

парковке) – все офисные здания, не удовлетворяющие требованиям к классу В хотя бы по одному критерию.

Для более подробного изучения офисы класса С удобно разделить на С1 и С2.

Класс С1: Реконструированное здание; система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха; возможность установки подвесных потолков; достаточно эффективные поэтажные планы; косметический ремонт, соответствующий западным стандартам; круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель или покупатель.

Класс С2: Реконструированное здание или качественный ремонт здания класса D; принудительная вентиляция; управление зданием на минимальном уровне.

Класс D - офисные помещения в административных зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Это основной объем офисов российского стандарта - разнообразные нежилые помещения в административных зданиях, научно-исследовательских институтах, построенных более 10 лет назад, приспособленные под офисы (как правило, после более или менее качественного ремонта). Такие здания достаточно импозантны, располагают некоторым бизнес-сервисом (библиотека, типография, достаточное количество телефонных линий), общей автостоянкой. В последнее время многие НИИ, воспользовавшись доходами от сдачи в аренду части своих помещений, производят реконструкцию своих зданий и их переоснащение, повышая уровень цивилизованности офисов и их доходность вплоть до стандартов класса С.

Ниже, в таблице 4, представлены средние цены за 1 кв.м. и арендные ставки 1 кв.м./мес. на объекты недвижимости, относящиеся к коммерческой недвижимости, расположенные в разных районах города Иркутска. Источником информации послужили данные, опубликованные в газете «Дело» № 62 от 17.02.2017 г.³² (средние цены по состоянию на 10.02.2017 г.)

Таблица 4

**Средняя стоимость (тыс. руб. за кв.м.) коммерческой недвижимости
расположенные в разных районах города Иркутска**

Назначение	Кировский район	Октябрьский район	Свердловский район	Кулибшевский район	Ленинский район
склад (продажа)	-	44,37	31,2	17,04	17,67
склад (аренда)	0,57	0,52	0,21	0,29	0,24
магазин (продажа)	114,53	57,64	42,82	41,16	42,08
магазин (аренда)	0,83	0,64	0,54	0,47	0,42
офис (продажа)	93,89	59,91	47,40	44,34	40,60
офис (аренда)	0,67	0,67	0,51	0,46	0,40

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

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м. цокольный этаж № 1 номера на поэтажном плане 1-12, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д.29/10, который относится к офисной недвижимости рынка. Исходя из этого, Оценщиком было принято решение проанализировать предложения к продаже и аренде нежилых помещений, которые используются или могут быть использованы в качестве офисных, находящихся в Октябрьском районе г. Иркутска³³. Ниже, в таблицах 5 и 6, представлены предложения к продаже и аренде нежилых помещений, находящихся в Октябрьском районе г. Иркутска.

³² http://sia.ru/?section=412&action=show_news&id=338881

³³ на основании Базисных, оценочных и иных данных Регионального Центра информационных ресурсов и технологий (ООО РЦ «Информресурс») по состоянию на 21.02.2016 г.

Таблица 5

Предложения к продаже нежилых помещений используемых или которые могут быть использованы в качестве офисных, находящихся в Октябрьском районе г. Иркутска

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м общей площади	Общая площадь, кв.м.	Месторасположение	Расположение относительно остановок общественного транспорта	Уровень отделки	Этаж	Отдельный вход	Источник информации (обоснование)
1	13.02.2017	6 000 000	33 956	176,7	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова, д. 140/3	не расположен	простой	цоколь	есть	http://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/usobjects/153353/
2	03.03.2017	3 557 000	42 345	84	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова, д. 148	не расположен	черновой	цоколь	есть	http://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/board/528710/
3	28.02.2017	9 500 000	44 186	215	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д. 31	не расположен	простой	цоколь	есть	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_551053975

Таблица 6

Предложения к аренде нежилых помещений используемых или которые могут быть использованы в качестве офисных, находящихся в Октябрьском районе г. Иркутска

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м общей площади	Общая площадь, кв.м.	Месторасположение	Расположение относительно остановок общественного транспорта	Уровень отделки	Этаж	Отдельный вход	Источник информации (обоснование)	Коммунальные и эксплуатационные расходы
1	22.02.2017	97 900	550	178,0	г. Иркутск, ул. Трилисера, д. 8/1	расположен	простой	цоколь	есть	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_178_m_921143197	платежи не входят в арендную плату
2	14.02.2017	35 000	610	57,37	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. 30 Дивизии	расположен	простой	1	есть	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_57_m_916883086	платежи не входят в арендную плату
3	06.03.2017	46 800	650	72,0	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская, д. 244/3	расположен	простой	1	есть	https://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-nedvizhimost/usobjects/154619/	платежи не входят в арендную плату

В ходе проведения анализа рынка объектов недвижимости были выбраны объекты, которые сопоставимы с объектом оценки: по месторасположению, по расположению относительно остановок общественного транспорта, по наличию отдельного входа, относящихся к офисному сегменту рынка, с учетом данных, указанных в таблице 5, Оценщик пришел к следующим выводам:

- ✓ диапазон цен за 1 кв.м. объектов недвижимости, относящихся к офисному сегменту рынка, составляет от **33 956 рублей** до **44 186 рублей**;
- ✓ диапазон арендных ставок за 1 кв.м. в месяц объектов недвижимости, относящихся к офисному сегменту рынка, составляет от **550 рублей** до **650 рублей**;
- ✓ на цену 1 кв.м. и арендную ставку за 1 кв.м./мес. основное влияние имеют такие ценнообразующие факторы как:
 - месторасположение,

- уровень отделочных работ,
 - площадь объекта (масштаб),
 - этаж расположения,
 - расположение относительно остановок общественного транспорта,
 - наличие / отсутствие отдельного входа;
- ✓ в ходе анализа рынка аренды объектов офисного профиля было выявлено, что, как правило, в арендную ставку не включены эксплуатационные расходы, в части затрат на содержание объектов, а именно оплата услуг охранной и противопожарной служб, по обслуживанию лифта, коммунальные расходы, телефона, интернета, вывоз мусора, оплата электроэнергии и пр. Это связано с тем, что они зависят от коэффициента загрузки объектов недвижимости: чем больше загрузка объекта недвижимости, тем выше эти расходы. Что же касается постоянных расходов и расходов на замещение, то они включены в арендную ставку, при этом в большинстве случаев их величина зависит от того сколько Собственник готов платить, поэтому каждый по-своему решает проблему снижения затрат на эксплуатацию, при этом стараясь сохранить достойное качество обслуживания, ведь от условий эксплуатации зависит срок службы здания.

