

ООО «Десоф-Консалтинг»

г. Иркутск, ул. Советская, 96, тел./факс (3952) 29-13-48, тел. 60-42-42, e-mail: desof@mail.ru

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»


Филиппов Д.О.
Дата составления Отчета:
«24» апреля 2017 г.

ОТЧЁТ № 17-181

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения, общей площадью 145,3 кв.м. (№ на поэтажном плане 1,2,7,9-11), 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

Дата оценки: 24 апреля 2017 г.

Заказчик:

АО «УК «Байкальский капитал»
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «Байкал Стар»

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий,
дом 105 В, кв. 2

Юридический адрес:

664011, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	4
1.3. Сведения о Заказчике.....	5
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщике.....	5
1.5. Основные факты и выводы.....	6
1.6. Используемая терминология и процесс оценки.....	6
1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	8
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости.....	9
1.9. Этапы проведения оценки.....	13
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
1.11. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Краткое описание г. Иркутска.....	13
2.2. Описание месторасположения объекта оценки.....	14
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
2.4. Анализ ликвидности объекта оценки.....	20
2.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	21
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	21
3.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в 2016 году.....	21
3.1.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области в 2016 году.....	25
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	26
3.2.1. Обзор рынка торговой недвижимости г. Иркутска.....	26
3.2.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	27
3.2.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	51
3.2.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	54
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА	54
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов.....	54
4.2. Оценка объекта сравнительным подходом.....	55
4.2.1. Выбор объектов-аналогов.....	56
4.2.2. Выбор единицы сравнения.....	57
4.2.3. Сравнительный анализ объекта оценки и выбранных объектов-аналогов по всем элементам сравнения.....	57
4.2.4. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах.....	58
4.2.5. Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	59
4.2.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.....	60
4.3. Оценка объекта доходным подходом.....	60
4.3.1. Определение потенциального валового дохода.....	61
4.3.2. Определение действительного валового дохода.....	63
4.3.3. Операционные расходы.....	64
4.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.....	64
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	65
5.1. Определение весов с помощью метода анализа иерархий.....	66
5.2. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки.....	68
6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	69

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	70
8. ПРИЛОЖЕНИЕ	72

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Объект оценки:	нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м. (№ на поэтажном плане 1,2,7,9-11)
Месторасположение объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10
Собственники объекта оценки:	Владельцы 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
Вид права на объект оценки:	общая долевая собственность
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 145,3 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1,2,7,9-11, адрес (местонахождение) объекта: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10
Характеристики объекта оценки:	Объект оценивается как единое целое, так как не имеет составных частей
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	право собственности
Сведения о существующих ограничениях (обременениях) права объекта оценки:	на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118 от 31 июля 2013 г., ¹ предоставленного Заказчиком, в отношении объекта оценки выявлено ограничение (обременение) права – доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, Оценщиком выявлено не было
Цель оценки:	определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	24 апреля 2017 г.
Дата составления Отчета:	24 апреля 2017 г.
Срок проведения оценки:	24 апреля 2017 г.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:	допущения, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, применяются следующие виды стоимости: <ul style="list-style-type: none"> ✓ рыночная стоимость; ✓ инвестиционная стоимость; ✓ ликвидационная стоимость; ✓ кадастровая стоимость; вышеприведенный перечень не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была принята равной рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее тождественный аналог справедливой стоимости

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный При-
--	---

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.

	<p>казом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.; • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 г. № 106н) (ред. от 17.12.2014 г.), <p>в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными² к применению при осуществлении оценочной деятельности.</p>
--	---

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика:	Акционерное общество
Полное наименование Заказчика:	Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Сокращенное наименование Заказчика:	АО «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика:	<p>Филиал Муниципальный ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие» р/с 40701810412020000098 к/с 30101810250040000870 ИНН 3808167888 БИК 045004870 ОГРН 1073808011111, дата присвоения 03.05.2007 г. Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв 2.</p>

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщике

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 700-0000141-01319 от 2 ноября 2016 г., срок действия Договора страхования со 2 ноября 2016 г. по 1 ноября 2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. ООО Страховая Компания «Гелиос».
Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Оценщик:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; • Полис № 433-233-001019/17, выданный СПАО «Ингосстрах» в г. Иркутске 12 января 2017 г., период страхования с 17 января 2017 г. по 16 января 2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; <p>Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 14 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>

² ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.

	тел./факс (3952) 29-13-48, тел. 60-42-42, e-mail: desof@mail.ru
Сведения о независимости Оценщика:	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно, как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 78 от 24 апреля 2017 г. к Договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года	
Порядковый номер Отчета оценки:	17-181	
Дата составления Отчета:	24 апреля 2017 г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:		
Объект оценки:	нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м. (№ на поэтажном плане 1,2,7,9-11)	
Месторасположение объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район. ул. Ширямова. 10	
Собственники объекта оценки:	Владельцы 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	
Вид права на объект оценки:	общая долевая собственность	
Дата оценки:	24 апреля 2017 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов³:		
Нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м. (№ на поэтажном плане 1,2,7,9-11)	Сравнительный подход:	5 804 018 рублей
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	4 933 366 рублей
	Итоговая справедливая стоимость:	5 443 501 рубль
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом сделанных допущений⁴ (округленно):	5 443 000 (Пять миллионов четыреста сорок три тысячи) рублей, в том числе НДС составляет: 830 288 (Восемьсот тридцать тысяч двести восемьдесят восемь) рублей 14 коп.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для целей не соответствующих п. 1.1. настоящего Отчета	

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том

³ с учетом налога на добавленную стоимость (НДС)

⁴ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

числе здания и сооружения⁵.

Неспециализированная недвижимость – недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов. (Источник: методические рекомендации об оценке стоимости недвижимого имущества, разработанные Торгово-промышленной палатой РФ Комитетом по оценочной деятельности в 2002 г. г. Москва).

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

Объектом оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а так же части земельных участков и объекты капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. (Источник: федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (далее, ФСО № 7), раздел II, п.4).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. (ФСО № 1, раздел II, п.4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5).

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. (ФСО № 1, раздел II, п.6)

Вид стоимости – конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел III, п.5).

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (действующая с 01.01.2017) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", применяются следующие термины и определения:

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ).

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объ-

⁵ ГК РФ (ст. 130).

ектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
- при национализации имущества;
- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
- при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;
- (в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ), (см. текст в предыдущей редакции);
- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, применяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Вышеприведенный перечень не является исчерпывающим. **Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки.**

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)⁶.

В рамках настоящего Отчета **справедливая стоимость** объекта оценки была принята равной рыночной стоимости объекта оценки, как **наиболее тождественный аналог справедливой стоимости**.

1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий Отчет должен рассматриваться в рамках сделанных допущений:

1. Все итоговые и промежуточные расчеты выполнены в текущих ценах с учетом НДС, который был выделен отдельно из итоговой стоимости объекта оценки.
2. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.10. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщик не

⁶ в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введенными в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 г. № 106н) (ред. от 17.12.2014 г.)

- производил обмер нежилого помещения, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
 4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 78 от 24.04.2017 г. к нему.
 5. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 78 от 24.04.2017 г. к нему в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.
 6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.
 7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
 8. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.
 9. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
 10. Рыночная стоимость объекта оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщик обоснованно может полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.
 11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.
 12. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы (ФСО № 1, раздел III, п. 11).

