости»
Решением от

«20» января 2014 г. Итоговая аттестационная комиссия
удостоверяет право (соответствие квалификации)

Черных Дмитрия Юрьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки недвижимости



Председатель комиссии **С.А. Пшумбаев**

Ректор (директор) **М.А. Винокуров**

Секретарь **Юри-**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004102-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Черных Дмитрию Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.



002590-KA1

700-0000308-01266

«05» декабря 2017 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

Предыдущий договор № 700-0000156-06113 «05» декабря 2016 г.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания "Гелиос", действующее на основании Лицензии № 0397 77, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Приложениях к нему, в соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика, которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь	Черных Дмитрий Юрьевич																	
2. Тип деятельности (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	<input type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность как индивидуальный предприниматель <input checked="" type="checkbox"/> оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом																	
3. Выгодоприобретатель	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем и понесшие убытки, и (или) третьи лица, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.																	
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.																	
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба																	
6. Валюта договора	<input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США																	
7. Страховые суммы	Страховая сумма	Лимит ответственности на один страховой случай	Франшиза: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная не установлена															
	3 000 000,00	3 000 000,00	Страховая премия 3 000,00															
8. Общая страховая сумма	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 коп.																	
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет:	3 000 (Три тысячи) руб. 00 коп.																	
10. Порядок оплаты	<table border="1"> <tr> <th>Взносы</th> <th>1й взнос</th> <th>2й взнос</th> <th>3й взнос</th> <th>4й взнос</th> </tr> <tr> <td>Дата внесения, до</td> <td>06.12.2017</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сумма</td> <td>3 000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос	Дата внесения, до	06.12.2017				Сумма	3 000,00			
Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос														
Дата внесения, до	06.12.2017																	
Сумма	3 000,00																	
11. Срок страхования	с «07» декабря 2017 г., но не ранее оплаты страховой премии по «06» декабря 2018 г.																	
12. Приложения к Полису	<input checked="" type="checkbox"/> заявление на страхование <input checked="" type="checkbox"/> договор страхования																	
13. Дополнительные условия																		
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) Иркутский филиал Общества с ограниченной ответственностью Страховая компания «Гелиос» Адрес: г. Иркутск, б-р Гагарина, 38В ИНН/КПП 7705513090 Р/с 40701810014510000001 Банк Филиал «Азиатско-Тихоокеанский Банк в г. Улан-Удэ» К/с: 30101810700000000744 БИК: 048142744		СТРАХОВАТЕЛЬ Черных Дмитрий Юрьевич С Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил «06» декабря 2016 г. Паспорт: 2509 № 059154 выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Октябрьском р-не гор. Иркутска 14.07.2008 г. Адрес: г. Иркутска, ул. Советская, д. 184 А кв. 36																
Т.А. Попова / М.П.		 /Д.Ю.Черных /																

40КП 01266

ПОЛИС № 700-0000275-06113

г. Иркутск

«06» октября 2017 г.

обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания «Гелиос», действующее на основании Лицензии № 0397 77, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Договоре, Приложениях к нему, в соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика, которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

Предыдущий договор № 700-0000125-06113 от «11» октября 2016 г.

1. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг»			
2. Страхованием подлежит ответственность (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	<input checked="" type="checkbox"/> По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем <input type="checkbox"/> По договору № _____ от «__» _____ 20__ г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем			
3. Выгодоприобретатель	Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.			
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки объекта оценки, и/или имущественного вреда причиненного третьим лицам.			
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований: законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба			
6. Валюта договора	<input checked="" type="checkbox"/> рубль <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США			
7. Страховые суммы	Страховая сумма / лимит ответственности 5 000 000,00/5 000 000,00	Лимит ответственности на один страховой случай 5 000 000,00	Франшиза: <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная не установлена	Страховая премия 5 000,00
8. Общая страховая сумма	5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.			
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет:	5 000 (Пять тысяч) руб. 00 коп.			
10. Порядок оплаты: единовременно				
Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос
Дата внесения, до	11.10.2017			
Сумма	5 000,00			
11. Срок страхования	с «11» октября 2017 г., но не ранее оплаты страховой премии по «10» октября 2018 г.			
12. Дополнительные условия				
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» Иркутский филиал Общества с ограниченной ответственностью Страховая компания «Гелиос» Адрес: г. Иркутск, б-р Гагарина, 38В ИНН/КПП 7705513090 Р/с 40701810014510000001 Банк Филиал «Азиатско-Тихоокеанский Банк в г. Улан-Удэ» К/с: 3010181070000000744 БИК: 048142744		СТРАХОВАТЕЛЬ Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют. Оценка и Консалтинг» С Правилами страхования ознакомлен и один экземпляр получил «11» октября 2016 г. Адрес: 664005, г. Иркутск, ул. Гоголя, 35, офис 15 ИНН/КПП 3812059405/381201001 Р/с 40702810532120003813 Банк: ЯО «БАНК УРАЛСИБ» К/с: 30101810400000000725 БИК: 045004725		
М.П. Страховых документов Т.А. Попова На основании Договора № 11 от 01.10.2017 г. ИКП 06113		М.П. Консалтинг А.Г. Середкин /		