

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:
«21» октября 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-567

об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости -
нежилого помещения, общей площадью 145,3 кв.м.
на поэтажном плане 1,2,7,9-11,
принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого ин-
вестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых
устанавливаются 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: 21 октября 2016 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

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

Юридический адрес:

664011, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	3
1.3. Сведения о Заказчике	4
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках.....	4
1.5. Основные факты и выводы	5
1.6. Используемая терминология и процесс оценки	5
1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости	7
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	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	11
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	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СПРАВЕДЛИВУЮ СТОИМОСТЬ	15
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-июнь 2016 года.....	15
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в.....	17
Иркутской области	17
3.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект аренды.....	21
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на цены и арендные ставки	23
коммерческой недвижимости.....	23
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	24
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов	24
4.2. Оценка объекта сравнительным подходом	25
4.2.1. Выбор объектов-аналогов.....	25
4.2.2. Описание корректировок	25
4.2.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах	26
4.2.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах	27
4.2.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода	28
4.3. Оценка объекта доходным подходом	29
4.3.1. Определение потенциального валового дохода	30
4.3.2. Определение действительного валового дохода	32
4.3.3. Операционные расходы.....	32
4.3.4. Определение ставки капитализации	33
4.3.5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода	34
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	35
5.1. Определение весов с помощью метода анализа иерархий.....	35
5.2. Расчет итоговой справедливой стоимости объекта оценки	37
6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	39
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	40
8. ПРИЛОЖЕНИЕ	42

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

Объект оценки с указанием его месторасположения:	нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м., на поэтажном плане 1,2,7,9-11, расположенное по адресу: Иркутская область, 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., на поэтажном плане 1,2,7,9-11
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 справедливой 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 справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщиков, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	21 октября 2016 г.
Дата составления Отчета:	21 октября 2016 г.
Срок проведения оценки:	21 октября 2016 г.
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета
Иная информация предусмотренная федеральными стандартами оценки:	В соответствии с Заданием на оценку – Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 71 от 21 октября к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года об оценке имущества, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта величина.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный 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, • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", Федеральными стандартами оценки (ФСО)
--	---

¹ см. п. 1.11. 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.

	№ 1, ФСО № 2, ФСО № 3; <ul style="list-style-type: none"> 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:	Акционерное общество
Полное наименование Заказчика объекта оценки:	Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика объекта оценки:	Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие» р/с 40701810412020000098 к/с 30101810250040000867 ИНН 3808167888 БИК 045004867 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 тел.: (3952) 29-14-17 e-mail: desof@mail.ru
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

⁴ ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.

	написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел.: (3952) 29-14-17 e-mail: desof@mail.ru
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:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 71 от 21.10.2016 г. к нему.	
Номер отчета:	16-567 от 25.10.2016 г.	
Объект оценки с указанием его месторасположения:	нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м., на поэтажном плане 1,2,7,9-11, расположенное по адресу: Иркутская область, 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:	21 октября 2016 г.	
Результаты оценки:		
Нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м., на поэтажном плане 1,2,7,9-11	Сравнительный подход:	4 868 020 рублей
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	5 102 151 рубль
	Итоговая справедливая стоимость:	4 964 968 рублей
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений⁵ (округленно):	4 965 000 (Четыре миллиона девятьсот шестьдесят пять 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 дру-

⁵ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

⁶ ГК РФ (ст. 130).

гим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

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

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

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (ФСО № 1, раздел II, п.6)

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

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", применяются следующие термины и определения:

Под **справедливой 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:

$$C = CЗУ + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

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 справедливая стоимость земельного участка. Как правило, при оценке справедливой 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.

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.

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 неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

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

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: справедливой 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 справедливой 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 сравниваемым продажам определяет справедливую 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 справедливой 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 справедливой 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 справедливой 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. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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. 1.11. 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. В соответствии с Задаaniem на оценку – Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 71 от 21 октября к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года об оценке имущества, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта величина.
5. 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.
6. 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.
7. 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 № 71 от 21.10.2016 г. к нему.
8. Мнение относительно справедливой 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 справедливую стоимость объекта оценки.
9. Справедливая 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 справедливой стоимости объекта оценки.
10. Итоговая величина справедливой 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.).
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно справедливой 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>
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.
6. Сайт Реалии Кризиса - <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

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 нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, д. 10, составленный по состоянию на 19 февраля 2007 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету⁹.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является – нежилое помещение общей площадью 145,3 кв.м. на поэтажном плане 1,2,7,9-11, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул.Ширямова, д.10, принадлежащее 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.

