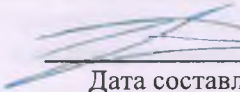


ООО «Десоф-Консалтинг»

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:
«22» апреля 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-175

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости -
нежилого помещения, общей площадью 145,3 кв.м.,
принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого ин-
вестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых ус-
танавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвести-
ционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: г. Иркутск,
Октябрьский район, ул. Ширямова, 10

Дата оценки: 22 апреля 2016 г.

Заказчик:

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

Юридический адрес:

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

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

664011, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Основание для проведения оценки и Применяемые стандарты оценочной деятельности	3
1.3. Сведения о Заказчике	3
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках	4
1.5. Основные факты и выводы	4
1.6. Используемая терминология и процесс оценки	5
1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости	7
1.8. Сделанные допущения и ограничительные условия	9
1.9. Этапы проведения оценки	10
1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	10
1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Краткое описание г. Иркутска	11
2.2. Описание месторасположения объекта оценки	12
2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	14
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	15
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года	15
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	16
3.3. Краткая характеристика г. Иркутска	17
3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект аренды	18
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены коммерческой недвижимости	21
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	21
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов	21
4.2. Оценка объекта сравнительным подходом	23
4.2.1. Выбор объектов-аналогов	23
4.2.2. Описание корректировок	23
4.2.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах	24
4.2.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах	24
4.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода	26
4.3. Оценка объекта доходным подходом	27
4.3.1. Определение потенциального валового дохода	27
4.3.2. Определение действительного валового дохода	29
4.3.3. Операционные расходы	29
4.3.4. Определение ставки капитализации	30
4.3.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода	31
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	32
5.1. Определение весов с помощью метода анализа иерархий	32
5.2. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки	34
6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	36
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	37
8. ПРИЛОЖЕНИЕ	39

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

Объект оценки с указанием его месторасположения:	нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м., находящееся на 1 этаже, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10
Собственник 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
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации, основных его частей:	нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м., находящееся на 1 этаже.
Характеристики объекта оценки:	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	общая долевая собственность
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании имеющихся документов ¹ , предоставленных Заказчиком, Оценщиками было выявлено ограничение (обременение) - доверительное управление ²
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, Оценщиками выявлено не было
Цель оценки:	определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ³
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщиков, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Дата оценки:	22 апреля 2016 г.
Дата составления Отчета:	22 апреля 2016 г.
Срок проведения оценки:	22 апреля 2016 г.
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета

1.2. Основание для проведения оценки и 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.; • 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 Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2016 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.; • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, • в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными⁴ к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	--

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика объекта оценки:	Открытое акционерное общество
Полное наименование Заказчика	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкаль-

¹ см. п. 1.9. настоящего Отчета.² на основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118 от 31.07.2013 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).³ связанные с этим ограничения отсутствуют.⁴ ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.

объекта оценки:	ский капитал) Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика объекта оценки:	Филиал ОАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Иркутске р/с 40702810573000001886 к/с 30101810400000000893 ИНН 3808167888 БИК 042520893 ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г. Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв 2.

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков 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 № 4891R/776/00013/5 от 2 ноября 2015 г., срок действия Договора страхования со 2 ноября 2015 г. по 1 ноября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Оценщики:	
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 № 4891R/776/00015/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; Полис № 4891R/776/00016/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
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:	Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 63 от 22.04.2016 г. к нему.
----------------------------------	--

Номер отчета:	16-175 от 22.04.2016 г.	
Объект оценки:	нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м., находящееся на 1 этаже	
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10	
Собственник 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	
Дата оценки:	22 апреля 2016 г.	
Результаты оценки:		
Нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м., находящееся на 1 этаже	Сравнительный подход:	6 047 091 рубль
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	5 839 286 рублей
	Итоговая рыночная стоимость:	5 960 000 рубль
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁵ (округленно):	5 960 000 (Пять миллионов девятьсот шестьдесят тысяч) рублей	

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 числе здания и сооружения⁶.

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 объек-

⁵ см. п. 1.8. настоящего Отчета

⁶ ГК РФ (ст. 130).

та 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 (ред. от 13.07.2015) "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 объектов 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.

1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости

В практике оценки различных объектов недвижимого имущества применяют три подхода: затратный, доходный и сравнительный.

1.7.1. Затратный подход

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

Стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = \text{СЗУ} + (\text{ЗВ (ЗЗ)} - \text{И}),$$

где **СЗУ** – стоимость земельного участка,

ЗВ (ЗЗ) – затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки,

И – накопленный износ объекта.

На первом этапе при оценке объекта недвижимости определяется рыночная стоимость земельного участка. Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

- метод прямого сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

Далее определяют затраты на воспроизводство или замещение объекта недвижимости.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий⁷.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки⁸.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на воспроизводство (замещение) объекта:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Физический износ в общем виде - это потеря конструктивным элементом здания первоначальных физико-технических свойств.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие **объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам**, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустраняемого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

⁷ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г.

⁸ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г.

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

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

1.7.2. Сравнительный подход

Подход по сравнимым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- ◆ выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных объекту оценки;
- ◆ выбор параметров сравнения;
- ◆ внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой объект оценки отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены корректировки, с тем, чтобы определить за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект;
- ◆ согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

Выделяют девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- состояние рынка;
- экономические характеристики;
- условия финансирования;
- местоположение;
- характер использования;
- условия продажи;
- физические характеристики;
- компоненты не связанные с недвижимостью.

1.7.3. Доходный подход

При доходном подходе используются два метода оценки: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Понятие «чистый операционный доход» (ЧОД) представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение. Определение ЧОД базируется на предположении, что имущество будет сдано в аренду по рыночным арендным ставкам, а в качестве прогнозного периода расчета будет взят наиболее типичный год владения.

Расчет ЧОД начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД), представляющего собой ожидаемую суммарную величину рыночной арендной платы и платы от дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности (плата за пользование стоянкой, за установление настенной рекламы и т.д.).

Следующим шагом расчета ЧОД является определение действительного валового дохода (ДВД). Для получения ДВД предполагаемые потери от незанятости арендных площадей и неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода.

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Далее определяется ставка капитализации, и полученный чистый операционный доход капитализируется по рассчитанной ставке.

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости **методом дисконтирования денежных потоков** применяется следующая последовательность действий:

- определение срока прогнозного периода (срока проекта)
- определение чистого операционного дохода
- прогнозирование и определение будущих денежных потоков по каждому периоду проекта
- определение возможного денежного потока от реверсии (продажи) объекта недвижимости в конце прогнозного периода
- определение ставки дисконтирования для будущих денежных потоков и расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

Для прогнозирования денежного потока от реверсии возможно применить три способа: прямое задание величины реверсии; прогнозирование тенденции изменения стоимости собственности за период владения; применение ставки дисконтирования к потоку денежных средств после уплаты налогов (послепрогнозного периода).