Затратный подход

Затратный подход⁷ – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход⁸ преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода⁹ применяются различные методы, основанные на определении за-

⁷ в соответствии с п. 18 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

⁸ в соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

⁹ в соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

трат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ФСО № 7, раздел VII, п. 24):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход¹⁰ – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход¹¹ 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 подхода¹² применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ФСО № 7, раздел VII, п. 22):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ вид использования и (или) зонирование;

¹⁰ в соответствии с п. 12 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

¹¹ в соответствии с п. 13 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

¹² в соответствии с п. 14 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

- ✓ местоположение объекта;
 - ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход¹³ – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход¹⁴ 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 подхода¹⁵ применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (ФСО № 7, раздел VII, п. 23):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не от-

¹³ в соответствии с п. 15 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

¹⁴ в соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

¹⁵ в соответствии с п. 17 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

носящихся к оцениваемой недвижимости.

1.9. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1, раздел V, п. 23), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г., проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

1.10. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118, выданное 31 июля 2013 г.;
2. Технический паспорт на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, д. 10, от 19 февраля 2007 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме.

Копии всех документов, используемых Оценщиком в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету¹⁶.

1.11. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

1. Сайт АВИТО — сайт бесплатных объявлений www.avito.ru.
2. Сайт «Прибайкалье» (<http://www.pribaikal.ru>);
3. Сайт «Википедия» (<https://ru.wikipedia.org>);
4. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru>);
5. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru>);
6. Сайт http://altairk.ru/new/mass_media/worse_and_worse;
7. Отчет Правительства Иркутской области «Пояснительная записка по итогам социально-экономического развития Иркутской области» (http://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation);
8. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» г. Нижний Новгород, 2016 г.;

Прочая информация, полученная из внешних источников: сайты интернет, агентства недвижимости, ссылки на которую приведены по тексту настоящего Отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м. (№ на поэтажном плане 1,2,7,9-11), расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, д.10, исходя из этого, Оценщиком было проанализировано его месторасположение, а так же количественные и качественные характеристики. Результаты проведенного анализа представлены ниже.

2.1. Краткое описание г. Иркутска

Административным центром Иркутской области является город Иркутск с численностью населения около 600 тыс. чел. Город расположен на трех реках: Ангара, Иркут, Ушаковка в 66 км. к запа-

¹⁶ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.

ду от озера Байкал, а расстояние до Москвы составляет 5 042 км.

На карте Сибири Иркутск, как и большинство сибирских городов, появился в середине XVII столетия. Уже к концу XVII века Иркутск представляет собой небольшой город, здесь возводятся монастыри, формируются предместья, вокруг города возникают сельскохозяйственные поселения. Судьба Иркутска была во многом predeterminedена его исключительно выгодным географическим положением. Находясь на важных колонизационных и торгово-промысловых путях, связывающих европейскую часть России с Китаем, Монголией и русским Дальним Востоком, Иркутск быстро развивался и рос.

Значительно преобразуется город, особенно его центр, в начале XX века. Здесь строятся крупные здания, появляются камнем выложенные улицы, асфальтированные тротуары, освещение. Начал действовать водопровод, открылись первые электрические станции.

В наши дни Иркутск находится в ряду крупнейших городов Российской Федерации и имеет статус одного из семи городов, обладающих уникальным историческим и культурным наследием. Это административный, деловой, промышленный, научный и образовательный центр, в котором сосредоточено более 10 тыс. предприятий разной величины.

Река Ангара определила характер первоначальной застройки города Иркутска: Свердловский округ и Левобережный округ.

Кировский район – исторический, современный и деловой центр города. Здесь размещаются почти все административные учреждения, театры, музеи, библиотеки, памятники архитектуры. Октябрьский район – современный Иркутск. Свердловский район – район энергетиков, науки и образования. Здесь расположены крупные промышленные предприятия Иркутска: Ново-Иркутская Теплоэлектростанция, Иркутский Масложиркомбинат, Макаронная фабрика и Пивобезалкогольный комбинат. Спецификой района является то, что он состоит из микрорайонов: Первомайский, Университетский, Юбилейный, Синюшина Гора, Радужный, Студгородок (центр района). Ленинский район состоит из двух относительно самостоятельных районов: Иркутск-2 и Ново-Ленино. Наличие в Иркутске-2 одного из крупнейших авиационных заводов России объясняет то, что там развита инфраструктура: детские сады, поликлиники, школы, парки, скверы, спорткомплексы. Ново-Ленино немного крупнее Иркутска-2. Здесь располагается крупный железнодорожный узел Восточно-Сибирской железной дороги. Также к Ленинскому району относится станция Батарейная – это самый удаленный от центра города район Иркутска. Свердловский район состоит из микрорайонов: Топкинский, Зеленый и предместье Рабочее, Марата, Радищево. Территория Свердловского района – наиболее старая промышленная часть города.

Безусловно, расположение в центре города объектов коммерческой недвижимости, придает им большую ценность, однако, также повышает стоимость объектов и расположение их вблизи основных магистралей города (ул. Ленина, ул. К. Маркса, ул. Рабочая, ул. Лермонтова, ул. Декабрьских Событий, ул. Советская, ул. Октябрьской Революции, ул. Р. Люксембург, ул. Тракторная и другие центральные улицы районов).

Наиболее привлекательным с точки зрения уровня развития инфраструктуры является Кировский и Октябрьский районы, чуть менее привлекательным является Свердловский район. В них сосредоточено наибольшее количество офисов, магазинов, предприятий службы быта, ресторанов, кафе, баров, кинотеатров, парков отдыха, интернет-кафе, ночных клубов, организаций здравоохранения и образования и других служб сервиса. Наличие инфраструктурных образований оказывает двойное воздействие на стоимость объекта: стоимость может, как увеличиваться, так и уменьшаться.

2.2. Описание месторасположения объекта оценки

Объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м. (№ на поэтажном плане 1,2,7,9-11), расположенное на улице Ширямова Октябрьского района г. Иркутска.

Октябрьский район (округ) г. Иркутска в год 350-летия города исполнилось 70 лет. Октябрьский район города Иркутска, как территориальная единица, образован 21 марта 1941 года на основании Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 12.02.1941 г. Сталинский район, правопреемником которого является Октябрьский округ, включал в себя северо-восточную половину центральной части города, предместье Марата и Рабочее, а также нагорную часть.

4 ноября 1961 года Сталинский район решением N 587 Исполкома Иркутского областного Совета депутатов трудящихся был переименован в Октябрьский.

5 июня 1984 года принято решение Иркутского облисполкома об административном подчинении поселков Листвянка, Ангарские хутора, Большие Коты и Никола Октябрьскому районному исполкому г. Иркутска. Таким образом, границы расширились до берегов Байкала. А в 1995 году эти населенные пункты были вновь включены в административно-территориальное подчинение Иркутского сельского района. После многочисленных территориальных делений Октябрьский район оказался в границах, в которых находится сегодня.

Сейчас район расположен в Восточной части города и занимает площадь 2 364 га, из них 349 га - дома частной жилой застройки, 815 га – многоэтажные жилые дома. Дорожно-транспортная сеть округа состоит из 98 улиц, проездов и переулков, общая их протяженность составляет 226 км.