4.1.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В ходе анализа рынка³⁴ объектов недвижимости, относящихся к офисному сегменту рынка, расположенных в Октябрьском районе г. Иркутска было выявлено, что на цены 1 кв.м., а так же арендную ставку за 1 кв.м. в месяц, имеют влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Месторасположение. В данном отчете влияние фактора месторасположение не находит влияния, так как объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Октябрьском районе.

2. Уровень отделки. Для анализа влияния фактора уровня отделки на цены объектов недвижимости, Оценщиком было принято решение проанализировать данные, предложенные компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже в таблице 7 представлены матрицы коэффициентов.

Таблица 7

Матрица коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требуется косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1
арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требуется косметический ремонт	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требуется косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Анализируя вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что фактор уровня отделочных работ имеет влияние на цены предложений.

3. Площадь объектов (масштаб). Для анализа влияния фактора масштаба (площади) на цены объектов недвижимости, Оценщиком было принято решение проанализировать данные, предложенные компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже, в таблице 8, представлена матрица коэффициентов, приведенные на стр. 133 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 8

Матрица коэффициентов

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

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

Анализируя вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что масштаб (площадь) объектов недвижимости влияет на цену за квадратный метр, причем зависимость обратно - пропорциональная – чем больше площадь, тем меньше цена за 1 кв.м.

4. Этаж расположения. В ходе анализа рынка предложений к продаже/сдаче в аренду объектов недвижимости было выявлено, что на цену/арендную ставку имеет влияние на этаж расположения, исходя из этого, было принято решение проанализировать влияние этого фактора. В данном случае анализ влияния фактора этажа расположения был выполнен на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже, в таблице 9, представлены значения корректировки на этаж расположения, приведенные на стр. 162 и 163 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 9

Значения корректировки на этаж расположения			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Анализируя вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что фактор этаж расположения оказывает влияние на цены предложений.

5. Наличие / отсутствие отдельного входа. В ходе анализа рынка предложений к продаже/сдаче в аренду объектов недвижимости было выявлено, что на цену/арендную ставку имеет влияние наличие / отсутствие отдельного входа, исходя из этого, было принято решение проанализировать влияние этого фактора. В данном случае анализ влияния фактора наличия / отсутствия отдельного входа был выполнен на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже, в таблице 10, представлены значения корректировки на наличие / отсутствие отдельного входа, приведенные на стр. 157 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Таблица 10

Значения корректировки на наличие / отсутствие отдельного входа

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

Анализируя вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что наличие отдельного входа влияет на цену предложений офисных помещений.

5. Расположение объекта относительно остановок общественного транспорта. В ходе анализа рынка предложений к продаже/сдаче в аренду объектов недвижимости было выявлено, что на цену/арендную ставку имеет влияние расположение объекта относительно остановок общественного транспорта, исходя из этого, было принято решение проанализировать влияние этого фактора. В данном случае анализ влияния фактора расположение объекта относительно остановок общественного транспорта, был выполнен на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные ти-

пы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже, в таблице 11, представлены значения корректировки на наличие / отсутствие отдельного входа, приведенные на стр. 109 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 11

Матрица коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношения удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,08	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18	1,09	1,28

Анализируя вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что цена предложения влияет от расположения офисного помещения относительно остановок общественного транспорта, чем ближе остановки общественного транспорта, через которые проходят различные маршруты, тем выше цена и наоборот.

Стоит отметить, что на рынке всегда отмечалось снижение цены (торг) при покупке, а так же при сдаче в аренду, недвижимости. В настоящем Отчете величина скидки торг была принята на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А. Крайникова Т.В. Ниже представлены рекомендуемые величины скидок на торг, приведенные на стр. 299 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Шкала рекомендуемых значений скидок на торг при покупке и сдаче в аренду недвижимости на активном рынке, согласно вышесказанного источника информации, представлена в таблице 11.

Таблица 11

Шкала рекомендуемых значений скидок на торг при покупке недвижимости и сдаче в аренду недвижимости на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1 Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8% - 10,7%
2 Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2% - 10,1%
3 Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8% - 9,7%
4 Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0% - 13,3%
Арендные ставки объектов		
1 Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9% - 8,9%
2 Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,8% - 8,7%
3 Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3% - 8,4%
4 Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1% - 11,3%

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

Исходя из проведенного анализа сегмента рынка офисной недвижимости, расположенной в Октябрьском районе г. Иркутска (см. п. 4.1.2. настоящего Отчета), Оценщик пришел к следующим выводам:

- ✓ диапазон цен за 1 кв.м. объектов недвижимости, относящихся к офисному сегменту рынка, составляет от 33 956 рублей до 44 186 рублей;
- ✓ диапазон арендных ставок за 1 кв.м. в месяц объектов недвижимости, относящихся к офисному сегменту рынка, составляет от 550 рублей до 650 рублей³⁵;
- ✓ в ходе анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены офисной недвижимости можно сделать вывод о том, что на цену и арендную ставку для объектов офисного профиля имеют влияние следующие ценообразующие факторы:
 - уровень отделочных работ,
 - площадь объекта (масштаб);
 - этаж расположения,
 - наличие / отсутствие отдельного входа;
 - расположение относительно остановок общественного транспорта.