Процесс расчета настоящей стоимости осуществляется посредством приведения к текущей стоимости будущих денежных потоков по каждому периоду проекта на основе применения теории стоимости денег во времени и заключается в последующем сложении всех полученных значений и выручки от продажи (реверсии).

1.8. Сделанные допущения и ограничительные условия

Настоящий Отчет должен рассматриваться в рамках сделанных допущений, и он ограничиваться следующими условиями:

1. Все итоговые и промежуточные расчеты выполнены в **текущих ценах**.
2. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили 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 Оценщики не производили обмер объекта оценки, полагаясь на **верность** исходной информации, предоставленной Заказчиком.
3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщики 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 № 63 от 22.04.2016 г. к нему.

7. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.
8. Рыночная стоимость объекта оценки как итоговая, так и в рамках используемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Все расчетные 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, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.
9. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г).
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по этой величине.

1.9. Этапы проведения оценки

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

- заключение Договора на оказание услуг по оценке, включающего в себя задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

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

1. Сайт АВИТО — сайт бесплатных объявлений www.avito.ru.
2. Сайт данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).
3. Сайт Минэкономразвития России - <http://economy.gov.ru>
4. Сайт Википедия - [https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркова_\(Иркутская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркова_(Иркутская_область))
5. «Справочник оценщика недвижимости», авторами которого является Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д. А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А.

1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, 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 жилое помещение, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, составленный по состоянию на 19 февраля 2007 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме⁹. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету¹⁰.

⁹ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

¹⁰ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

Вывод: таким образом, Оценщиками была собрана информация в объеме, достаточном для четкого понимания свойств объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 западу 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-промышленных 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 отдаленный 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.

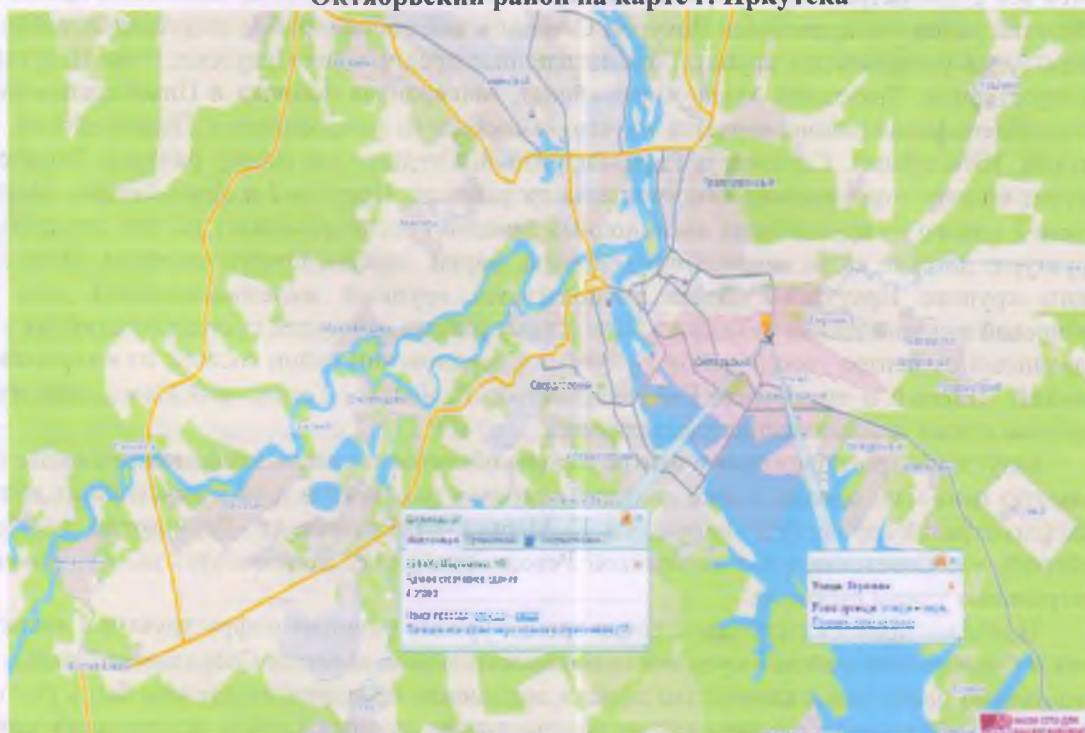
2.2. Описание месторасположения объекта оценки

Оцениваемым объектом является нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м., принадлежащее 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, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10.

Объект оценки расположен в Октябрьском районе г. Иркутска которому в год 350-летия города исполнось 70 лет. Округ образован 21 марта 1941 года на основании Указа Президиума Верховного Совета РСФСР. Именовался он в то время Сталинским районом и включал в себя часть территории нынешнего Правобережного округа с предместьями Марата и Рабочее, а также нагорную часть города. В Сталинском районе были расположены гидро- и аэропорты, промышленные и транспортные предприятия, научно-исследовательские учреждения, высшие и средние специальные заведения. В 1940 году городскими властями разработан план строительства и благоустройства г. Иркутска. В соответствии с ним, в 1941 году в районе планировалась прокладка трамвайной линии, строительство комбинатов бытового обслуживания, а так же озеленение и благоустройство улиц и скверов. Осуществление этих планов пришлось перенести на послевоенное время. В 50-е годы Сталинский район растет и меняет свой облик. На его территории строятся новые заводы и мастерские, модернизируются старые предприятия: завод карданных валов, завод «Эталон», кондитерская и трикотажная фабрики. В 1961 году район был переименован в Октябрьский. Дважды он стал победителем Всесоюзного социалистического соревнования. 60-е годы оставили на карте района целые кварталы новых благоустроенных домов, микрорайоны - Байкальский и Солнечный. В 90-е годы в округе появились известные не только в городе, но и за его пределами «Сибэкспоцентр», «Байкалбизнесцентр» и Диагностический медицинский центр, деятельность которых – своеобразный эталон работы XXI века. Ниже на Схеме 1 представлен Октябрьский район на карте г. Иркутска.