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 предопределена его исключительно выгодным географическим положением. Находясь на важных колонизационных и торгово-промысловых путях, связывающих европейскую часть России с Китаем, Монголией и русским Дальним Востоком, Иркутск быстро развивался и рос.

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

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

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

Кировский район – исторический, современный и деловой центр города. Здесь размещаются почти все административные учреждения, театры, музеи, библиотеки, памятники архитектуры. Октябрьский район – современный Иркутск. Свердловский район – район энергетиков, науки и образования. Здесь расположены крупные промышленные предприятия Иркутска: Ново-Иркутская Теплоэлектростанция, Иркутский Масложиркомбинат, Макаронная фабрика и Пивобезалкогольный комбинат. Спецификой района является то, что он состоит из микрорайонов: Первомайский, Универси-

⁹ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

тетский, 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 не много 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, Радицево. Территория Свердловского района – наиболее старая промышленная часть города.

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

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

2.2. Описание месторасположения объекта оценки

Объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м. на поэтажном плане 1,2,7,9-11, 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: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10.

Объект оценки расположен в Октябрьском районе г. Иркутска которому в год 350-летия города исполнилось 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, представлено месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска.

Схема 1

Месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска

Схема 1

Месторасположение Октябрьского района 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



Таблица 1

**Технические характеристики нежилого помещения, площадью 145,3 кв. м.
38:36:000022:0000:25:401:001:020148300:10002,
на поэтажном плане 1,2,7,9-11, расположенного по адресу:
Иркутская область, 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 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 ¹¹	Правоудостоверяющие документы ¹²
Нежилое помещение, общей площадью 145,3 кв.м кадастровый номер 38:36:000022:0000:25:401:001:020148300:10002 на поэтажном плане 1,2,7,9-11	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	Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10	Договор купли-продажи нежилого помещения от 09.04.2013 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118, выданное 31 июля 2013 г.

Реквизиты Собственников объектов оценки:

Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»

Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие»

р/с 40701810412020000098

к/с 30101810250040000867

ИНН 3808167888

БИК 045004867

ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

На основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 195118, выданного 31 июля 2013 г.¹³, объект оценки имеет ограничение (обременение) права: – **доверительное управление**.

¹¹ на основании Свидетельства о государственной регистрации права (см. Приложение к настоящему Отчету).

¹² см. Приложение к настоящему Отчету.

¹³ см. Приложение к настоящему Отчету.

Балансовая стоимость объекта оценки Заказчиком представлена не была. Стоит отметить, что наличие или отсутствие данной информации не оказывает влияния на итоговую величину справедливой стоимости.

2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта аренды, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается на 3 критериях, а именно, вариант должен быть **физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным**.

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 аренды.

При анализе наиболее эффективного использования рассматриваются следующие моменты:

1. **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
2. **Юридическая разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании. Ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
3. **Финансовая оправданность:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. В данном случае был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, рыночная стоимость права пользования которым определялась.

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

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

Ситуация на рынке недвижимости напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся объекты недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, 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-июнь 2016 года¹⁴

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь-май ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (- 0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов

¹⁴ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в апреле текущего года до -0,4 % в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6 %, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, инфляции составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

Росстат произвел оценку ВВП по счету производства за I квартал текущего года. Объем ВВП России за I квартал 2016 г. составил в текущих ценах 18561,3 млрд. рублей. Физический объем относительно I квартала 2015 г. снизился на 1,2 % против снижения на 2,8 % в I квартале 2015 года.

Снижение физического объема производства ВВП в I квартале 2016 г. по сравнению с I кварталом 2015 г. в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбоводстве (на 6,3 % против 1,4 %), обрабатывающих производствах (на 4,0 % против 3,4 %);
- ускорением снижения в государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 1,8 % против 0,3 %);
- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в строительстве (на 1,6 % против 5,4 %), торговле (на 2,5 % против 6,7 %), транспорте и связи (на 0,5 % против 3,1 %), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,5 % против 1,9 %);
- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (2,1 % против 3,7 %), сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (0,7 % против 2,4 %);
- стабилизацией в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,0% против снижения на 0,3 %);
- ростом в финансовой деятельности (на 1,5 % против снижения на 2,0 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,7 % против снижения на 1,9 %).