Эти ценообразующие факторы можно назвать как основные, так как они имеют значительное влияние на цену и арендную ставку офисной недвижимости;

- ✓ на рынке недвижимости всегда присутствует торг, и его размер зависит в основном от необходимости в денежных средствах собственника объектов недвижимости, а так же состояние объектов и их ликвидность. Как отмечалось ранее компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., предложена шкала скидок на торг, как при продаже недвижимости, так и при сдаче ее в аренду. Так как оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение, относящееся к офисному сегменту рынка, то **скидка на торг** принимается как для **офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости**, а именно:
 - при их **продаже** находится в диапазоне от **9,8% до 10,7%**;
 - при **сдаче в аренду** находится в диапазоне от **7,9 до 8,9%**;
- ✓ в ходе анализа рынка аренды объектов офисного профиля было выявлено, что, как правило, в арендную ставку не включены эксплуатационные расходы, в части затрат на содержание объектов, а именно оплата услуг охранной и противопожарной служб, по обслуживанию лифта, коммунальные расходы, телефона, интернета, вывоз мусора, оплата электроэнергии и пр. Это связано с тем, что они зависят от коэффициента загрузки объектов недвижимости: чем больше загрузка объекта недвижимости, тем выше эти расходы. Что же касается постоянных расходов и расходов на замещение, то они составляют **12,5% – 23,4%**³⁶ от **потенциального валового дохода собственника**. При этом в большинстве случаев их величина зависит от того сколько собственник готов платить, поэтому каждый по-своему решает проблему снижения затрат на эксплуатацию, при этом стараясь сохранить достойное качество обслуживания, ведь от условий эксплуатации зависит срок службы здания.

5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА

5.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г. указано: «Оценщики вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на

³⁵ на основании выявленных предложений к сдаче в аренду объектов недвижимости офисного профиля, расположенных в Октябрьском районе г. Иркутска по состоянию на дату оценки (см. таблицу 6 настоящего Отчета).

³⁶ на основании данных согласно данным стр. 229 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

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

В п.п. «а» п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 7), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. указано: «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, **но не их частей, например жилых и нежилых помещений**». Поскольку объект оценки представляет собой нежилое помещение, то Оценщиком было принято решение не использовать затратный подход при определении его рыночной стоимости.

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

На рынке продажи нежилых объектов недвижимости г. Иркутска было выявлено достаточное количество фактов предложений к продаже объектов аналогичных объекту оценки недвижимости, что позволило использовать данный подход в настоящей работе. В рамках сравнительного подхода для объекта недвижимости – нежилого помещения, был использован метод прямого сравнения продаж, так как этот метод позволяет учесть практически все количественные и качественные характеристики объекта оценки. Величины корректировок, необходимых для расчета рыночной стоимости объекта оценки, были рассчитаны методом прямого сравнения продаж, который основан на сопоставлении объектов, предлагавшихся к продаже или аренде на рынке недвижимости и экспертным методом, в случае невозможности применить математический аппарат для их определения.

3. *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Объектом оценки является помещение, которое предполагается использовать в качестве офисного. На рынке аренды коммерческой недвижимости г. Иркутска было выявлено достаточное количество аналогов – помещений аналогичного профиля, при этом оцениваемое помещение обладает всеми необходимыми характеристиками, чтобы приносить равномерные потоки доходов. Все вышеперечисленное позволило использовать доходный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках доходного подхода использовался метод прямой капитализации чистого операционного дохода.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки была получена как средневзвешенная величина рыночных стоимостей, полученных по каждому подходу, исходя из анализа преимуществ и недостатков применяемых подходов.

5.2. Оценка объекта сравнительным подходом

При применении этого подхода рыночная стоимость объектов оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними. Применение сравнительного подхода в большинстве случаев включает следующие этапы:

Анализ рыночной среды данного типа недвижимости, который включает изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости по региону, обработку информации по объектам-аналогам, подробное исследование рынка аналогичных объектов недвижимости. Выбор единиц сравнения объектов недвижимости. Расчет корректировок и обоснование отказа от использования некоторых корректировок. Формирование скорректированных цен объектов-аналогов, определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

5.2.1. Выбор объектов-аналогов

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. В соответствии с п.п. «е» п. 22 Федерального стандарта оценки № 7 (ФСО № 7) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие **элементы сравнения**:

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

Выбор элементов сравнения. При исследовании рынка предложений к продаже объектов недвижимости в качестве ценообразующих факторов (элементов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого типа недвижимости велико, то Оценщиками в процессе проведения анализа рынка исключают те факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки и выявляется исчерпывающий набор факторов (элементов сравнения):

- ✓ условия сделки и состояние рынка;
- ✓ цена продажи (торг);
- ✓ передаваемые имущественные права;
- ✓ условия финансирования и продажи;
- ✓ условия рынка (дата продажи).
- ✓ количественные и качественные характеристики:
- ✓ район расположения внутри города;
- ✓ функциональное назначение;
- ✓ уровень отделочных работ;
- ✓ этаж расположения;
- ✓ наличие / отсутствие отдельного входа;
- ✓ масштаб (площадь);
- ✓ наличие инженерных коммуникаций;
- ✓ расположение относительно остановок общественного транспорта;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Сравнительный анализ объекта оценки и всех выбранных объектов-аналогов по элементам сравнения. В связи с тем, что в соответствии с наиболее эффективным использованием³⁷ объекта оценки его целесообразно использовать для функционирования в качестве офисного помещения, то в качестве объектов-аналогов были выбраны помещения офисного профиля.

В ходе проведения анализ рынка недвижимости Октябрьского района г. Иркутска по данным интернет-сайтов по состоянию на 9.03.2017 г., был выявлен ряд нежилых помещений, обладающих характеристиками наиболее сопоставимыми с объектом оценки, а именно месторасположение, этаж

³⁷ см. п. 2.5. настоящего Отчета

расположения, наличие отдельного входа. Характеристики выявленных объектов-аналогов представлены в таблице 13.