Схема 1

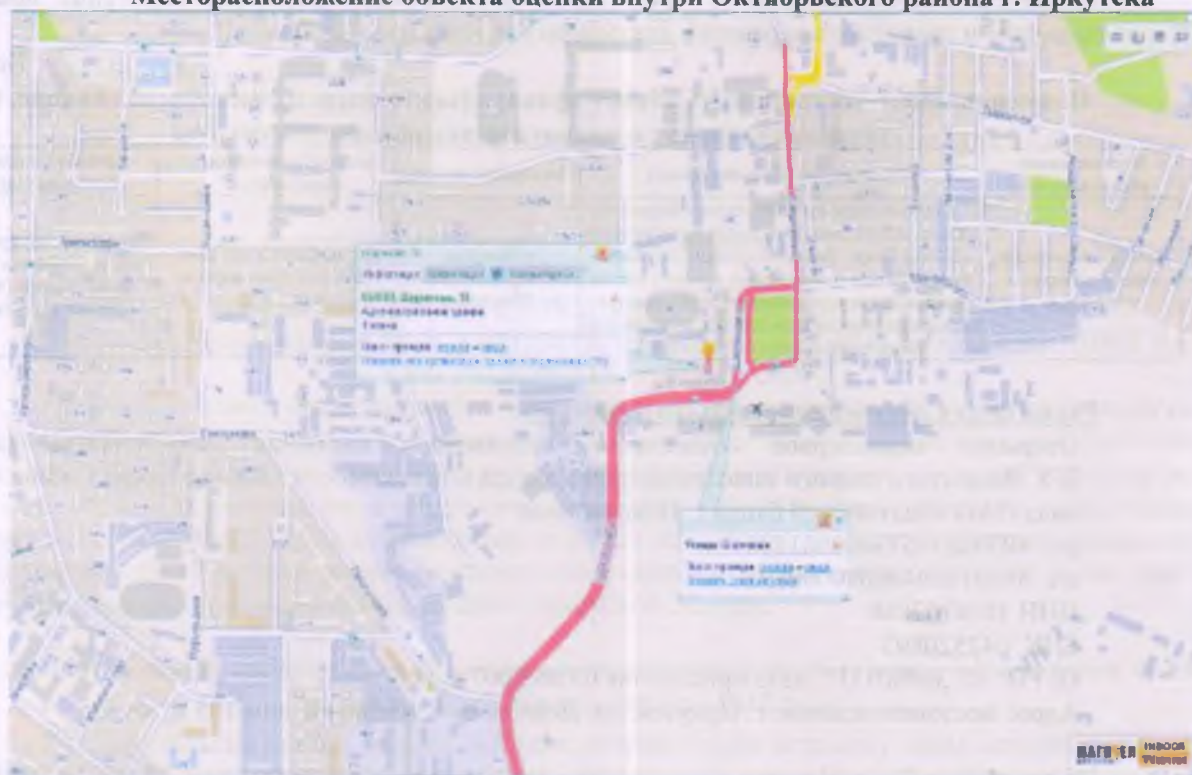
Октябрьский район на карте г. Иркутска



Объект оценки находится на ул. Ширямова в Октябрьском районе города. Окружение объекта оценки представлено в основном административными и производственно-складскими зданиями. Ниже на Схеме 2 представлено месторасположение объекта оценки внутри Октябрьского района г. Иркутска.

Схема 2

Месторасположение объекта оценки внутри Октябрьского района г. Иркутска



Описание объекта недвижимости произведено на основании данных Технического паспорта на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, составленного по состоянию на 19 февраля 2007, а также с учетом устной информации, предоставленной Заказчиком¹¹.

Описание основных конструктивных элементов объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица 1

Технические характеристики нежилого помещения, площадью 145,3 кв. м., расположенного по адресу:

г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10

Наименование	Показатель
Год постройки	2001
Литера	М
Этаж расположения	1
Группа капитальности	1
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	145,3
торгово-складочная, кв.м.	122,3
служебная, кв.м.	10
Фундамент	бетонный ленточный
Стены	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	металлическое с утеплением
Крыша	металлическая
Оконные проемы	двойные створные
Дверные проемы	металлические, простые
Внутренние сантехнические и электрические устройства	отопление, канализация, электроосвещение, телефон, вентиляция, гор. водоснабжение и водопровод
Прочие устройства	отмостки

Состояние объекта оценки и всех его элементов характеризуется как **хорошее**.

Текущее использование объекта оценки – **нежилое помещение – сегмент рынка коммерческой**

¹¹ см. Приложение к настоящему Отчету.

недвижимости.

Наименование, Собственник (Субъект права) объекта оценки, месторасположение, правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы представлены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование, Собственник (Субъект права) объекта оценки, месторасположение, правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы

Наименование объекта оценки	Собственник (Субъект права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы ¹²	Правоудостоверяющие документы ¹³
Нежилое помещение, 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 9.04.2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118, выданное 31 июля 2013 г.

Реквизиты Собственников объектов оценки:

Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» Сибирский филиал ОАО «Балтийский банк» г. Новосибирск
 р/с 40702810573000001886
 к/с 30101810400000000893
 ИНН 3808167888
 БИК 042520893
 ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.
 Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрских Событий, дом 105 В, кв. 2.

На основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118, выданного 31 июля 2013 г.¹⁴, объект оценки имеет ограничение (обременение) права: – **доверительное управление.**

Балансовая стоимость объекта оценки Заказчиком представлена не была.

2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта оценки, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается на 4 критериях, а именно, вариант должен быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. В данном случае был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

При анализе наиболее эффективного использования рассматриваются следующие моменты:

- 1. Законодательно разрешенное использование.** В настоящий момент, согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118, выданное 31 июля 2013 г, объект оценки является нежилым, а в остальном, на наш взгляд, нет никаких законодательных ограничений для смены профиля.
- 2. Физическая осуществимость (конструктивные решения).** Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное на первом этаже. Объект состоит из помещений кабинетной планировки и примыкающих к ним подсобных помещений, с выполненным отдельным входом. Возможные варианты использования исходя из конструктивного решения:
 - офисное помещение;
 - торговое помещение.

¹² на основании Свидетельства о государственной регистрации права (см. Приложение к настоящему Отчету).

¹³ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁴ см. Приложение к настоящему Отчету.

3. **Экономическая целесообразность.** На наш взгляд, наибольшим спросом будут пользоваться помещения объекта оценки при сдаче их в аренду для функционирования офисного помещения, так как к этому располагают конструктивно-планировочные решения и законодательно разрешенное использование.
4. **Максимальная стоимость.** На наш взгляд рыночная стоимость объекта оценки будет максимальной при использовании объекта недвижимости в качестве офисного помещения.

На основании вышеизложенного, можно предположить, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является в качестве **офисного помещения**.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, 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, Оценщиками был проведен анализ социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находятся объект оценки – Иркутской области.

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года¹⁵

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре.