Большое количество памятников истории и культуры расположено на территории Октябрьского округа. Из сохранившихся до наших дней церквей XVIII столетия Крестовоздвиженская – самая яркая, изысканная по форме и богато украшенная каменными кружевами. С 1948 года согласно постановлению СМ РСФСР церковь охраняется государством, а в 1960 году она с окружающими ее строениями (ограда с воротами, богадельня, два жилых дома) объявлена памятником федерального значения. Еще одним памятником истории и культуры является мусульманская мечеть. Построенная в 1905 году, мечеть была признана одной из лучших в России. В основу ее архитектурного решения легли казанские мечети, которые были подвержены влияниям европейского и православного зодчества. В настоящее время мечеть является духовным центром мусульман – жителей г.Иркутска.

Усадьба В.П.Сукачева представляет собою подлинное материальное свидетельство, характеризующее достижения сибирского зодчества в области архитектурного и садово-паркового искусства XIX столетия, непреходящую ценность минувших времен, духовное состояние и эстетические потребности давно ушедших поколений. Владимир Платонович Сукачев мечтал превратить город в сад. В наши дни мемориальная усадьба стала национальным достоянием, особой ценностью Иркутска, в усадьбе бережно сохраняется хроника былого – воспоминания об ушедшей эпохе и ее современниках.

На территории округа находится одна из старейших библиотек города и области – Центральная городская библиотека им. А.В.Потаниной. Библиотека была основана в 1896 году как народная бесплатная библиотека-читальня на средства и пожертвования иркутян. В настоящее время центральная городская библиотека располагает универсальным по содержанию книжным фондом в 60 тысяч экземпляров изданий. В структуре библиотеки функционирует несколько отделов, которые ведут как обслуживание читателей, так и организационно-методическое руководство деятельностью библиотек ЦБС. Ледокол «Ангара – объект культурного наследия, спасенный и восстановленный на средства Иркутского регионального отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры (ВООПИиК). Более 20 лет у пирса в микрорайоне Солнечный стоит «Ангара» - единственный в мире сохранившийся ледокол линейного типа. Сооруженный на верфях Армстронга в Англии, он долгие годы соединял берега Байкала, осуществляя перевозки грузов и пассажиров. Сегодня на ледоколе создан культурно-досуговый центр для молодежи и подростков города. Особой симпатией иркутян пользуется Музыкальный театр им. Н.М.Загурского. В 1940 году в г. Иркутске приехал на гастрольи Горьковский театр музыкальной комедии. Иркутяне радушно приняли коллектив. Спектакли проходили с большим успехом, и в марте 1941 года по просьбе иркутян театр был стационарирован в Иркутске. Сегодня театр гордится своими мастерами сцены – народными артистами России В.Яковлевым, Н.Хохолковым, Е.Волошиной, заслуженными артистами РФ – Н.Мальцевым, Е.Бондаренко, В.Лесовым, В. Варлашовым, Н.Данилиной, Е.Васильевым, В.Поповым и многими другими. Один из старейших театров кукол Сибири – «Аистенок» в 2010 году отметил 75-летний юбилей. Более 50 лет театр работал без стационарной сцены. Актеры колесили по просторам Иркутской области. Даже в годы Великой Отечественной войны театр не прекращал своей интенсивной гастрольной деятельности. В 1986 году театр «Аистенок» получил в свое распоряжение здание бывшего кинотеатра «Мир». В настоящее время «Аистенок» занимает видное место среди российских театров кукол. Творческий коллектив является лауреатом фестиваля театров кукол в Москве, Международного фестиваля театра кукол, посвященного 100-летию со дня рождения С.Образцова, а также обладателем премии Иркутского комсомола им. И.Уткина.

Иркутский областной клинический консультативно-диагностический центр – один из ведущих медицинских центров России, известный не только своей современной диагностической базой, но и новейшими информационными технологиями. Современные телемедицинские технологии и цифровые каналы связи позволяют проводить отдаленные консультации сложных пациентов в крупнейших

клиниках России и мира в on-line режиме. Диагностический центр входит в международную ассоциацию диагностических центров.

Клиническая больница N1 – крупнейший и старейший стационар Октябрьского округа. В структуру входят: стационар на 595 коек различного профиля; три специализированные амбулаторные клиничко-консультативные центры: Ревматологический, Диабетологический, Аллергологический; 16 клинических отделений; 17 лечебно-диагностических отделений, поликлиника, женская консультация с филиалом, травматологический пункт, экстренное стоматологическое отделение. Все лечебные и диагностические отделения и кабинеты оснащены новым оборудованием последнего поколения.

Государственный архив Иркутской области (ГАИО) – одно из крупнейших хранилищ документов Архивного фонда РФ на территории Сибири. Он был образован в 1941 году путем слияния трех ранее существовавших областных архивов: Архив Октябрьской революции, Исторический архив, Военный архив. Важной функцией архива является отбор и прием на государственное хранение документов, образовавшихся в результате деятельности современных учреждений, организаций, предприятий. В Октябрьском округе на пересечении улиц Трилиссера и Депутатской находится Иркутский научно-исследовательский противочумный институт Сибири и Дальнего Востока Роспотребнадзора – крупный научный и организационно-методический центр по борьбе с особо опасными и природно-очаговыми инфекциями на востоке нашей страны. За заслуги в противоэпидемической, научно-исследовательской и научно-производственной работе институт награжден орденом Трудового Красного Знамени.

Аэропорт «Иркутск» является крупным транспортным предприятием, где производится прием, коммерческое и техническое обслуживание воздушных судов разных видов. Своих первых пассажиров он принял в далеком 1925 году, расположившись сначала на левом берегу р. Ангара, а к тридцатому году – в районе Красных Казарм. В 1954 году аэропорту был присвоен статус международного. Выгодное географическое положение в центре азиатской части России позволяет аэропорту соединять Европу со странами Юго-Восточной Азии и Америки.

Муниципальное унитарное производственное эксплуатационное предприятие зеленого хозяйства г. Иркутска – крупнейшая организация Октябрьского округа в сфере озеленения и благоустройства города. Высококласные дизайнеры, агрономы, флористы создают на улицах г. Иркутска удивительные ансамбли, используя особенности рельефа местности и индивидуальность зданий. Широкие площади и уютные скверы, тенистые рощи, великолепные парки стали любимыми местами отдыха горожан.

Ниже, на Схеме 1, представлено месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска¹⁷.

¹⁷ данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

Схема 1

Месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска

Объект оценки находится на ул. Ширямова Октябрьского района г. Иркутска, застройка которой осуществлена в основном зданиями административного и производственно-складского профиля. Улица Ширямова берет свое начало от улицы Советская и простирается до ул. Байкальская. Протяженность улицы Ширямова составляет около 3,62 км., по ней проходит значительный поток как общественного, так и личного автотранспорта. При этом на протяжении всей улицы расположено 5 остановок общественного транспорта, через которые проходит 30 маршрутов автобусов, путь которых прокладывается от разных частей города. Ниже, на Схеме 2, представлено месторасположение ул. Ширямова на карте внутри Октябрьского района г. Иркутска¹⁸.

Схема 2

Месторасположение ул. Ширямова на карте внутри Октябрьского района г. Иркутска

¹⁸ данные карты - справочник ДубльГис (<http://dublgis.ru/>)

Объект оценки находится на улице Ширямова Октябрьского района г. Иркутска. Окружение объекта оценки представлено в основном отдельно стоящими зданиями административного профиля, объектами, оказывающими автоуслуги, а также зданием гостиницы «Воздушная гавань». Ближайшей остановкой общественного транспорта является остановка «Аэропорт», через которую проходит 13 маршрутов общественного транспорта. Ниже, на Схеме 3, представлено месторасположение объекта оценки на карте внутри Октябрьского района г. Иркутска¹⁹.