Таблица 13

Характеристики выявленных объектов-аналогов

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м общей площади	Общая площадь, кв.м.	Месторасположение	Расположение относительно расположения остановок общественного транспорта	Уровень отделки	Этаж	Отдельный вход	Источник информации (обоснование)
3	13.02.2017	6 000 000	33 956	176,7	г Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова, д. 140/3	не расположен	простой	цоколь	есть	http://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-ndvizhimost/usobjects/153353/
4	03.03.2017	3 557 000	42 345	84	г Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова, д. 148	не расположен	черновой	цоколь	есть	http://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-ndvizhimost/board/528710/
5	28.02.2017	9 500 000	44 186	215	г Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д. 31	не расположен	простой	цоколь	есть	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya-ndvizhimost/ofisnoe-pomeschenie-215-m-551053975

5.2.2. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения к продаже 1 кв.м. площади нежилых помещений, сложившаяся по объектам-аналогам. Этот показатель был принят в качестве единицы сравнения в связи с тем, что на рынке продажи нежилых помещений, как правило, указывается цена и площадь по каждому из них, что позволяет сопоставлять различные по площади нежилые помещения.

5.2.3. Сравнительный анализ объекта оценки и выбранных объектов-аналогов по всем элементам сравнения

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Условия продажи (финансирования)	-	рыночные	рыночные	рыночные
Месторасположение анализ	г Иркутск, ул. Ядринцева, д. 29/10	г. Иркутск, ул. Пискунова, д. 140/3 сопоставимое	г. Иркутск, ул. Пискунова, д. 148 сопоставимое	г. Иркутск, ул. Ядринцева, д. 31 сопоставимое
Функциональное назначение анализ	офисное	офисное, свободного назначения равное	офисное, свободного назначения равное	офисное, свободного назначения равное
Состояние анализ	хорошее	хорошее равное	хорошее равное	хорошее равное
Площадь, кв. м анализ	171,6	176,7 сопоставимое	84 не сопоставимое	215 не сопоставимое
Уровень отделки анализ	черновой	простой неравное	черновой равное	простой неравное
Этаж расположения анализ	цоколь	цоколь равное	цоколь равное	цоколь равное
Наличие отдельного входа анализ	есть	есть равное	есть равное	есть равное
Наличие инженерных коммуникаций анализ	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, вентиляция	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, вентиляция равное	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, вентиляция равное	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, вентиляция равное
Расположение относительно остановок общественного транспорта анализ	не расположен	не расположен равное	не расположен равное	не расположен равное
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Цена, руб	оценка	6 000 000	3 557 000	9 500 000
Цена, руб / 1 кв. м	оценка	33 956	42 345	44 186
Источник информации		http://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-ndvizhimost/	http://www.realtyvision.ru/kommercheskaya-ndvizhimost/	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya-ndvizhimost/ofisnoe-pomeschenie-215-m-551053975

		nedvizhimost/usobjects/ 153353/	u/kommercheskaya- nedvizhimost/board/528 710/	tsk/kommercheskaya_ne dvizhimost/ofisnoe_pom eschenie_215_m_55105 3975
--	--	------------------------------------	---	---

5.2.4. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах

В данном случае при использовании метода прямого сравнения продаж для расчета рыночной стоимости объекта оценки ряд корректировок равен нулю, а именно:

1. Корректировка на переданные права. Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – право собственности, поэтому во всех случаях корректировка не применялась.

2. Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Возможными вариантами расчетов являются:

- ✓ на дату продажи собственными средствами покупателя;
- ✓ привлечение покупателем кредитных ресурсов;
- ✓ ипотечный кредит, т.е. финансирование сделки продавцом под залог недвижимости.

Корректировка во всех случаях отсутствует, так как расчет произведен по текущей стоимости денег на дату продажи.

3. Корректировка на наличие движимого имущества. В составе объекта оценки и всех выбранных объектов-аналогов не было выявлено самостоятельного движимого имущества, не являющегося их неотъемлемой частью, поэтому изменение стоимости (внесение корректировок) на стоимость отторгаемого движимого имущества не выполнялось.

4. Корректировка на дату. Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковые даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату не применялась.

5. Корректировка на месторасположение. Объект оценки, как и все выбранные объекты-аналоги, расположен в Октябрьском районе г. Иркутска, поэтому корректировка на местоположение не применялась.

6. Корректировка на группу капитальности. Объект оценки, как и все выбранные объекты-аналоги, относится к помещениям расположенным в здании первой группы капитальности, поэтому корректировка на группу капитальности не вносилась.

7. Корректировка на состояние. Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги, имеют сопоставимое состояние, поэтому корректировка на состояние не вносилась.

8. Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа. Объект оценки, как и все выбранные объекты-аналоги, имеет отдельный вход, на основании этого корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа не вносилась.

9. Корректировка на наличие инженерных коммуникаций. Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют одинаковый набор инженерных коммуникаций, на основании этого корректировка на наличие инженерных коммуникаций не вносилась.

10. Корректировка на этаж расположения. Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги расположены в цокольном этаже, на основании этого корректировка на этаж расположения не вносилась.

11. Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта. Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги не расположены вблизи остановок общественного транспорта, на основании этого корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта не вносилась.

5.2.5. Описание корректировок, применяемых в расчетах

Далее к выбранным аналогам были внесены необходимые корректировки. При определении корректировок использовался метод парных продаж, который основан на сопоставлении объектов, предлагавшихся к продаже на рынке недвижимости и экспертный метод в случае невозможности применить математический аппарат для расчета их размера.

Расчет корректировок при определении рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу:

1. Корректировка на торг. В результате проведенного анализа рынка было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. В рамках настоящего Отчета скидка на торг

была принята на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже представлены рекомендуемые величины скидок на торг, приведенные на стр. 299 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Шкала рекомендуемых значений скидок на торг при покупке и сдаче в аренду недвижимости на активном рынке, согласно вышеуказанного источника информации, представлена в таблице 15.

Таблица 15

Шкала рекомендуемых значений скидок на торг при покупке недвижимости и сдаче в аренду недвижимости на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,5%	10,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,8%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Таким образом, величина скидки на торг была принята на уровне **10,2%**, как среднее значение скидки на торг для офисных объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

2. Корректировка на масштаб (площадь). В связи с тем, что объект оценки и объект-аналог № 2 отличаются между собой по площади, так как объект-аналог находится в диапазоне (менее 100 кв.м), поэтому было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Что касается объектов-аналогов № 1 и № 3, то для них корректировка на масштаб (площадь) не вносилась, поскольку они находятся в одном диапазоне (от 100 кв.м. до 250 кв.м.³⁸). Величина корректировки была рассчитана на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже, в таблице 15, представлена матрица коэффициентов, приведенная на стр. 133 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 16

Матрица коэффициентов

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

³⁸ см. таблицу 15 настоящего Отчета.