В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

¹⁵ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре. По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.⁴

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области¹⁶

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

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

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 12 месяцев 2015 года (104,5%) обусловлены деятельностью добывающего комплекса, целлюлозно-бумажного, металлургического производства.

Объем инвестиций в основной капитал по оценке за 12 месяцев 2015 года составит 210 млрд. рублей.

В январе-декабре 2015 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 963,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 752,5 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 28 599,2 млн. рублей. Ввод составил 115,3% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за 12 месяцев 2015 года сложился на уровне 75 955,4,4 млн. рублей или 79,5% к январю-декабрю 2014 года.

¹⁶ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе - декабре 2015 года составил 294,8 млрд. руб. или 90,1% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - декабре 2014 года - 285,9 млрд. руб. и 100,6% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-декабре 2015 года по оперативным данным составил 7291,4 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 93,7%. Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 9,0%.

С начала текущего года (декабрь 2015 года к декабрю 2014 года) индекс роста потребительских цен на продовольственные товары в Иркутской области составил 111,6%, что ниже аналогичных показателей в целом по Сибирскому федеральному округу (112,3%) и по России (114,0%).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области за 2015 года составил 8218,0 млн. долларов США.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 12 месяцев 2015 года составили 129 089,0 млн. рублей, что на 4193,1,7 млн. рублей (+3,4%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 418,0 млн. рублей (+0,4%) и составили 106 764,3 млн. рублей или 82,7% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за отчетный период 2015 года составило 139 024,0 млн. рублей, что на 881,6 млн. рублей (+1,0%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За 12 месяцев 2015 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств на сумму 59395,2 млн. рублей. Индекс физического объема составил 93,8%, индекс цен - 113%.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за январь-декабрь 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составили 99,6%.

В целом за январь-ноябрь 2015 года номинальные денежные доходы населения составили 576 755,3 млн. рублей, что на 12,1% выше, чем за аналогичный период 2014 года.

По состоянию на 1 января 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 22531 человек, ищущих работу, из них 22385 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 января 2016 года составила 17540 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 января 2016 года составил 1,4% (на 1 января 2015 года – 1,3%).

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 января 2016 года составил 0,6 человек, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 января 2015 года – 0,4 человек).

3.3. Краткая характеристика г. Иркутска

Административным центром области является город Иркутск с численностью населения около 600 тыс. чел. Город расположен на трех реках: Ангара, Иркут, Ушаковка в 66 км к западу от озера Байкал, а расстояние до Москвы составляет 5 042 км.

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.

Сегодня город Иркутск – современный торговый центр, крупнейший транспортный узел на Транссибирской железно-дорожной магистрали. Иркутский аэропорт доставляет пассажиров в Москву и во Владивосток, в международные аэропорты Китая, Монголии, Японии и других стран. Растут дороги, теплотрассы, трамвайные и троллейбусные линии, объекты соцкультбыта, новые жилые

массивы и вместе с тем реставрируются старинные здания, памятники истории и культуры.

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

Кировский район – исторический, современный и деловой центр города. Здесь размещаются почти все административные учреждения, театры, музеи, библиотеки, памятники архитектуры. Правобережный округ – 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. Куйбышевский район состоит из микрорайонов: Топкинский, Зеленый и предместье Рабочее, Марата, Радищево. Территория Куйбышевского 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. Байкальская, 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 Правобережный округи, 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.

3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект аренды

В рамках настоящего Отчета объектом аренды является нежилого кирпичного здания теплиц, общей площадью 153 кв.м., расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10.

Исходя из анализа наиболее эффективного использования, приведенного в п. 2.7. настоящего Отчета, следует, что с точки зрения физически возможного, юридически разрешенного и финансово оправданного является использование объекта оценки в качестве помещения под теплицы и по факту является коммерческим, то Оценщиками было принято решение проанализировать рынок коммерческой недвижимости г. Иркутска. Коммерческая недвижимость делится на три группы: торговая, офисная, производственная.

Таким образом, было принято решение проанализировать именно этот сегмент рынка, к которому относится объект оценки.

Обзор рынка торговой недвижимости г. Иркутска.

В результате анализа рынка продажи и аренды торговой недвижимости, было выявлено, что отдельно сегмент сдачи в аренду объектов недвижимости, относящихся к общественному питанию (столовые, кафе, ресторанный бизнес) отсутствует и, соответственно, статистики и динамики изменения цен и арендных ставок по нему тоже нет. В связи с этим Оценщиками был проанализирован наиболее близкий сегмент рынка – торговая недвижимость (магазины)

Город Иркутск обладает благоприятным для развития экономических связей геополитическим и геоэкономическим положением. Объемы нового строительства объектов торгового назначения в последние годы набирают рост. Отмечается тенденция к укрупнению форматов вводимых объектов. В целом, объекты торговой недвижимости г. Иркутска можно поделить на три группы:

- **торговые объекты, наиболее близкие по своим характеристикам к столичным российским и европейским стандартам.** Общая площадь торговых центров, представляющих качественное предложение на рынке торговой недвижимости г. Иркутска, составляет порядка 17,5 тыс. кв. м, в том числе арендуемая площадь порядка 11,3 кв.м. В качестве примера можно привести торговый центр «Галерея Планетарий», который был построен в 2004 г.
- **торговые объекты, являющиеся объектами первой волны на рынке торговых центров г. Иркутска, введенные в эксплуатацию в середине 90-х - начале 2000-х годов.** Они представляют собой, как правило, объекты, появившиеся на рынке путем реконструкции и перепрофилирования зданий изначально неторгового назначения, а также объекты советского типа, прошедшие глубокую реконструкцию. Также к данной группе относятся объекты, появившиеся на рынке в результате нового строительства, однако содержащие некоторые недостатки: отсутствие концепции, мелкая нарезка торговых площадей, отсутствие предприятий общественного питания и зон, так называемого «неторгового» назначения - холлы, атриумы, зоны рекреации, отсутствие упорядоченного размещения арендаторов и т.д. Типичным представителем торговых центров данного класса является Торговый центр «Фортуна-Электрон» (открытый в 2003 г.). Здание торгового центра является реконструированным объектом. Общая площадь здания 4 500 кв. м, арендуемая - порядка 2 700 кв. м. В аренду предоставляются торговые помещения площадью от 20 кв. м до 70 кв. м. Торговый центр специализируется на электронной технике.
- **торговые объекты, построенные в советский - постсоветский периоды (начало 90-х), находящиеся в удовлетворительном состоянии, рыночного или палаточного типа, которые еще пользуются спросом среди населения.** Несмотря на значимые недостатки таких объектов - устаревшее оборудование, отсутствие эскалаторов, зон отдыха и развлечений, нехватка мест парковки и т.д., они по-прежнему востребованы у населения. В качестве примера можно привести Торговый комплекс «Манеж» (ул. Литвинова, 20). Отдельностоящее здание советской постройки без внутренней отделки, с несколькими залами торговых рядов. Более 50 % торговых залов занимает торговля одеждой. Во всех торговых залах наблюдается нехватка освещения, отсутствие минимальных удобств потребителя: туалетов, примерочных. Торговый центр существует за счет исторического значения, поскольку является одним из старейших в городе, а также своего удачного месторасположения в центральной части города и низкой цены представляемых потребителю товаров.