Схема 3

Месторасположение объекта оценки на карте внутри Октябрьского района г. Иркутска



В ходе анализа месторасположения объекта оценки, Оценщиком не было выявлено факторов отрицательно влияющих на рыночную стоимость объекта оценки.

2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м. (№ на поэтажном плане 1,2,7,9-11), расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10.

Физические свойства объекта оценки. Описание объекта оценки произведено на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118 от 31 июля 2013 г. и Технического паспорта, составленного от 19.02.2007 г.²⁰, предоставленных Заказчиком, с учетом результатов визуального осмотра объекта оценки. Осмотр объекта оценки был проведен лично Оценщиком на дату оценки, фотографии объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Основные конструктивные элементы объекта оценки представлены в таблице 1

Таблица 1

Основные конструктивные элементы объекта оценки - нежилого помещения (№ на поэтажном плане 1,2,7,9-11), общей площадью 145,3 кв. м., расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10

Наименование	Показатель
Год постройки	2001
Литера	М
Кадастровый (условный) номер	38:36:000022:0000:25:401:001:020148300:10002
Этаж расположения	1
Общая площадь объекта оценки, кв.м., в том числе:	145,3
торгово-складочная, кв.м.	122,3
служебная, кв.м.	10

¹⁹ данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

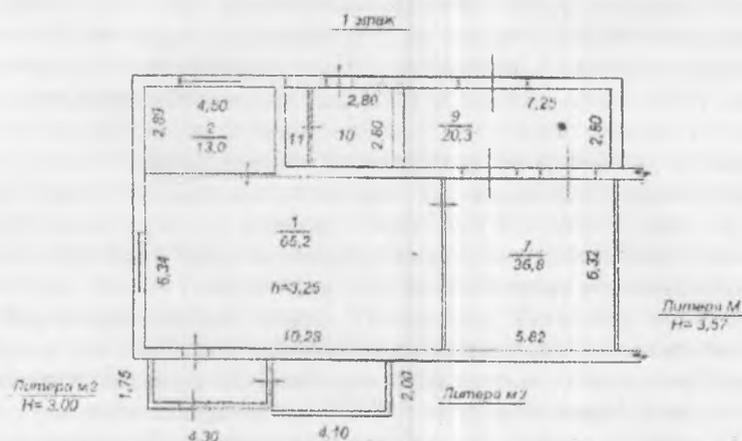
²⁰ см. Приложение к настоящему Отчету.

	управленческая, кв.м.	13
Фундамент		бетонный ленточный
Стены		кирпичные
Перегородки		кирпичные
Перекрытия		металлическое с утеплением
Крыша		металлическая
Оконные проемы		двойные створные
Дверные проемы		металлические, простые
Вид внутренней отделки		ремонт «эконом» класса
Внутренняя отделка		окраска, линолеум, побелка, плитка
Внутренние сантехнические и электрические устройства		отопление, канализация, электроосвещение, телефон, вентиляция, гор водоснабжение и водопровод
Прочие устройства		отмостки

Объект оценки представляет собой пристроенное к 4-этажному административному зданию нежилое помещение с выполненным отдельным входом, состоящее из торгового зала (№ на поэтажном плане № 1, площадью 65,2 кв.м.) и примыкающих к нему подсобных помещений, разделенных между собой перегородками. Ниже, на Схеме 4, представлен поэтажный план²¹ объекта оценки.

Схема 4

Поэтажный план объекта оценки



Поэтажный план полностью соответствует фактической планировке, перепланировки не обнаружено.

Сведения об износе, устареваниях. В ходе проведения визуального осмотра по состоянию на дату оценки – 24 апреля 2017 г., с учетом данных Технического паспорта²², можно сделать вывод о том, основные конструктивные элементы объекта оценки характеризуются **хорошим состоянием** – повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию²³.

Что же касается **отделочных работ**, выполненных в помещениях объекта оценки, то они так же находится в **приемлемом состоянии** и проведение **капитального ремонта не требуется**, а, соответственно, **эксплуатация помещения в существующем виде возможна и не требует дополнительных денежных вложений**. Выполненные отделочные работы включают в себя:

- потолок – частично покраску потолка, частично устройство профлиста;
- стены – покраску;
- полы – частично устройство кафельной плитки, частично укладку линолиума;

Уровень выполненных отделочных работ относится к ремонту «эконом» класса.

Сведения о текущем использовании объекта оценки. Текущее использование – по состоянию на дату оценки объект оценки эксплуатируется в качестве **торгового помещения (кафе и магазин)**.

²¹ на основании данных Технического паспорта, от 19.02.2007 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

²² см. Приложение к настоящему Отчету.

²³ в соответствии с Правилами оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86(р).

Сведения об имущественных правах. Наименование объекта оценки, его Собственники (Субъекты права) и месторасположение, а так же правоустанавливающие и правоподтверждающие документы представлены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование объекта оценки, его Собственники (Субъекты права) и месторасположение, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы

Наименование объекта оценки	Собственники (Субъекты права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы ²⁴	Правоподтверждающие документы ²⁵
Нежилое помещение (№ на поэтажном плане 1.2.7.9-11), общей площадью 145,3 кв.м.	Владельцы 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	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10	Договор купли-продажи нежилого помещения от 09.04.2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118, выданное 31 июля 2013 г.

Юридические реквизиты / Паспортные данные Собственников объекта оценки не предоставлены Заказчиком.

Балансовая стоимость объекта оценки Заказчиком представлена не была.

Сведения об имеющихся обременениях (ограничениях), связанных с объектом оценки. На основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118, выданного 31 июля 2013 г.²⁶, предоставленного Заказчиком, объект оценки имеет ограничение (обременение) права: **доверительное управление**, которое не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.

2.4. Анализ ликвидности объекта оценки

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. 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.

Таблица 3

Градация ликвидности объектов недвижимости в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Объект оценки представляет собой нежилое помещение используемого в качестве торгового помещения (кафе и магазин), потенциальными покупателями которого могут выступать как физические, так и юридические лица, которым необходимы помещения для осуществления своей экономической деятельности.

Таким образом, для объекта оценки Оценщиком была принята градация ликвидности имущества

²⁴ на основании Свидетельства о государственной регистрации права (см. Приложение к настоящему Отчету).

²⁵ см. Приложение к настоящему Отчету.

²⁶ см. Приложение к настоящему Отчету.

– ниже среднего со сроком экспозиции – от 4 до 6 месяцев²⁷, что в первую очередь связано с низкой покупательской способностью на рынке недвижимости, вследствие экономического кризиса в целом по стране.

2.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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**. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

При анализе наиболее эффективного использования объекта оценки рассматриваются следующие моменты:

1. **Физически возможное использование (конструктивно-планировочные решения).** Объект оценки представляет собой пристроенное к 4-этажному административному зданию нежилое помещение с выполненным отдельным входом, состоящее из торгового зала (№ на поэтажном плане № 1, площадью 65,2 кв.м.) и примыкающих к нему подсобных помещений, разделенных между собой перегородками. На Схеме 4 представлен поэтажный план²⁸ объекта оценки, который полностью соответствует фактической планировке объекта (перепланировок не обнаружено). Возможные варианты использования объекта оценки исходя из его физически возможного использования:
 - торговое помещение.
2. **Юридически разрешенное использование.** В настоящий момент, согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права и Технического паспорта²⁹, объект оценки имеет назначение – нежилое, а в остальном, нет никаких законодательных ограничений для смены профиля.
3. **Финансовая оправданность.** Целесообразно использовать объект оценки в качестве торгового помещения, так как этому соответствуют физическая возможность и юридически разрешенное использование объекта оценки.