Индекс промышленного производства в мае вырос на 0,7 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Темпы прироста добычи полезных ископаемых продолжили замедляться (1,5 %, г/г), обрабатывающие производства второй месяц подряд находятся в положительной области (0,3 %, г/г).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам мая выросло на 2,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

	Основные показатели развития экономики, %, г/г					
	2015 год		2016 год			
	май	июн.-май	апр.	май	май (в экст. серии, в факт. к числ. в-т) ¹⁾	июн.-май
ВВП ¹⁾	95,3	96,4	99,3	99,2	-0,1	99,0
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,4	108,3	100,4	100,4		102,9
Индекс промышленного производства ³⁾	94,5	97,7	100,5	100,7	-0,2	100,1
Обработывающие производства	91,7	95,9	100,6	100,3	-0,4	98,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	103,3	102,7	102,6	0,2	102,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ⁴⁾	90,6	93,4	94,1	91,0	-1,9	95,4
Ввод в действие жилых домов	101,1	123,7	93,3	94,6		87,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	92,3 ⁵⁾	96,5 ⁵⁾	93,0	94,3	-0,4	95,1
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁵⁾	91,2 ⁵⁾	98,9	99,0 ⁵⁾	0,0	99,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб	34380	32678	36497	36570 ⁵⁾		35017 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,6	5,7	5,9	5,6	5,7	5,8
Оборот розничной торговли	90,6	91,9	95,1	93,9	-0,6	94,3
Объем платных услуг населению	97,0 ⁵⁾	98,7 ⁵⁾	99,7	100,2	0,0	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,6	151,5	21,9	24,0		106,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,3	76,1	15,1	14,6		67,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	63,7	56,05	39,3	44,6		35,8

3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области¹⁵

За январь-июнь 2016 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили¹⁾:

- объем промышленного производства – 105,9%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 103,6%;
- оборот розничной торговли – 92,5%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (по предварительным данным) – 90%.

Индексы промышленного производства в Иркутской области за январь-июнь 2016 года

Наименование видов экономической деятельности	январь-июнь 2016 года
Индекс промышленного производства (CDE)	105,9
Добыча полезных ископаемых (C), из нее:	112,1
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых, CA	116,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, CB	96,4
Обработывающие производства (D)*	101,4
производство пищевых продуктов, включая напитки, DA	97,1
текстильное и швейное производство, DB	105,5
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви, DC	45,3
обработка древесины и производство изделий из дерева, DD	104,4
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, DE	105,7
производство кокса, нефтепродуктов, DF	98,2
химическое производство, DG	61,8
производство резиновых и пластмассовых изделий, DH	89,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов, DI	97,4
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, DJ	101,2
производство машин и оборудования, DK	144,4
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, DL	123,1
производство транспортных средств и оборудования, DM	126,1
производство мебели и прочей продукции, DN	153,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (E)	99,9

*ИПП по DM относится к сведениям ДСП

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 1 полугодия 2016 года (105,9%) обусловлены деятельностью добывающего и целлюлозно-бумажного комплексов.

¹⁵ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

¹⁾ По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области

Добыча топливно-энергетических ископаемых в регионе представлена добычей каменного угля, бурого угля, нефти и газа. Индекс промышленного производства за 1 полугодие 2016 года составил 116,1% (по крупным и средним предприятиям – 114,5%).

Угледобывающая промышленность в Иркутской области в основном представлена разрезами ООО «Компания «Востсибуголь», входящего в состав АО «ЕвроСибЭнерго».

За январь-июнь 2016 года в Иркутской области наблюдается снижение добычи угля по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,9%.

Добычу нефти, газа и газового конденсата в промышленных объемах в Иркутской области осуществляют три компании: ПАО «Верхнечонскнефтегаз» (ВЧНГ), ООО «Иркутская нефтяная компания» (ИНК) и ЗАО «НК «Дулисьма».

В настоящее время нефтедобывающими компаниями региона проводится активная политика по освоению газовых запасов месторождений. За январь-июнь 2016 года добыча попутного газа снизилась на 27,8%.