Большинство торговых комплексов г. Иркутска сосредоточено в историческом центре города - Кировском районе Правобережного округа. Здесь же сосредоточены 29 торговых комплексов с торговой площадью более 90 000 кв. м., а так же имеется ряд торговых площадей более современного формата, такие как: Торговый Дом «Фортуна Плаза», Торговый Центр «Brand Hall», Торговый центр «Аврора».

Офисная недвижимость.

Ушли в прошлое те времена, когда любое помещение в административном здании могло удовлетворить запросы покупателя или арендатора. По прошествии более чем десятилетнего срока функционирования рынка коммерческой недвижимости сформировались свои требования и приоритеты к офисам, соответствие которым позволяет отнести бизнес-центр к определенному классу.

Объекты коммерческой недвижимости укрупнено могут быть разделены по четырем основным классам – **А, В, С и D.**

Класс А - помещения в новых офисных комплексах с первоклассным расположением, оптимальными планировочными решениями, высоким качеством отделки и инженерии, автоматизированными системами жизнеобеспечения. Как правило, это здания бизнес-центров, т.е. они имеют развернутую инфраструктуру централизованного обеспечения покупателей (собственников) или арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха, содержатся в безупречном состоянии, имеют собственные службы безопасности, управления и обслуживания, охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв.м. офисных помещений. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу покупателя и арендатора.

Первые бизнес-центры, появившиеся в конце 90-х годов и отнесенные к классу А, далеко не

всегда соответствовали приведенному описанию. В последние годы стандарты офисов класса А повышаются. Появились так называемые интеллектуальные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения. Основными покупателями или арендаторами офисов в бизнес-центрах являются западные компании, а также крупные российские фирмы, ведущие бизнес с зарубежными партнерами. При необходимости более детального анализа офисы класса А можно разделить на подклассы А1, А2 и А3.

Класс В - помещения данного класса обладают практическими теми же характеристиками, что и офисы класса А, однако не являются столь престижными, и спектр предлагаемых ими услуг не столь широк. Это, как правило, офисы класса А после 5-7 лет эксплуатации.

Класс В - это также офисные помещения в специальных новых офисных зданиях, по каким-либо параметрам качества или расположения уступающих классу А (не претендующих на звание бизнес-центра, но отвечающих стандартам западного офиса и вполне привлекательных как для западных, так и для богатых российских компаний). Кроме того, это реконструированные и переоборудованные старинные особняки, расположенные в уютных уголках города, приобретаемые или арендуемые крупными российскими банками, издательскими домами, официальными представительствами западных стран.

В настоящее время наблюдается тенденция разделения офисов по назначению: офисы класса А компании используют для размещения топ-менеджмента (как представительские), а класса В с более низкими ценами и арендными ставками – для размещения основной массы сотрудников (как рабочее).

Класс С - офисы, по характеристикам здания соответствующие классам В, но с недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд) и оборудовании (недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха, недостаточное количество машиномест на парковке) – все офисные здания, не удовлетворяющие требованиям к классу В хотя бы по одному критерию.

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

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

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

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

Ниже в таблице 5 представлены средние цены и арендные ставки 1 кв.м. на объекты коммерческой недвижимости, расположенные в разных районах города Иркутска. Источником информации послужили данные, представленные в газете «Дело» № 11 (51) от 12.02.2016 г.

Таблица 5

Фактические данные о средних ценах и арендных ставках за 1 кв.м. объектов недвижимости на основании информации, представленной в газете «Дело»

Назначение	Кировский район	Октябрьский район	Свердловский район	Куйбышевский район	Ленинский район
склад (продажа)	23,62	34,42	37,45	41,76	33,66
склад (аренда)	0,70	0,72	0,25	0,27	0,29
магазин (продажа)	108,73	60,09	50,61	50,13	54,47
магазин (аренда)	1,02	0,83	0,60	0,55	0,54
офис (продажа)	85,22	60,00	53,09	45,81	50,35
офис (аренда)	0,76	0,72	0,54	0,57	0,43

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены коммерческой недвижимости

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости офисного профиля г. Иркутска было выявлено, что на цену и арендную ставку за 1 кв.м. в месяц имеют влияние следующие ценообразующие факторы:

- Месторасположение.** Влияние этого фактора можно проследить исходя из средних цен на 1 кв.м. офисной недвижимости, расположенной в разных районах г. Иркутска, указанных в таблице 5. Исходя из средних цен на продажу недвижимость офисного профиля, можно сказать о том, что диапазон цен на продажу коммерческой недвижимости г. Иркутска находится в диапазоне от 430 до 760 руб. за 1 кв. м. в месяц, средняя цена составляет 604 руб. за 1 кв. м. Исходя из средних цен на недвижимость офисного профиля, можно сказать о том, что диапазон цен на аренду коммерческой недвижимости г. Иркутска находится в диапазоне от 50 350 до 85 220 руб. за 1 кв. м. в месяц, средняя цена составляет 58 894 руб. за 1 кв. м.
- Также стоит отметить, что на рынке всегда отмечалось снижение цены (торг) при сдаче в аренду недвижимости. В настоящем Отчете величина скидки торг была принята на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» г. Нижний Новгород, 2014 г. «Справочник оценщика недвижимости», авторами которого является Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д. А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Ниже в таблице 6.1.2. представлены рекомендуемые величины скидок на торг, приведенные на стр. 62 «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода».

Таблица 6

Рекомендуемые величины скидок на торг

Скидки на торг, %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Шкала рекомендуемых значений скидок на торг при продаже недвижимости			
Высококласные производственно-складские объекты	9%	5%	13%
Низкокласные производственно-складские объекты	11%	6%	17%
Бизнес-центры класса А, В	7%	3%	13%
ТЦ, ТК, ТРК	8%	4%	13%
Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	4%	13%
Объекты сельскохозяйственного назначения	13%	8%	20%
Квартиры	3%	2%	7%

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г. указано: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех

или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках при мнения каждого из подходов. При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки».