Таким образом, в соответствии с приведенным качественным анализом наиболее эффективного использования, был сделан вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки недвижимости является его использование в качестве **торгового помещения, что соответствует его фактическому использованию – кафе и магазин**³⁰.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ситуация на рынке недвижимости, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся объекты недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиком был проведен анализ социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находится объект оценки – Иркутской области, по состоянию на 2016 год.

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

3.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в 2016 году³¹

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г.

²⁷ на основании консультации с профессиональным продавцом недвижимости АН «Европа» Гаршуковым Андреем, моб. тел: 72-03-48.

²⁸ на основании данных Технического паспорта, от 19.02.2007 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

²⁹ см. Приложение к настоящему Отчету.

³⁰ см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

³¹ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204>

показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в

России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

Валовой внутренний продукт

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232,6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промыш-

ленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением НДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье. прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее

поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Таблица 4

	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ввп ¹¹	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁹	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ¹¹	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴¹	-4,9 ⁵¹	-3,2 ⁵¹	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵¹	-9,0 ⁵¹	2,1 ⁶¹	2,4 ⁷¹	0,5	0,6 ⁷²
Среднемесячная численная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁸¹	47054 ⁷¹		36703 ⁷²
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁹¹	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁸⁰	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁸¹	-2,0 ⁸¹	1,8 ⁸¹	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸¹	341,5 ⁸⁰	26,6 ⁸⁰	28,5		279,2 ⁸¹
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸¹	193,0 ⁸⁰	17,5 ⁸⁰	19,3		191,4 ⁸¹
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

3.1.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области в 2016 году³²

По итогам 2016 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объем промышленного производства – 105,7%;
- оборот розничной торговли – 94,3%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 90%;
- сводный индекс потребительских цен - 108,8%.

Индекс промышленного производства за 12 месяцев 2016 года составил 105,7%. Объем инвестиций в основной капитал за 12 месяцев 2016 года составил 220 млрд. рублей.

В январе-декабре 2016 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 881,5 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 568,8 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 22 843,8 млн. рублей. Ввод составил 95,5% к соответствующему периоду прошлого года (январь-декабрь 2015 года к январю-декабрю 2014 года – 110,4%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь-декабрь 2016 года составил 11 388,1 млн. рублей (191,6% по отношению к аналогичному периоду прошлого года) в связи с ростом объема выдачи ипотечных жилищных кредитов.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-декабре 2016 года составил 298 929 млн. рублей или 94,3% к соответствующему периоду про-

³² <http://irkobl.ru/region/economy/social/>

шлого года в сопоставимых ценах (в январе-декабре 2015 года - 290 845 млн. рублей и 88,9% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-декабре 2016 года по оперативным данным составил 8 510,3 млн. рублей, индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 109,1% (в январе-декабре 2015 года - 10 865 млн. рублей и 90,1% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 9,8% (январь-декабрь 2015 года - 9,0%).

Сводный индекс потребительских цен в 2016 году сложился на уровне 108,8%, что на 5,3 процентных пункта ниже аналогичного периода прошлого года.

По сравнению с 2015 годом в Иркутской области в 2016 году зафиксировано значительное (в 2,5 раза) снижение уровня инфляции на продовольственном рынке. При этом в июле и августе на региональном продовольственном рынке наблюдалась дефляция, а в сентябре рост цен на продовольственные товары составил 0,1%.

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 2016 году составил 8 902,7 млн. долларов США, по сравнению с 2015 годом прогнозируется рост показателя на 7,6%.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 2016 года составили 153 146,1 млн. рублей, что на 24 057,2 млн. рублей (+18,6%) выше поступлений прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 24 609,3 млн. рублей (+23,1%) и составили 131 374,1 млн. рублей или 85,8% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за 2016 год составило 152 049,1 млн. рублей, что на 13 025,8 млн. рублей (+9,4%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За январь-декабрь 2016 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств 66,6 млрд. рублей, индекс производства - 105,9%.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за 2016 год по отношению к 2015 году снизились на 11,9%, что обусловлено сохранением высокого инфляционного фона (индекс потребительских цен - 108,8%), снижением доходов от предпринимательской деятельности и прочих доходов.

По состоянию на 1 января 2017 года состоялось на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 20 216 человек, ищущих работу, из них 20 055 человек незаняты трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 января 2017 года составила 15 943 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 января 2017 года составил 1,3% (на 1 января 2016 года - 1,4%).

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда по сравнению с началом 2016 года не изменился и составил 0,6 ед. (на одного гражданина приходится около двух вакансий).

3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м. (№ на поэтажном плане 1,2,7,9-11), расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10.

Исходя из анализа наиболее эффективного использования, приведенного в п. 2.5. настоящего Отчета, объект оценки следует использовать с точки зрения физически возможного, юридически разрешенного и финансово оправданного использования - в качестве **торгового помещения**.

Таким образом, было принято решение проанализировать **сегмент рынка торговой недвижимости, к которому относится объект оценки**.

3.2.1. Обзор рынка торговой недвижимости г. Иркутска

Падение на Иркутском рынке коммерческой недвижимости продолжается: арендные ставки снижаются, объекты месяцами стоят в экспозиции, доходность от инвестиций не превышает ставок по банковским вкладам.

Кризис ударил по всем сегментам коммерческой недвижимости, однако больше всего пострадала торговая. И тому есть вполне объективные причины: реальные заработные платы иркутян сокращаются, покупательская способность падает, обороты розничной торговли снижаются.

«Рынок торговой недвижимости г. Иркутска в последние годы был перегрет, переоценен: наблюдался дефицит торговых площадей, – пояснил Юрий Винников. – Кризис изменил ситуацию: многие ритейлеры отказались от планов по развитию сетей, закрыли магазины – образовался избыток площадей. В этой ситуации существующие арендаторы стали давить на собственников, просить о снижении стоимости аренды иначе просто перейду через дорогу, в соседнее помещение, и сниму дешевле. Арендодателям приходится идти навстречу, искать некий баланс».

Сегодня на рынке торговой недвижимости – огромное количество предложений, многие объекты стоят в экспозиции по 4, 6, 8 месяцев, что, конечно, не дает поводов для оптимизма.

«С другой стороны, в этом есть и плюсы, – отметил Юрий Винников. – У предпринимателей, которые сейчас задумываются об открытии или расширении своего бизнеса в г. Иркутске, есть возможность выбрать хорошее место и получить выгодные условия аренды, зафиксировав это долгосрочным договором».

Иркутск сегодня интересен не только местным игрокам, но и ритейлерам федерального масштаба. Так, по словам Андрея Суркова, в г. Иркутск зашли такие торговые сети, как «Лента» и «Леруа Мерлен», причем рассматривались они не только как площади в торгово-развлекательных центрах, но и отдельные участки на «первых линиях».

В текущей ситуации коммерческая недвижимость перестает быть привлекательным объектом для инвестиций: падают не только ставки аренды, но и цены продажи. «Стоимость торговой недвижимости снижается: существенное влияние оказывает и объем вышедших на рынок торговых площадей, и снижение покупательской способности, зарплат иркутян» рассказала Татьяна Галущенко.

По словам Юрия Винникова, коммерческая недвижимость становится все менее привлекательной для инвестирования.