Таким образом, величина корректировки на масштаб (площадь) для объекта-аналога № 2 была принята на уровне: – 7% (расчет = $0,93/1 - 1$).

3. Корректировка на уровень и состояние отделочных работ. Объект оценки имеет черновой уровень отделочных работ, так же как и объект-аналог № 2, к которому не применена корректировка. А объекты-аналоги № 1 и № 3, простой уровень отделочных работ, что требует внесения корректировки. Величина корректировки была рассчитана на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Матрицы коэффициентов представлены в таблице 17.

Таблица 17

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Таким образом, величина корректировки на уровень отделки была принята на уровне: – 21% (расчет = $0,79/1 - 1$).

5.2.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлен в таблице 10. Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв. м., расположенное цокольный этаж № 1, на поэтажном плане 1-12, была определена как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

При расстановке удельных весов для каждого объекта-аналога нами был учтен ряд факторов, которые влияют на достоверность результатов:

- ✓ Близость по месторасположению;
- ✓ Близость по расположению встроенного помещения в здании (этаж);
- ✓ Близость по расположению относительно остановки общественного транспорта;
- ✓ Близость по уровню отделки.

Расчет удельных весов был выполнен по бальной системе соответствия каждого объекта-аналога вышеназванным факторам (характеристикам) в соответствии со следующей шкалой:

оптимально подходит	3 балла
средний уровень соответствия	2 балла
низкий уровень соответствия	1 балл

Определение удельных весов при расчете рыночной стоимости объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв. м., расположенное в цокольном этаже № 1, на поэтажном плане 1-12, с использованием метода сравнительного подхода представлено в таблице 11.

Таблица 18

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателей	Нежилое помещение общей площадью 171,6 кв.м. расположенное в цокольном этаже	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб.		6 000 000	3 557 000	9 500 000
Дата	09.03.2017	13.02.2017	03.03.2017	28.02.2017
Общая площадь, кв.м.	171,6	176,7	84	215
Цена 1 кв.м., руб.		33 956	42 345	44 186
Необходимые корректировки				
Корректировка на торг				
Величина корректировки на торг		-10,20%	-10,20%	-10,20%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		30 492	38 026	39 679
Корректировка на масштаб				
Площадь, кв.м.	171,6	177	84	215

Величина корректировки на площадь		0,0%	-7,00%	0,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		30 492	35 364	39 679
Расчет корректировки на уровень отделки				
Уровень отделки	черновой	простой	черновой	простой
Величина корректировки на уровень отделки		-21,00%	0%	-21%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	30 416	24 089	35 364	31 346
Удельный вес		0,324	0,353	0,324
Рыночная стоимость объекта оценки полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	5 219 467			

Таблица 19

Расчет удельных весов

Наименование	Нежилое помещение общей площадью 171,6 кв.м. расположенное в цокольном этаже	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
близость по месторасположению		3	3	3
близость по расположению встроенного помещения в здании (этаж)		3	3	3
близость по расположению относительно остановки общественного транспорта		3	3	3
близость по уровню отделки		2	3	2
итого	34	11	12	11
Удельный вес		0,324	0,353	0,324

В результате выполненных расчетов получена рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., цокольный этаж № 1, на поэтажном плане 1-12, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10, по состоянию на дату оценки – 9 марта 2017 года, с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере:

5 219 467 (Пять миллионов двести девятнадцать тысяч четыреста шестьдесят семь) рублей.

5.3. Оценка объекта доходным подходом

Подход к оценке по доходному подходу основывается на принципе ожидания, который определяет, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в двух формах: доход от эксплуатации объекта и доход от его продажи. В данном случае предполагается, что доход будет получен в результате сдачи объекта оценки в аренду в качестве торгового помещения. В данном Отчете используется метод прямой капитализации дохода, так как предполагается, что объект приносит равномерные потоки доходов.

Процедура расчетов осуществлялась в следующей последовательности:

- определение ожидаемого дохода от всех источников для определения потенциального валового дохода;
- определение возможных потерь от простоя (незагруженности) помещений и потерь от недополучения арендной платы для определения действительного валового дохода;
- определение всех операционных расходов, связанных с эксплуатацией объекта оценки, и вычитание их из действительного валового дохода для получения чистого операционного дохода;
- определение ставки капитализации и пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта оценки.

5.3.1. Определение потенциального валового дохода

Все доходы, которые можно получить в результате сдачи в аренду объекта оценки, прогнозируются на основе показателя арендной ставки для помещений аналогичного профиля. С этой целью проведено исследование рынка аналогичных объектов, сопоставимых с оцениваемым, а также изучение и анализ данных, имеющих в агентствах недвижимости.

Площадь, сдаваемая в аренду, определялась согласно данных Технического паспорта, как общая площадь объекта оценки, так как в ходе проведения анализа рынка аренды офисной недвижимости, было выявлено, что помещения аналогичные по своим конструктивно-планировочным решениям с объектом оценки, сдаются целиком с учетом вспомогательных площадей, при этом арендная ставка по ним единая.

В таблице 20 представлены объекты-аналоги, сдаваемые в аренду в Октябрьском районе г. Иркутске в качестве помещений, которые используются или могут быть использованы как офисные. Все выбранные объекты-аналоги являются встроенными нежилыми помещениями, обладающими характеристиками наиболее сопоставимыми с объектом оценки, учитывая месторасположение, наличие отдельного входа, расположение относительно остановок общественного транспорта.

Стоит отметить, что в ходе общения с риэлторами, было выявлено, что арендные ставки по выявленным объектам-аналогам не включают в себя плату за коммунальные услуги (водопровод, канализацию, тепло- и электроэнергию, охрану, телефон и т.д.) и оплачиваются Арендатором отдельно по счетам, выставленным ему Арендодателем, поскольку они напрямую зависят от интенсивности эксплуатации помещения Арендаторами.