В настоящем Отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения общей площадью 145,3 кв.м., находящегося на 1 этаже, 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, нами были использованы следующие подходы к оценке.

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому стоимость готового объекта не должна превышать альтернативных затрат на создание идентичного объекта. Таким образом, для расчета объекта оценки в рамках затратного подхода необходимо получение земельного участка и возведение на нем объекта идентичного (аналогичного) оцениваемому. В связи с тем, что оцениваемым объектом является нежилое помещение, расположенное на первом этаже нежилого здания, то физически невозможно возведение объекта идентичного оцениваемому, что противоречит принципу замещения. На основании этого, нами было принято решение отказаться от использования затратного подхода в рамках этой работы.

2. *Сравнительный подход* - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

На рынке продажи нежилых объектов недвижимости г. Иркутска было выявлено достаточное количество фактов предложения к продаже аналогичных объекту оценки нежилых помещений, что позволило использовать сравнительный подход в настоящем Отчете. В рамках сравнительного подхода нами использовался метод прямого сравнения продаж, так как этот метод учитывает практически все характеристики объекта оценки. Величины корректировок, необходимых для расчета рыночной стоимости объекта оценки, были рассчитаны методом прямого сравнения продаж, который основан на сопоставлении объектов, предлагавшихся к продаже или аренде на рынке жилой недвижимости или экспертным методом, в случае невозможности применить математический аппарат для их определения.

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

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

В рамках доходного подхода нами использовался метод прямой капитализации чистого операционного дохода, так как объект оценки находится в хорошем состоянии и не требует дополнительных денежных вложений для нормального функционирования.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки была получена как средневзвешенная величина рыночных стоимостей, полученных по каждому подходу, с применением метода анализа иерархий.

4.2. Оценка объекта сравнительным подходом

Основой применения данного подхода является тот факт, что рыночная стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Применение сравнительного подхода в большинстве случаев включает следующие этапы:

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

4.2.1. Выбор объектов-аналогов

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Нами проведен анализ рынка коммерческой недвижимости офисного профиля г. Иркутска, в результате которого был выявлен ряд предложений к продаже помещений аналогичных оцениваемому. По данным базы Интернет был выявлен ряд нежилых помещений, имеющих все доступные коммуникации и отдельный вход, основные характеристики которых представлены в таблице 6.

Таблица 6

Характеристика объектов-аналогов

№	Дата	Цена, руб	Цена 1 кв.м., руб.	Площадь, кв.м.	Месторасположение	Состояние	Отдельный вход	Этаж расположения	Источник информации	Уровень отделки
1	07.03.2016	4 335 000	35 244	123	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова д. 150/7	хорошее	есть	цоколь	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_720619928	простой
2	04.04.2016	10 000 000	46 512	215	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова д. 140/8	хорошее	есть	цоколь	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_551053975	повышенный
3	05.04.2016	5 000 000	50 000	100	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Депутатская д. 140/4	хорошее	есть	цоколь	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_739246301	простой

4.2.2. Описание корректировок

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения объектов недвижимости, которые должны анализироваться в обязательном порядке. К ним относятся:

- вид объекта недвижимости;
- права собственности на недвижимость;
- условия продажи;
- состояние рынка данных объектов недвижимости;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- технические характеристики;
- экологические условия;
- характеристика использования объекта недвижимости;
- прочие компоненты стоимости объекта.

Последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата:

1. **Процентные корректировки** всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся **денежные корректировки**, последовательность которых не имеет значения.
3. Если **корректировка на условия финансирования или на право собственности** рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения **1 кв.м.**, сложившаяся по объектам-аналогам. Этот показатель был принят в качестве единицы сравнения в связи с тем, что на рынке жилой недвижимости, как правило, указывается цена и площадь объекта, что позволяет сопоставлять различные по площади объекты.

4.2.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах

В данном случае при использовании сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки ряд корректировок равен нулю, а именно:

1. **Корректировка на переданные права собственности.** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав, без дополнительных прав собственности, поэтому корректировка не применялась.
2. **Корректировка на условие финансовых расчетов при приобретении недвижимости.** Возможными вариантами расчетов являются:
 - на дату продажи собственными средствами покупателя;
 - привлечение покупателем кредитных ресурсов;
 - ипотечный кредит, т.е. финансирование сделки продавцом под залог недвижимости.

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

3. **Корректировка на наличие движимого имущества.** В составе объекта оценки и всех объектов-аналогов не было выявлено самостоятельного движимого имущества, не являющегося их неотъемлемой частью, поэтому изменение стоимости (внесение корректировок) на стоимость отторгаемого движимого имущества не выполнялось.
4. **Корректировка на дату оценки.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки нами не применялась.
5. **Корректировка на месторасположение.** Оцениваемый объект, как и все выбранные объекты-аналоги, расположен в Октябрьском районе г. Иркутска, поэтому корректировка на местоположение нами не применялась.
6. **Корректировка на группу капитальности.** Оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги, относится к помещению расположенному в здании 1 группы капитальности, поэтому корректировка на группу капитальности нами не вносилась.
7. **Корректировка на состояние.** Объект оценки и все объекты-аналоги, имеют сопоставимое состояние, поэтому корректировка на состояние нами не вносилась.
8. **Корректировка на отдельный вход.** Оцениваемый объект, как и все объекты-аналоги, имеет отдельный вход, поэтому корректировка на отдельный вход нами не вносилась.

4.2.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах

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

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

1. **Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина корректировки - понижающая, которая была определена исходя из реальных скидок на рынке нежилой недвижимости и

составляет – 4%¹⁷.

2. **Корректировка на масштаб (общую площадь).** На основании проведенного анализа рынка была выявлена зависимость цены продажи помещений от общей площади. Расчет корректировки на масштаб (общую площадь) выполнен по методике, предложенной практикующим Оценщиком Е. Яскевичем на форуме Оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)»¹⁸ и основан на выявленной экспериментальным способом степенной зависимости между ценой и площадью объекта:

$$P_m = \frac{S_o^{-0,18}}{S_a^{-0,18}}, \text{ где}$$

P_m – корректировка на масштаб, %;

$S_o^{-0,18}$ – общая площадь объекта оценки, кв.м;

$S_a^{-0,18}$ – общая площадь объекта-аналога, кв.м.