«Многие вклады дают больший доход, чем вложения в недвижимость, – подчеркнул он. – Это, конечно, накладывает отпечаток на развитие рынка. Многие проекты, которые планировали реализовывать, сейчас заморожены. Инвесторы не видят смысла вкладываться в недвижимость в условиях снижения доходности и в отсутствии потенциальных арендаторов».

По мнению аналитика, «дна» рынок еще не достиг: «Я являюсь приверженцем теории Геннадия Стерника и считаю, что рынок недвижимости очень зависит от стоимости нефти: растет нефть – растет, с опозданием в несколько месяцев, и ставка аренды».

Арендаторы к повышению ставок аренды тоже пока не готовы, особенно те, кто в своей работе зависит от курса валют. «Мы покупаем продукцию в долларах. Естественно, резко поднимать цены для конечного потребителя вслед за ростом курса мы не можем. Наша прибыльность сокращается, рентабельность магазинов снижается, в некоторых случаях – до минусовых значений, – поделился Иван Распутин, окружной директор ООО «ДНС». – Конечно, нам хочется, чтобы арендодатели шли нам навстречу. Мы прекрасно понимаем, что они хотят зарабатывать, но и мы – тоже».

Ниже представлены средние цены за 1 кв.м. и арендные ставки 1 кв.м./мес. на объекты недвижимости, относящиеся к торговому сегменту рынка, расположенные в разных районах города Иркутска. Источником информации послужили данные, опубликованные в газете «Дело» № 3 (64) от 14.04.2017 г.³³ (средние цены и арендные ставки указаны по состоянию на 07.04.2017 г.)

Средние цены за 1 кв.м. и арендные ставки 1 кв.м./мес. на объекты недвижимости, относящиеся к торговому сегменту рынка, расположенные в разных районах города Иркутска

Назначение	Кировский район	Октябрьский район	Свердловский район	Куйбышевский район	Ленинский район
магазин (продажа)	110,65	60,16	45,05	43,87	45,44
магазин (аренда)	0,86	0,62	0,46	0,45	0,49

3.2.2. 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 145,3 кв.м. (№ на поэтажном плане 1,2,7,9-11), расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10, который относится к торговому сегменту рынка. Исходя из этого, Оценщиком было принято решение проанализировать предложения к продаже и аренде нежилых помещений

³³ <http://sia.ru/files/File/pdf/delo20170414.pdf>

используемых или которые могут быть использованы в качестве торговых, находящихся в Октябрьском районе г. Иркутска³⁴. Ниже, в таблицах 5 и 6, представлены предложения к продаже и аренде нежилых помещений, находящихся в Октябрьском районе г. Иркутска.

Таблица 5

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

Назначение объекта	Площадь (кв.м.)	Цена	Адрес	Описание объекта	Компания
помещение офис магазин сфера услуг	124	7000 тыс.руб	30-й Иркутской Дивизии	Продается нежилое помещение, расположенное на 1 этаже многоэтажного жилого дома по ул. 30-й Дивизии, 26/8. Общая площадь 124,2м2, два отдельных входа, свежий ремонт, на полу керамогранит, подвесные потолки, санузел в кафеле. Все в собственности Дом находится в огромном жилом массиве. Подходит под разные виды деятельности (аптека, развивающий детский центр или частный детский сад, офис, магазин). Высокий трафик обеспечивается нахождением школы в непосредственной близости от дома. Цена привлекательная! Это уникальная возможность для развития Вашего бизнеса! Звоните!	CENTURY 21 Недвижимость мира, 909-144
помещение офис магазин сфера услуг	120	10000 тыс.руб	30-й Иркутской Дивизии	Продаю нежилое помещение свободного назначения 120,2 кв. м. по адресу: ул. Иркутской 30-й Дивизии, д. 26/7, расположенное на 1 этаже 6-этажного полностью кирпичного нового дома 2013 года постройки (застройщик Иркутсклесстрой). Высокий потолок, панорамные окна на 2 стороны дома, пол - кафельная плитка и ламинат, потолок натяжной и ГКЛ. Охранная сигнализация, ТВ, телефон, интернет. Помещение состоит из зоны приёма посетителей 22 кв. м., помещения 48 кв. м., 3-х кабинетов по 14 кв. м., кухни и 2-х санузлов. Отдельный вход с крыльцом, место для размещения наружной рекламы, большая автомобильная парковка. В помещении произведен современный ремонт высокого класса по дизайн-проекту с использованием дорогих качественных материалов, соответствующих использованию в медицинских целях. Мебель и техника импортные. Идеально подходит для любого вида деятельности: офис компании, медицинский центр, салон красоты и здоровья, центр творчества, центр раннего развития и т. д. Район города густо заселен (ЖК Крылатый>>, ЖК Новый>> ЖК > и пр.), обладает высокой коммерческой привлекательностью. Место расположения помещения характеризуется транспортными и пешеходными потоками высокой интенсивности (Верхняя Лисиха, Красноярская, Красноказачья, Депутатская, Зверева). В настоящее время помещение эксплуатируется собственником. Документы готовы, обременения отсутствуют. 10 000 000 руб.	Жилищный сервис, 40-00-40. 38-11-12
помещение офис магазин сфера услуг	140	5500 тыс.руб	30-й Иркутской Дивизии	Продается нежилое помещение ул. 30 Дивизии. Цоколь с окнами, два отдельных входа, евро ремонт, первая линия	Системы
помещение офис магазин сфера услуг общепит	120,2	9500 тыс.руб	30-й Иркутской Дивизии	Продается помещение свободного назначения в Октябрьском районе по ул. 30 Дивизии 26/7. Отлично просматривается с проезжей части. Просторное светлое, с отдельным входом. Есть возможность сделать дополнительный выход. Все помещение расположено на первом этаже в одном уровне. Имеется 2 с/узла. Подведены все коммуникации: интернет, телефон, пожарная и охранная сигнализации. В помещении сделан хороший ремонт, который подошел бы под детский сад, детский развивающий центр. Помимо этих направлений деятельности здесь отлично расположится офис, медицинский центр, клинику, гостиницу, салон красоты, кафе, магазин, фитнес-центр и др. Возможен продажа с погашением частично суммы любой другой недвижимостью. Доп. описание: также имеются: телефон, интернет, кондиционер, пожарная сигнализация, охранная сигнализация. Больше фотографий по ссылке: http://irk.etagi.com/commerce/?c=596094	Этажи, федеральная риелторская компания, 480-580, 480-803, отдел коммерческой недвижимости - 92-24-42
помещение офис магазин сфера услуг общепит	121	11000 тыс.руб	30-й Иркутской Дивизии	Продается нежилое помещение по ул. 30-ой Дивизии, 120 кв.м., (1/6 кирпичи.), расположенное на 1 этаже новостройки (застройщик ЗАО "Иркутсклесстрой"), дом сдан, отдельный вход, сделан отличный тематический евроремонт, стилизовано под детский центр. 3 кабинета и большой зал, 2 санузла, кухня, остается вся встроенная мебель, кухонный гарнитур, часть офисной мебели, детская мебель по цене намного ниже рыночной, телефонная и интернет линии подключены, перед входом имеется просторная парковка, рядом вся инфраструктура, транспортные развязки. Использованные для ремонта материалы все сертифицированы. Интерьер сделан профессионально с душой, качественно, продуман до мелочей (ориентирован на VIP посетителей). Помещение в собственности, назначение нежилое, вся перепланировка узаконена. Рядом есть детская площадка. Помещение подойдет ИДЕАЛЬНО ПОД ЧАСТНЫЙ ДЕТСКИЙ САД (на 24 ребенка), ДЕТСКИЙ РАЗВИВАЮЩИЙ ЦЕНТР, ДЕТСКУЮ СТОМ.КЛИНИКУ, парикмахерскую, фитнес-центр, под офис, медицинский центр... вариантов использования много! Помещение не требует ремонта, если направление деятельности связано с детьми- можно приступить к работе без промедления, сразу после его покупки! В ближайший детский сад очередь около 700 человек! Рядом густонаселенные микрорайоны. В любое время готовы ответить на Ваши вопросы и организовать показ объекта. Мы будем признательны, если позвоните нам по тел. (3952) 622-905, 622-908. С уважением, АН > г. Иркутск, ул. Партизанская, 112/4.	Новация АН, 622-905, 622-908
помещение офис магазин сфера услуг	95	4200 тыс.руб	30-й Иркутской Дивизии	Продаю коммерческое помещение свободного назначения по адресу: ул. 30 дивизии, 25. Площадь 95 м2, Цокольный этаж, есть 1 окно. 2 санузла. Отдельный вход с ул. 30 дивизии. Парковка.	CENTURY 21 Недвижимость мира, 909-144
помещение офис	56	4150 тыс.руб	30-й Иркутской Дивизии	Продается помещение в октябрьском районе по ул. 30 Дивизии, 8. Первый этаж 5-ти этажного жилого кирпичного дома. В помещении сделан хороший ремонт, частично остается мебель. Помещение также можно использовать под салон красоты, стоматологическую клинику, офис компании и прочее. Находится в очень проходимом месте. Рассмотрим также обмен на жилую недвижимость.	Этажи, федеральная риелторская компания, 480-580, 480-803, отдел коммерческой