Развитие горнодобывающей отрасли Иркутской области в значительной мере определяет активная деятельность крупнейших золотодобывающих компаний региона: ПАО «Полюс Золото» (АО «Первенец», АО «ЗДК «Лензолото» и ее дочерние организации), а также ОАО «Высочайший». Объем добычи и обогащения руд цветных металлов, кроме урановой и ториевой руд, за январь-июнь 2016 года снизился на 8,1% по отношению к аналогичному периоду 2015 года в связи с уменьшением производственных показателей на фоне снижения объема запасов эксплуатируемых месторождений. В настоящее время золотодобывающими компаниями региона ведутся проекты по наращиванию объемов добычи за счет расширения действующих и ввода новых мощностей. Индекс промышленного производства по виду деятельности за 1 полугодие 2016 года по полному кругу организаций сложился на уровне 97,1% (по крупным и средним предприятиям – 93,3%).

Данный вид экономической деятельности в Иркутской области представлен рядом системообразующих организаций отрасли: группа компаний «Янта» (ООО «Иркутский Масложиркомбинат», ОАО «Молоко», ЗАО «Ангарская птицефабрика»), ОАО «Мясокомбинат «Иркутский», СХ ОАО «Белореченское», ООО «Саянский Бройлер», СПК «Окинский», ОАО «Мясокомбинат «Ангарский», ОАО «Иркутский хлебозавод», ОА «Каравай», ОАО «Падунский хлебозавод», ООО «Пивоварня Хейнекен Байкал», СХПК «Усольский свинокомплекс», ООО «Вода Байкала», ЗАО «Гелиос» и др.

Снижение объемов производства произошло по хлебу и хлебобулочным изделиям (9%), маргариновой продукции (8%), пиву (7%), сырам и продуктам сырным и колбасным изделиям (6%). Вместе с тем, увеличилось производство муки (на 9%), масла сливочного (на 1%). По кондитерским изделиям производство осталось на прежнем уровне.

В текстильном и швейном производстве за 1 полугодие 2016 года отмечается подъем на 5,5%. Увеличился пошив спецодежды (на 41%), юбок (на 4%). Производство белья постельного и трикотажных изделий снизилось на 33% и на 10% соответственно.

На территории Иркутской области действует порядка 1 500 лесозаготовительных и лесоперерабатывающих предприятий. Основная часть предприятий работает в сфере заготовки древесины и первичной переработки (лесопиление).

Крупными предприятиями в данном виде экономической деятельности являются филиал ООО «Илим-Тимбер», ОАО «Усть-Илимский ЛДЗ», ОАО «Усть-Илимский ДЗ», ООО «Транс-Сибирская Лесная Компания», ООО «ИВЛПС-Небельский ЛПХ», ООО ТМ «Байкал», ЗАО «ЛДК «Игирма» и др.

За январь-июнь 2016 года индекс промышленного производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева сложился по полному кругу организаций в 104,4% (крупным и средним – 105,2%) по сравнению с уровнем аналогичного периода 2015 года. Щепы технологической для производства целлюлозы выпустили больше на 15%, пиломатериалов – на 9%, блоков оконных – на 4%. Сократился выпуск древесностружечных плит – на 43%, фанеры клееной и блоков дверных – на 9%.

По сравнению с январем-июнем 2015 года увеличилось производство целлюлозы древесной на 6%, картона на – 4%, кроме того, увеличился выпуск печатной продукции: изоизданий – больше в 2,6 раз, газет – на 12%.

По итогам 1 полугодия 2016 года индекс промышленного производства в данном виде эконо-

мической деятельности составил 61,8% к соответствующему периоду прошлого года. Основное влияние на снижение индекса на 38,2% оказало остановка двух крупных предприятий отрасли – АО «Ангарский завод полимеров» и АО «Саянскхимпласт» (в течение 3,5 мес.). За 1 полугодие 2016 года выпуск этилена составил 20,6% к соответствующему периоду прошлого года, пропилена – 19,4%, ПВД – 18,4%. Производство пластмасс в первичных формах снизилось на 69%, соляной кислоты – на 68%. Объем отгруженной продукции предприятиями химической промышленности сложился на уровне 18 522,7 млн. рублей (78,5% к соответствующему периоду 2015 года).