Таблица 7

Расчет корректировки на масштаб для объекта оценки

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Коэффициент корректировки (Кп)
Нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м.	145,3	
Объект-аналог № 1	123	-2,95%
Объект-аналог № 2	215	7,31%
Объект-аналог № 3	100	-6,50%

3. **Корректировка на этаж расположения.** Объект оценки расположен на первом этаже, а все объекты-аналоги находятся на цокольных этажах, что требует внесения соответствующей корректировки. Корректировка на этаж была принята на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» г. Нижний Новгород, 2014 г. «Справочник оценщика недвижимости», авторами которого является Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д. А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Рекомендуемые величины скидок на этаж расположения представлены на стр. 203 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» стр. 111 табл. 8.1.2. В данном случае корректировка на этаж расположения (первый/цоколь) была принята в размере 22%.

4. **Корректировка на уровень отделки.** В помещениях объекта оценки проводятся отделочные работы, на основании чего уровень отделочных работ был принят как «требует ремонта» а объекты-аналоги характеризуются другими уровнями отделки. Расчет корректировка на уровень отделки представлен в таблице 9.

Таблица 8

Корректировка на уровень отделки

Наименование показателя	Показатель		
	объект-аналог № 1	объект-аналог № 2	объект-аналог № 3
Цена, руб.	3 000 000	3 700 000	3 500 000
Месторасположение	г. Иркутск, Свердловский район, мкр. Университетский	г. Иркутск, Свердловский район, мкр. Первомайский	г. Иркутск, Свердловский район, мкр. Юбилейный
Количество комнат	3	3	3
Площадь, кв.м.	67	70	62
Цена 1 кв.м., руб.	44 776	52 857	56 452
Источник информации	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-145906258	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-147075476	http://www.domofond.ru/3-komnatnaya-kvartira-na-prodazhu-irkutsk-149756802
Наличие балкона/лоджии	есть	есть	есть
Материал стен	паанель	паанель	паанель
Уровень отделки	простой, требуется проведение косметического ремонта	простой	повышенный
Этаж расположения	2/5	4/9	4/5

¹⁷ см. п. 3.5. настоящего Отчета.

¹⁸ Вестник оценщика www.appraiser.ru

Корректировка на состояние отделочных работ		-15,29%	-20,68%
---	--	---------	---------

4.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице 8. Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки была определена как средневзвешенная величина. Расчет выполнен по формуле:

$$\text{Соц.} = (C1 * k1 + C2 * k2 + \dots + Cn * kn) / (k1 + k2 + \dots + kn), \text{ где:}$$

Соц. – стоимость 1 кв.м. объекта оценки;

C1, C2, ... Cn – скорректированные стоимости объектов-аналогов;

k1, k2 ... kn – удельные веса, присвоенные каждому аналогу.

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

- Близость по дате;
- Близость по площади;
- Близость по уровню отделки.

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

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

Определение удельных весов при расчете рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлено в таблице 10.

Таблица 9

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Помещение, общей площадью 145,3 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб.		4 335 000	10 000 000	5 000 000
Дата	22.04.016	07.03.2016	04.04.2016	05.04.2016
Общая площадь, кв. м	145,3	123	215	100
Цена 1 кв. м. общей площади, руб.		35 244	46 512	50 000
Расчет корректировки на торг				
Величина корректировки на торг		-4%	-4%	-4%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		33 834	44 651	48 000
Расчет корректировки на масштаб (площадь объекта)				
Площадь объекта, кв.м.	145,3	123	215	100,0
Величина корректировки на масштаб (общую площадь)		-2,95%	7,31%	-6,50%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		32 834	47 914	44 878
Расчет корректировки на этаж расположения				
Этаж расположения	1	цоколь	цоколь	цоколь
Величина корректировки на этаж расположения		22%	22%	22%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		40 042	58 432	54 729
Расчет корректировки на уровень отделочных работ				
Уровень отделочных работ	требует ремонта	простой	повышенный	простой
Затраты на проведение отделочных работ соответствующего уровня, руб.		-15,29%	-20,68%	-15,29%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.	41 618	33 920	46 347	46 362
Удельный вес		0,381	0,286	0,333
Рыночная стоимость полученная сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж) объекта оценки, руб.	6 047 091			

Таблица 10

Определение удельных весов

Наименование факторов	Нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Близость по дате		3	3	3
Близость по площади объекта		3	2	2
Близость по уровню отделки		2	1	2
Сумма весов	21	8	6	7

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 145,3 кв.м., находящегося на 1 этаже, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10, по состоянию на дату оценки – 22 апреля 2016 года, с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере:

6 047 091 (Шесть миллионов сорок семь тысяч девяносто один) рублей.

4.3. Оценка объекта доходным подходом

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который определяет, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости создавать определенный доход, который обычно выражается в двух формах: доход от эксплуатации объекта и доход от его продажи. В нашем случае мы предполагаем, что доход будет получен в результате сдачи объекта оценки в аренду в качестве нежилого помещения. В данном Отчете используется метод прямой капитализации дохода, так как предполагается, что объект приносит равномерные потоки доходов.

Процедура расчетов осуществлялась в следующей последовательности:

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

4.3.1. Определение потенциального валового дохода

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

Площадь, сдаваемая в аренду, определялась согласно данных Технического паспорта на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, составленный по состоянию на 19 февраля 2007 г., как общая площадь объекта оценки.

В таблице 11 представлены объекты - аналоги-помещения, сдаваемые в аренду в г. Иркутске. Все выбранные объекты-аналоги характеризуются хорошим состоянием, имеют отдельный вход и все доступные коммуникации, являются встроенными нежилыми помещениями, коммунальные и эксплуатационные расходы по которым отнесены на расходы Собственника.

Таблица 11

Характеристика объектов-аналогов, сдаваемых в аренду

№	Дата	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб. в месяц.	Месторасположение	Этаж расположения	Наличие отдельного входа	Уровень отделки	Наличие коммуникаций	Отнесение коммунальных расходов
1	22.02.2016	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_661452498	215	465	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, 31	цоколь	есть	повышенный	все	оплачивает собственник
2	04.03.2016	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofis_yadrinceva_sobstvennik_14	140	679	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева	1	есть	простой	все	оплачивает собственник

		Okv. m 147798877								
3	24.02.2016	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_120_m_730794953	120	500	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискарева, д. 135/2	цоколь	есть	простой	все	оплачивает собственник

Так как объект оценки и выбранные объекты-аналоги имеют отличия, то нами были внесены соответствующие корректировки, учитывающие эту разницу.