³⁴ на основании Бюллетеня, подготовленного Региональным Центром информационных ресурсов и технологий (ООО РЦ «Информресурс») по состоянию на 21.10.2016 г.

				На помещение оформлено право собственности, рассмотрим покупку по ипотеке. Полное юридическое сопровождение сделки... Больше фотографий по ссылке: http://irk.etagi.com/commerce/?c=1484625	ской недвижимости - 92-24-42
помещение офис магазин сфера услуг	750	72000 тыс.руб	Александра Невского	Продается помещение под любой бизнес (супермаркет, мебель, банк, и т.д.). Дополнительно возможна продажа оборудования и лицензии для ресторанного бизнеса. Возможно увеличение площадей до S 1250 м2- Стоимость всего 140 млн рублей	Таурр АН (ИП Долгополов), 200-421, 34-19-27
помещение офис	87	6500 тыс.руб	Александра Невского, 15-2	Продается помещение в Октябрьском районе, общая площадь 87 кв.м., цоколь, комнаты отдельные, телефон, интернет 745-285 Анатолий	Центр обмена квартир Новый город, 480-285
здание офис магазин склад производство сфера услуг общепит	930	29000 тыс.руб	Александра Невского, 38	Продаю отдельно стоящее нежилое двухэтажное здание с подвалом. Общая площадь здания 930 кв.м. Из них 1 этаж - 406 кв.м., 2 этаж - 424 кв.м., подвал - 100 кв.м. Материал стен - кирпич, кровля двухскатная металлическая. Здание расположено на земельном участке из земель населенных пунктов площадью 4 156 кв.м., по адресу: г. Иркутск, ул. Александра Невского, д. 38. Цена 29 млн.р.	Рента, (3952) 96-80-66
помещение офис	102,6	5400 тыс.руб	Александра Невского, 97/1	Дома введены в эксплуатацию!!! На недвижимость имеется полный пакет документов! Торг!	СтройКонсалт (ЗАО СтройКонсалт), 204-602, 28-09-69, ф 28-09-89
помещение офис	220,2	9900 тыс.руб	Александра Невского, 97/1	Дома введены в эксплуатацию!!! На недвижимость имеется полный пакет документов! Торг!	СтройКонсалт (ЗАО СтройКонсалт), 204-602, 28-09-69, ф 28-09-89
помещение офис	258,4	5050 тыс.руб	Александра Невского, 97/1	Дома введены в эксплуатацию!!! На недвижимость имеется полный пакет документов! Торг!	СтройКонсалт (ЗАО СтройКонсалт), 204-602, 28-09-69, ф 28-09-89
здание	300	35000 тыс.руб	Байкальская	ЦЕНА ЗНАЧИТЕЛЬНО СНИЖЕНА!!! РАССМОТРИМ ВСЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТОРГУ! Продаю ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС: 1-этажное отдельное здание (300кв.м.) с земельным участком 8 соток и отдельным гаражным боксом на 4 машины (80кв.м.) Расположение в густонаселенном районе среди новостроек. Отличное состояние, евро-ремонт, все коммуникации. Большие залы, подсобные помещения, санузел, пожарно-охранная сигнализация, своя огороженная парковка. Не требует вложений, полностью готово к использованию. Может использоваться в качестве офиса, магазина, отделения банка, фитнес-центра, медицинского учреждения и т.д. Возможность строительства (имеется проект, в результате которого площадь увеличивается до 2000 кв.м.).	Вектор, 66-65-60, 66-65-10
помещение офис магазин сфера услуг	285	9000 тыс.руб	Байкальская	Торгово - административное здание, в самом центре города Иркутска, ул. Байкальская, 35. Напротив торгового центра карамель, первая линия от дороги. Отличная транспортная развязка, большой пешеходный и автомобильный трафик, общая площадь 286 м2, есть возможность увеличить площадь до 410 м2. Подходит под любой вид коммерческой деятельности, идеальный вариант под мини-гостиницу, офисные помещения либо под другие цели. Место очень оживленное. Земельный участок, 3 сотки и здание в собственности.	CENTURY 21 Недвижимость мира, 909-144
помещение офис	17	999 тыс.руб	Байкальская	Продается офис 17м2, ЖК Лазурный вход со двора, есть ремонт, на окне жалюзи, круглосуточный доступ, цена 999т.р.	Ника, 600-209, 66-55-70
помещение офис магазин сфера услуг	82,25		Байкальская		Новый Город ФСК, ОАО, 500-200, 66-25-11
помещение офис магазин сфера услуг	69,82		Байкальская		Новый Город ФСК, ОАО, 500-200, 66-25-11
помещение офис магазин сфера услуг	206	14000 тыс.руб	Байкальская	Отличный ремонт!!! ост. Лисиха	Прогресс-недвижимость, 72-42-12, 20-55-71, 655-000
помещение офис	156	12480 тыс.руб	Байкальская	Ищете помещение под офис? Возможно это лучший вариант для бизнеса! Объект расположен достаточно близко к центру города Остановки, магазины, общепит - все рядом. Удобная парковка. Помещение находится на 7 этаже, бизнес-центра. Имеется лифт. В помещении сделан евро-ремонт. Очень просторное и светлое. На этом же этаже есть еще одно помещение площадью 128,4 кв.м. по цене 80000 за кв.м. Можно купить совместно. Все подробности и вопросы по телефону, звоните!	CENTURY 21 Недвижимость мира, 909-144
помещение офис магазин сфера услуг	138,27		Байкальская		Новый Город ФСК, ОАО, 500-200, 66-25-11
помещение офис магазин сфера услуг	130,75		Байкальская		Новый Город ФСК, ОАО, 500-200, 66-25-11
помещение офис магазин сфера услуг	649,8	55000 тыс.руб	Байкальская	Продаю нежилое помещение, расположенное по адресу: ул. Байкальская, 140. Площадь 649,8 кв.м., в том числе торговый зал 427,6 кв.м. 1-й этаж. Два центральных и два вспомогательных входа. Есть место под разгрузку. Выделенная электрическая мощность 82 кВт, центральные коммуникации. Здание расположено внутри густонаселенного жилого массива, большой пешеходный трафик. Удобная парковка. Цена 55 млн. руб. Возможна продажа как объекта недвижимости, так и готового бизнеса с оборудованием. Звоните! Обширная база объектов коммерческой недвижимости на продажу и в аренду.	CENTURY 21 Недвижимость мира, 909-144
помещение офис магазин сфера услуг	76	4080 тыс.руб	Байкальская	Продам помещение свободного назначения, 76 кв.м., в Октябрьском районе. Помещение расположено на 1 этаже, подойдет под любой вид деятельности (производство, магазин, фитнес, офис, салон красоты, стоматология). Помещение удобной планировки, два входа, свой с/узел, все коммуникации, высокие потолки. Расположено в жилищном комплексе, развивающийся перспективный район. Подходит под любой вид деятельности.	CENTURY 21 Недвижимость мира, 909-144