Таблица 20

Характеристика объектов-аналогов, сдаваемых в аренду

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м общей площади	Общая площадь, кв.м.	Месторасположение	Расположение относительно остановок общественного транспорта	Уровень отделки	Этаж	Отдельный вход	Источник информации (обоснование)	Коммунальные и эксплуатационные расходы
1	22.02.2017	97 900	550	178,0	г. Иркутск, ул. Трилисера, д. 8/1	расположен	простой	цоколь	есть	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_178_m_921143197	платежи не входят в арендную плату
2	14.02.2017	35 000	610	57,37	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. 30 Дивизии	расположен	простой	1	есть	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_57_m_916883086	платежи не входят в арендную плату
3	06.03.2017	46 800	650	72,0	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская, д.244/3	расположен	простой	1	есть	https://www.realtyvision.ru/kommercheskaya_nedvizhimost/usobjects/154619/	платежи не входят в арендную плату

Так как объект оценки и выбранные объекты-аналоги не имеют отличий по основным ценнообразующим факторам, то было принято решение внести корректировку на торг.

- 1. Корректировка на торг.** В результате проведенного анализа рынка было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. В рамках настоящего Отчета скидка на торг была принята на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже представлены рекомендуемые величины скидок на торг, приведенные на стр. 299 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Шкала рекомендуемых значений скидок на торг при аренде недвижимости на активном рынке, согласно вышеуказанного источника информации, представлена в таблице 21.

Таблица 21

Шкала рекомендуемых значений скидок на торг при аренде недвижимости на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Бизнес			
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,8%	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%

Таким образом, величина скидки на торг была принята на уровне **8,4%**, как среднее значение скидки на торг для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

2. Корректировка на масштаб (площадь). В связи с тем, что объект оценки и все объекты-аналог отличаются между собой по площади, объект – аналог № 1 входит в диапазон от 100-250 кв.в, а объекты-аналоги № 2 и № 3 входят в диапазон менее 100 кв.м., поэтому было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Величина корректировки была рассчитана на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже, в таблице 22, представлена матрица коэффициентов, приведенная на стр. 133 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 22

Матрица коэффициентов

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

Таким образом, величина корректировки на масштаб (площадь) для объекта-аналога № 2 была принята на уровне: – 6% (расчет = 0,94/1 – 1).

3. Расположение объекта относительно остановок общественного транспорта. В данном случае внесена корректировка на расположение объекта относительно остановок общественного транспорта, так как объект оценки расположен в отдалении от остановок общественного транспорта, в то время как все объекты – аналоги расположены вблизи остановок общественного транспорта. Корректировка внесена на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже, в таблице 23, представлены значения корректировки на расположение относительно остановок общественного транспорта, приведенные на стр. 113 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 23

Матрица коэффициентов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,08	1,27
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18	1,09	1,28

Таким образом, величина корректировки на расположение относительно остановок общественного транспорта была принята на уровне **-15%** (расчет = $1/1,18-1$), как среднее значение.

4. Корректировка на этаж расположения. Объект оценки расположен в цокольном этаже так же как объект – аналог № 1, а объекты-аналоги № 2 и № 3 расположены на 1 этаже. В данном случае корректировка на этаж расположения была выполнена на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже, в таблице 24, представлены значения корректировки на этаж расположения, приведенные на стр. 163 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 24

Значения корректировки на этаж расположения

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Таким образом, величина корректировки на этаж расположения была принята на уровне **-15%** (расчет = $0,82/1-1$), как среднее значение.

5. Корректировка на уровень и состояние отделочных работ. Объект оценки имеет черновой уровень отделочных работ, а все объекты-аналоги простой уровень отделочных работ, что требует внесения корректировки. Величина корректировки была рассчитана на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Матрицы коэффициентов представлены в таблице 25.

Таблица 25

Матрица коэффициентов на уровень отделки

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,4
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Таким образом, величина корректировки на расположение относительно остановок общественного транспорта была принята на уровне **-21%** (расчет = $0,79/1-1$), как среднее значение.

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки был определен как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов и представлен в таблице 27.

При расстановке удельных весов для каждого объекта-аналога нами был учтен ряд факторов, которые влияют на достоверность результатов:

- ✓ Близость по месторасположению;
- ✓ Близость по расположению встроенного помещения в здании (этаж);
- ✓ Близость по расположению относительно остановки общественного транспорта;
- ✓ Близость по уровню отделки.

Расчет удельных весов был выполнен по бальной системе соответствия каждого объекта-аналога вышеназванным факторам (характеристикам) в соответствии со следующей шкалой:

оптимально подходит	3 балла
средний уровень соответствия	2 балла
низкий уровень соответствия	1 балл

Определение удельных весов при расчете арендной ставки объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв. м., расположенное цокольный этаж № 1, на поэтажном плане 1-12, с использованием метода сравнительного подхода представлено в таблице 27.

Таблица 26

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки

Наименование показателя	Нежилое помещение общей площадью 171,6 кв.м., цокольный этаж № 1, на поэтажном плане 1-12	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб		97 900	35 000	46 800
Дата	09.03.2017	22.02.2017	14.02.2017	06.03.2017
Общая площадь, кв.м	171,6	178	57,37	72
Цена 1 кв.м., руб		550	610	650
Необходимые корректировки				
Корректировка на торг				
Величина корректировки на торг		-8,40%	-8,40%	-8,40%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		504	559	595
Корректировка на масштаб				
Площадь, кв.м	171,6	178	57,37	72
Величина корректировки на площадь		0,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб	-	504	525	560
Корректировка на расположение относительно остановок общественного транспорта				
Расположение относительно остановок общественного транспорта	не расположен	расположен	расположен	расположен
Величина корректировки на расположение относительно "Красной линии"		-15%	-15%	-15%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		427	445	474
Расчет корректировки на этаж расположения				
Этаж расположения	цоколь	цоколь	1 этаж	1 этаж
Величина корректировки на этаж расположения		0,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб	-	427	365	389
Расчет корректировки на уровень отделки				
Уровень отделки	черновой	простой	простой	простой
Величина корректировки на уровень отделки		-21,00%	-21,00%	-21,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб	312	337	288	307
Удельный вес		0,357	0,321	0,321
Рыночная стоимость объекта оценки полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	53 524			