Расчет корректировок выполнялся аналогично, что и в сравнительном подходе¹⁹. В частности при расчете арендной ставки для объекта оценки нами были внесены следующие корректировки:

- 1. Корректировка на этаж расположения.** Объект оценки расположен на первом этаже, как объект-аналог № 2, цена которого не корректировалась, а объекты-аналоги №1 и №2 находятся в цокольном этаже, что требует внесения соответствующей корректировки. Корректировка на этаж была принята на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» г. Нижний Новгород, 2014 г. «Справочник оценщика недвижимости», авторами которого является Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д. А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Рекомендуемые величины скидок на этаж расположения представлены на стр. 203 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» стр. 126 табл. 8.2.2. В данном случае корректировка на этаж расположения (первый/цоколь) была принята в размере 20%.
- 2. Корректировка на уровень отделки.** В помещениях объекта оценки проводятся отделочные работы, а все выбранные объекты-аналоги имеют отделку. Исходя из этого, нами было принято решение, при расчете рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приравнять уровень отделки объекта оценки как требует ремонта. Величина корректировки была рассчитана как отношение средних арендных ставок для нежилых помещений, расположенных в Октябрьском районе г. Иркутска с различными уровнями отделочных работ²⁰. Средние арендные ставки для нежилых помещений, расположенных в Октябрьском районе г. Иркутска с различными уровнями отделки, представлены в таблице 12. Расчет корректировки на уровень отделки представлен в таблице 13.

Таблица 12

Средние арендные ставки для нежилых помещений, расположенных в Октябрьском районе г. Иркутска с различными уровнями отделки

Уровень отделки	Средняя арендная ставка, руб. 1 кв.м. в месяц ²¹
типа "евро"	700,00
повышенный	590,00
простой	525,44
требует ремонта	442,39

Расчет величины арендной ставки представлен в таблице 13. В таблице 14 представлен расчет удельных весов для определения размера арендной ставки.

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

- Близость по дате;
- Близость по местоположению;
- Близость по уровню отделки.

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

¹⁹ см. раздел 3.2. настоящего Отчета.

²⁰ т.к. в Октябрьском районе расположено наибольшее количество помещений, предлагаемых к сдаче в аренду с различными уровнями отделки, по состоянию на конец 2012 г.

²¹ результаты маркетингового исследования, выполненного ООО «Десоф-Консалтинг» по состоянию на конец 2012 г.

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

Таблица 13

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки

Наименование	Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Арендная ставка, руб. 1 кв.м. в мес		465	679	500
Площадь, кв.м.	145,3	215	140	120
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		465	679	500
Расчет корректировки на этаж расположения				
Этаж расположения	1	цоколь	1	цоколь
Величина корректировки на этаж расположения		20%	0%	20%
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		560	679	602
Расчет корректировки на уровень отделки				
Уровень отделочных работ	требует ремонта	повышенный	простой	простой
Средняя арендная ставка для помещений с различным уровнем отделочных работ в Октябрьском р-не г. Иркутска, руб. 1 кв.м. в месяц	442	590	525	525
Величина корректировки на уровень отделки		-25,02%	-15,81%	-15,81%
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		420	571	507
Удельный вес		0,333	0,333	0,333
Итоговая арендная ставка, руб. 1 кв.м. в месяц	500			

Таблица 14

Расчет удельных весов

Наименование факторов	Нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
близость по дате		3	3	3
близость по месторасположению		3	3	3
Сумма весов	18	6	6	6
Удельный вес		0,333	0,333	0,333

Величина арендной ставки для оцениваемого помещения была определена в размере: 500 рублей за 1 кв.м. в месяц.

4.3.2. Определение действительного валового дохода

Для определения действительного валового дохода необходимо внести корректировки на возможную недозагрузку площадей и риск недополучения арендной платы. Загруженность площадей планируется на уровне 92%.

Действующая практика свидетельствует, что случаи неуплаты или длительной задержки арендных платежей имеют место. Риск недополучения арендной платы оценивается в размере 3%.

4.3.3. Операционные расходы

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

- ♦ **постоянные** - величина которых не зависит от степени загруженности здания (помещения) пользователями. Обычно в эту статью расходов включаются налоги на имущество, на землю, страхование недвижимости. (2,2% от действительной стоимости объекта оценки²²).
- ♦ **переменные** - зависящие от степени загрузки здания и уровня предоставляемых услуг. Они могут включать в себя расходы на управление, заработную плату обслуживающего персонала, расходы по вывозке мусора, коммунальные расходы (оплата электроэнергии, воды, тепла,

²² согласно данных Технического паспорта на объект оценки и ставки налога для юридических лиц.

канализации и др.), расходы по содержанию территории автостоянки, прочие расходы. В данном случае переменные расходы возложены на Собственника и были рассчитаны на основании средних данных о величине коммунальных и эксплуатационных расходов для аналогичного типа недвижимости²³.

- ♦ **расходы на замещение** – это расходы необходимые для поддержания объекта в нормальном состоянии для данного типа недвижимости. В данном случае эти расходы были возложены на Арендатора.

4.3.4. Определение ставки капитализации

В общем виде, в рамках доходного подхода, стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$V = I / R, \text{ где}$$

V – стоимость;

I - чистый операционный доход;

R - коэффициент (ставка) капитализации.

Соответственно, ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

$$R = НП + P + Л + И + R_{возв.}, \text{ где}$$

R - ставка капитализации;

НП- безрисковая норма прибыли;

P - надбавка за риск, соответствующая вложению в данный актив;

Л – надбавка за низкую ликвидность объекта;

И – надбавка за инвестиционный менеджмент;

R_{возв} – норма возврата капитала.

Определение НП основывается на следующих рассуждениях: предлагается принять в качестве безрисковой ставки текущую доходность к погашению гособлигаций России 2030 равную **6,475 %** (данные сайта <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=6043>).

Все надбавки были определены экспертным путем.

Надбавка за дополнительный риск (**P**), связанный с вложением в конкретный объект, включает риски, связанные с загруженностью помещений, потерями при вложении средств в недвижимость. Расчет надбавки за дополнительный риск вложения выполнен с учетом градации возможных рисков, связанных с вложением денежных средств и последующим функционированием и представлен в таблице 15.

Таблица 15

Расчет премии за риск

Факторы риска	Уровень фактора риска									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Местоположение объекта		1								
Тип объекта недвижимости	1									
Общая площадь объекта	1									
Риск административных ограничений на использование		1								
Оптимальность расположения	1									
ИТОГО:	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Премия за риск вложения средств в данный объект недвижимости	1,4%									

Надбавка за низкую ликвидность (**Л**) характерна для помещений, для которых типичным является длительный период экспозиции, поиска покупателя и конвертирование объекта недвижимости в «живые» деньги. Надбавка за низкую ликвидность оценивается на основе безрисковой ставки r_f и ориентировочного времени экспозиции Exp (определяемой в месяцах экспертно-3 месяца) по формуле:

²³ на основании ретроспективных данных об эксплуатационных расходах по объектам коммерческой недвижимости, оцененным ООО «Десоф-Консалтинг».