помещение офис магазин сфера услуг	44,06		Байкальская		Новый Город ФСК, ОАО, 500-200, 66-25-11
помещение офис		820 тыс.руб	Байкальская		Иркутская недви- жимость, 72-73-16, 62-00-74
помещение офис	146,6	7450 тыс.руб	Байкальская	К продаже очень уютное офисное помещение на 7 кабинетов, с хорошим ремонтом. Общей площадью - 146,6 кв м., полуцоколь, с окнами. Мебель, аквариум - в подарок!	CENTURY 21 Недвижимость мира, 909-144
помещение офис магазин сфера услуг	89,2		Байкальская		Новый Город ФСК, ОАО, 500-200, 66-25-11
помещение офис магазин сфера услуг	80,61		Байкальская		Новый Город ФСК, ОАО, 500-200, 66-25-11
помещение офис	63,5	6000 тыс.руб	Байкальская	Продаётся нежилое помещение, расположенное на одной из самых оживлённых улиц города - Байкальской, состоит из двух помещений: 33 и 13 кв м., подсобного помещения 4 кв.м. и санузла. Вход со стороны ул. Байкальская, первая линия, 1 этаж, с противоположной стороны здания - уровень 3-го этажа. По документам - 3 этаж. Расположено в жилом доме, между бц "Лисиха" и тц "Дока". Помещение с хорошим ремонтом, подойдёт для офиса небольшой компании, оказания услуг населению. Рассмотрим аренду с последующим выкупом Торг. Доп. описание: современный ремонт, также имеются: телефон, интернет, приборы учета воды, тепла. Больше фотографий по ссылке: http://irk.etagi.com/commerce/?c=563288 . Хороший ремонт	Этажи, федеральная риелторская компания, 480-580, 480-803, отдел коммерческой недвижимости - 92-24-42
помещение офис магазин сфера услуг	115,48		Байкальская		Новый Город ФСК, ОАО, 500-200, 66-25-11
здание	433	12500 тыс.руб	Байкальская	Пристроенное здание - хорошо подходит для офиса/хостела	Мизль Офис Правобережный, 640-855
помещение офис магазин сфера услуг	76,43		Байкальская		Новый Город ФСК, ОАО, 500-200, 66-25-11
помещение офис магазин сфера услуг	73,05		Байкальская		Новый Город ФСК, ОАО, 500-200, 66-25-11
помещение офис	126	10990 тыс.руб	Байкальская	Продаётся офис в БЦ Зеон 7 этаж, 126м2 хороший ремонт, приемная и 3 кабинета, хороший вид на город, рядом остановка кинотеатр Баргузин.	Ника, 600-209, 66-55-70
здание	491	50000 тыс.руб	Байкальская	Продаю отдельстоящее нежилое здание, расположенное в микрорайоне Солнечный по адресу: ул. Байкальская, 274А. Площадь здания 491 кв.м.: - подвал - 184,6 кв.м. - 1-й этаж - 306,4 кв.м. Площадь земельного участка - 762 кв.м. Расположено внутри большого густонаселенного жилого массива, застроенного многоэтажными домами. Большой пешеходный трафик. Рядом остановка общественного транспорта. Выделенная электрическая мощность 70 кВт, один центральный и два запасных входа, есть место под разгрузку товара. Используется под супермаркет. Цена 50 млн. руб. Возможна продажа как объекта недвижимости, так и готового бизнеса с оборудованием. Звоните! Обширная база объектов жилой и коммерческой недвижимости	CENTURY 21 Недвижимость мира, 909-144
помещение офис	30	3700 тыс.руб	Байкальская, 105 а	Продаётся офис в Октябрьском районе общая площадь 30 кв.м. В отличном состоянии, продается с мебелью (шкафы, стулья, столы), стены под покраску. 675-285 Екатерина	Центр обмена квартир Новый город, 480-285
помещение офис магазин сфера услуг общепит	140		Байкальская, 168	Продам нежилое помещение, расположенное на одной из центральных улиц города. Первый этаж двухэтажного жилого дома. Отдельный вход, хороший, качественный ремонт, отлично подойдет под магазин. Недалеко от остановки общественного транспорта Волжская. Отлично просматривается с дороги. Цена договорная. В удобное для Вас время будет организован показ и предоставлен пакет документов. С уважением, АН > г. Иркутск, ул. Партизанская, 112/4., тел. (3952) 622-905, 622-908.	Новация АН, 622-905, 622-908
помещение офис	14	850 тыс.руб	Байкальская, 202	офис в черновой отделке, окна выходят во двор отдельный вход. развитая инфраструктура. 680-285 Михаил	Центр обмена квартир Новый город, 480-285
помещение офис	88,5	6800 тыс.руб	Байкальская, 202, ЖК Лазурный	Площадь 88,5 кв.м., ЖК Лазурный, общий вход, окна выходят на дорогу. 675-285 Екатерина	Центр обмена квартир Новый город, 480-285
помещение офис	73	3000 тыс.руб	Байкальская, 234 в	Продаётся офис в Лисихе в новом доме. Вокруг много жилых комплексов. Высокая плотность населения. Отдельный вход. Сигнализация. 670-285 Елена	Центр обмена квартир Новый город, 480-285
помещение офис магазин сфера услуг общепит	75	4300 тыс.руб	Байкальская, 236Б/1	Продаётся кафе, полностью оборудовано!! Покупай и работай!!! Помещение расположено в цокольном этаже многоэтажного жилого дома. Рядом строится новая блок-секция, что дает перспективы развития вашему бизнесу! Кафе полностью оборудовано и меблировано. Сделан качественный ремонт с использованием дорогих строительных и отделочных материалов. Возможна продажа помещения без оборудования и мебели, цена соответственно будет ниже. В удобное для Вас время будет организован показ и предоставлен пакет документов. С уважением, АН > г. Иркутск, ул. Партизанская, 112/4., тел. (3952) 622-905, 622-908.	Новация АН, 622-905, 622-908
помещение офис	150	7500 тыс.руб	Байкальская, 244/1	Офисное помещение. Продаётся офисное помещение 150 м2, ул. Байкальская 244/1, хороший ремонт	Ритм Города, отдел продаж: (3952) 724-964, 20-57-56; отдел