Таблица 27

Расчет удельных весов

Наименование	Нежилое помеще- ние общей площа- дью 171,6 кв.м., цокольный этаж № 1, на поэтажном плане 1-12	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
близость по месторасположе- нию		3	3	3
близость по расположению встроенного помещения в здании (этаж)		3	2	2
близость по расположению относительно остановок обще- ственного транспорта		2	2	2
близость по уровню отделки		2	2	2
итого	28	10	9	9
Удельный вес		0,357	0,321	0,321

Величина арендной ставки для оцениваемого помещения была определена в размере **53 524 рублей 1 кв.м. в месяц**, что обеспечивает его Собственнику потенциальный валовый доход в разме-
ре 642 293 рублей в год. Расчет представлен ниже:

$$312 \text{ руб./кв.м.} * 171,6 \text{ кв.м.} * 12 \text{ месяцев} = 642 \text{ 293 рубля.}$$

5.3.2. Определение действительного валового дохода

Для определения действительного валового дохода необходимо внести корректировки на процент недозагрузки, так как он является одним из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. В рамках настоящего Отчета процент недозагрузки был принят на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. В таблице 28 представлены возможные диапазоны значений, в которых может находиться процент недозагрузки, приведенные на стр. 215 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

Таблица 28

Возможные диапазоны значений, в которых может находиться процент недозагрузки

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В1)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

В данном случае процент недозагрузки был принят на уровне **12,3%**, что привело к потерям от недозагрузки объекта оценки в размере 77 160 рублей. Расчет представлен ниже:

$$642 \text{ 293 рублей} * 12,3\% = 79 \text{ 002 рублей.}$$

В итоге величина действительного валового дохода, принятая в расчетах, будет равна **563 291 рублей**.

5.3.3. Операционные расходы

Операционные расходы - это текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объектов недвижимости. Они подразделяются на следующие расходы:

- ♦ **постоянные** – величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями. Обычно в эту статью расходов включаются налоги на имущество, на землю, страхование недвижимости.

- ♦ **переменные** - зависящие от степени загрузки здания и уровня предоставляемых услуг. Они могут включать в себя расходы на управление, заработную плату обслуживающего персонала, расходы по вывозке мусора, коммунальные расходы (оплата электроэнергии, воды, тепла, канализации и др.), расходы по содержанию территории автостоянки, прочие расходы.
- ♦ **расходы на замещение** – это расходы необходимые для поддержания объекта в нормальном состоянии для данного типа недвижимости.

Поскольку в ходе общения с риэлторами было выявлено, что арендные ставки по объектам-аналогам не включают в себя плату за коммунальные услуги (водопровод, канализацию, тепло- и электроэнергию, охрану, телефон и т.д.), которые оплачиваются Арендаторами отдельно по счетам, выставленным им Арендодателем, то и расчетная величина арендной платы объекта оценки не должна корректироваться на величину переменных расходов. Исходя из выше сказанного, в рамках настоящего Отчета операционные расходы по объекту оценки будут включать в себя постоянные расходы и расходы на замещение, величина которых была определена исходя из доли, приходящейся на операционные расходы³⁹, в составе потенциального валового дохода, в размере 17,9%. Таким образом, операционные расходы для объекта оценки составляют:

$$642\,293^{40} * 17,9\% = 114\,971 \text{ рубль.}$$

5.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода

Для определения чистого операционного дохода необходимо из действительного валового дохода вычесть операционные расходы, связанные с текущей эксплуатацией объекта. Полученный таким образом чистый операционный доход (расчет: 563 291 – 114 971 = 448 321 рубль) капитализируем по ставке капитализации.

В рамках настоящего Отчета ставка капитализации принята как текущая доходность на основании данных стр. 243 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Такое решение было принято на основании того, что текущая доходность была определена исходя из соотношения чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости.

Ниже представлены возможные диапазоны значений, в которых может находиться ставка капитализации.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1 Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2 Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3 Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

В данном случае ставка капитализации была принята на уровне **12,1%**, как среднее значение для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки, полученной в рамках доходного подхода, представлен в таблице 29.

Таблица 29

Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Ед. изм.	Нежилое помещение общей площадью 171,6 кв.м. расположенное в цокольном этаже
Общая площадь	кв.м.	171,6
Арендная ставка	руб./кв.м. в мес.	312
Вероятная арендная ставка	руб./кв.м./год.	3 743
Потенциальный валовый доход	руб/год	642 293

³⁹ на основании данных стр. 229 «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г., авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.

⁴⁰ величина потенциального валового дохода для объекта оценки (см таблицу 29 настоящего Отчета).

Процент недозагрузки	%	12,3%
Потери от недозагрузки	руб	79 002
Действительный валовой доход	руб	563 291
Операционные расходы	руб	114 971
Чистый операционный доход	руб	448 321
Ставка капитализации		12,70%
Стоимость объекта оценки, полученная по доходному подходу, руб.	руб	3 530 085

В результате выполненных расчетов получена рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м. расположенное в цокольном этаже № 1, на поэтажном плане 1-12, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, 29/10, по состоянию на дату оценки – 9 марта 2017 года, с использованием доходного подхода, в размере:

3 530 085 (Три миллиона пятьсот тридцать тысяч восемьдесят пять) рублей.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете были определены стоимостные оценки полных прав собственности на оцениваемую недвижимость исходя из всеобъемлющего анализа всех данных, полученных при изучении рассматриваемого объекта.

Целью сведения результатов всех использованных подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости, определяются по следующим критериям:

- возможности отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;
- тип, качество и общность информации, на основе которых проводится анализ;
- способность параметров, используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания на рынке;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как место расположения, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход. В основу данного подхода положен анализ и обработка рыночных данных. Стоимость, полученная данным подходом, учитывает величину спроса и предложения, местоположение, отделку объекта недвижимости. Данный подход лучше всего подходит при совершении сделок купли-продажи, залога недвижимости. Недостатком метода является ограниченность информации по продажам аналогичных объектов.

Доходный подход. Данный подход основан на том, какую отдачу получит инвестор на вложенный капитал. Другими словами стоимость, рассчитанная доходным подходом, называется инвестиционной. Данная стоимость учитывает прибыльность объекта недвижимости, операционные расходы, связанные с эксплуатацией объекта, а также учитывает планируемое изменение во времени доходов и расходов. Данный подход чаще всего применяется для оценки конкретных инвестиционных проектов, купли - продажи. К недостаткам данного подхода можно отнести то, что он основан на планировании, и любое изменение ситуации на рынке может привести к изменению стоимости.

Исходя из анализа преимуществ и недостатков применяемых подходов, а также исходя из цели оценки, был применен метод средневзвешенного. При расстановке весов был применен метод анализа иерархий, который учитывает, насколько полно каждый из подходов, отражает тот или иной аспект, влияющий на рыночную стоимость объекта оценки.

6.1. Определение весов с помощью метода анализа иерархий

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, получен-

ных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл⁴¹:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1		
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * (W_n/W_{n-1}) * 1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемых объектов и аналогов выделим следующие параметры:

- А. возможность отразить действительные намерения продавца;
- Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построенная матрица сравнения с рассчитанными значениями приоритетов критериев представлена в таблице 30.

Таблица 30

Матрица сравнения с рассчитанными значениями приоритетов критериев

	А	Б	В	Г	Расчет критерия	Вес критерия
А	1	0,33	4	2	1,2779	28,64%
Б	3	1	3	1	1,7321	38,82%

⁴¹ http://smao.ru/files/magazine/2008/01/1_63-66.pdf

В	0,25	0,33	1	1	0,4518	10,13%
Г	1	1	2	1	1,0000	22,41%
Сумма					4,4617	

Сравнение результатов для объектов недвижимости, полученных сравнительным (С) и доходным (Д) подходами для каждого критерия согласования представлены в таблицах 24 - 29:

Таблица 31

Сравнение результатов для критерия: возможность отразить действительные намерения продавца

	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
С	1	0,5	0,2500	20,00%
Д	2	1	1,0000	80,00%
Сумма			1,2500	

Таблица 32

Сравнение результатов для критерия: тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
С	1	1	0,5000	50,00%
Д	1	1	0,5000	50,00%
Сумма			1,0000	

Таблица 33

Сравнение результатов для критерия: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
С	1	1	0,5000	50,00%
Д	1	1	0,5000	50,00%
Сумма			1,0000	

Таблица 34

Сравнение результатов для критерия: способность учитывать специфические особенности объектов, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

	С	Д	Расчет критерия	Вес критерия
С	1	1	0,5000	50,00%
Д	1	1	0,5000	50,00%
Сумма			1,0000	

Определение итогового значения весов каждого подхода представлено в таблице 35.

Таблица 35

Определение итогового значения весов каждого подхода

	А	Б	В	Г	Вес критерия
	28,64%	38,82%	10,13%	22,41%	
Д	20,00%	50,00%	50,00%	50,00%	41,41%
С	80,00%	50,00%	50,00%	50,00%	58,59%

Таким образом, вес сравнительного подхода – 58,59%, а вес доходного подхода – 41,41%.

6.2. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Ниже в таблице 36 приведен результат анализа стоимости объекта оценки.

Таблица 36

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки

№	Наименование	Затратный подход, руб	Удельный вес	Сравнительный подход, руб.	Удельный вес	Доходный подход, руб.	Удельный вес	Рыночная стоимость объекта, руб.
1	Общая площадь, кв.м.	не применялся		5 219 467	58,59%	3 530 085	41,41%	4 519 933

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м. расположенное в цокольном этаже № 1, на поэтажном плане 1-12, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, 29/10, по состоянию на дату оценки – 9 марта 2017 года, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁴², составляет (округленно):

4 500 000 (Четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей,
в том числе НДС составляет:

686 440 (шестьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста сорок) рублей 68 коп.

В соответствии с п. 1.6. настоящего Отчета, в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объектов оценки была принята равной рыночной стоимости объектов оценки, как наиболее тождественный аналог справедливой стоимости.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки - нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м. расположенное в цокольном этаже № 1, на поэтажном плане 1-12, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, 29/10, по состоянию на дату оценки – 9 марта 2017 года, с учетом принятых допущений⁴³, составляет (округленно):

4 500 000 (Четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей,
в том числе НДС составляет:

686 440 (шестьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста сорок) рублей 68 коп.

Оценщик

Д.О. Филиппов

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

Д.О. Филиппов



⁴² см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁴³ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный Отчет Оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются принятыми нами предположениями, существующими ограничительными условиями и допущениями, являются частью настоящего Отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета, владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
6. Оценщики лично произвели осмотр объекта оценки.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2.- М.: Инфра-М, 1996г.
2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции
4. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития и торговли РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 г. N 106 н) (ред. от 17.12.2014 г.)
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО в действующей на дату составления Отчета редакции.
10. Андрищенко В.С., Горбач С.П. Определение экономического износа при оценке рыночной стоимости по затратному подходу. // Вопросы оценки. - № 4. – 2002. – С.2-11.
11. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом.// - Вопросы оценки. - № 1. – 2004. – С.2-8.
12. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
13. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.- 233с. – (Серия «Высшее образование»).
14. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
15. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. // - Вопросы оценки. - № 1. – 2002. – С.2-11.
16. Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем. // Вопросы оценки. - № 4. – 2002. – С.30 -35.
17. Ковалев А.П. Взгляд на необходимость согласования результатов оценки с позиций теории ценообразования. // Вопросы оценки. - № 3. – 2002. – С. 40 - 42.
18. Куколева Е., Захарова М. Безрисковая ставка: возможные инструменты расчета в российских условиях.// Вопросы оценки. - № 2 2002, - С.2-10.
19. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
20. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
21. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете. - М.: Издательство «Энергия», 1971.
22. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Справедливая оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
23. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.
24. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
25. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
26. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86 (р), Госгражданстрой, - М.: 1990.
27. Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верховина; - М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2002. – 238с.
28. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
29. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объектов недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.