В то же время отмечен рост в производстве лекарственных средств на 62%, преимущественно за счет роста производства на ОАО «Усолъе-Сибирский химфармзавод» и удобрений минеральных на 3% на ОАО «Ангарский Азотно-Туковый завод».

В производстве прочих неметаллических минеральных продуктов выработка продукции за январь-июнь 2016 года снизилась на 2,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Сократилось производство плит, панелей и настилов перекрытий и покрытий железобетонных на 52%, кирпича строительного неогнеупорного – на 48%, цемента – на 14%, стеклопакетов – на 2%. Выросло производство конструкций и деталей сборных железобетонных на 33%.

Уменьшение объемов производства строительной продукции обусловлено снижением объема работ по виду деятельности «строительство» на 7,5% до 28 671,4 млн. рублей за январь-июнь 2016 года к аналогичному периоду прошлого года.

К предприятиям по производству готовых металлических изделий относятся ООО «Промышленная металлургия», ОАО «Иркутский завод железобетонных конструкций», ЗАО «Профсталь», ЗАО «Мегетский завод металлоконструкций», ОАО «Центральный ремонтно-механический завод», АО «Восточно-Сибирский машиностроительный завод», ОАО «Шелеховский ремонтно-механический завод».

Прибыль организаций в данном виде деятельности за январь-май 2016 года составила 4 644,5 млн. руб., снизившись по отношению к показателю января-мая 2015 года на 48,3 % на фоне изменения конъюнктуры цен на мировых рынках.

Энергосистема Иркутской области входит в состав объединенной Энергосистемы Сибири и включает в себя 15 действующих тепловых электростанций (ТЭЦ) и 4 гидроэлектростанции (ГЭС), объединенных на параллельную работу электрическими сетями напряжением 500, 220 и 110 кВ.

За январь-июнь 2016 года тепловой энергии выработали на уровне прошлого года (100,1%), а электроэнергии меньше – на 1%.

За январь-июнь 2016 года по виду деятельности «Производство, распределение электроэнергии, газа и воды» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по полному кругу предприятий на сумму 49 159,8 млн. рублей (109,1% к уровню аналогичного периода прошлого года). Рост объема отгруженной продукции, с учетом незначительного снижения физических показателей деятельности предприятий отрасли, обусловлен увеличением цен на 10,5% за январь-июнь 2016 года относительно аналогичного периода 2015 года, в том числе на оптовом рынке электроэнергии.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2016г. составил 5 503,0 млн. рублей, или 101,1 % к июню 2015г., за январь-июнь – 28 671,4 млн. рублей (92,5% по отношению к аналогичному периоду прошлого года), снижение вызвано замедлением темпов строительства объектов на фоне происходящих кризисных явлений.

В январе-июне 2016 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 336,8 тыс. кв. метров общей площади жилья, в том числе предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 279,8 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 11 196,5 млн. рублей. Ввод составил 104,5% к соответствующему периоду прошлого года (январь-июнь 2015 года – 156,3%).

По оперативным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (далее - Иркутскстат) оборот розничной торговли в Иркутской области (далее - область) в январе - июне 2016 года составил 143 029 млн. руб. или 92,5% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - июне 2015 года – 141 808 млн. руб. и 91,9% соответственно).

Снижение физического объема оборота розничной торговли характерно для большинства ре-

гионов Сибирского федерального округа (далее – СФО) и объясняется сокращением покупательной способности денежных доходов населения. В январе - июне 2016 года по сравнению с тем же периодом 2015 года реальные располагаемые денежные доходы населения области снизились на 11,1%.

В расчете на душу населения оборот розничной торговли за отчетный период составил 9,9 тыс. рублей в месяц (в январе - июне 2015 года – 9,8 тыс. рублей). При номинальном росте показателя, его реальное содержание снизилось на 7,5%.

В структуре потребления населения сохраняется тенденция увеличения доли расходов на покупку продовольственных товаров, характерная для периода экономической и ценовой нестабильности. Так, в обороте розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в отчетном периоде составил 47,6% и увеличился по сравнению с январем - июнем 2015 года на 1,5 п.п. (январь - июнь 2015 года – 46,1%). При этом доля расходов на непродовольственные товары сократилась на 1,5 п.п. и составила 52,4% (январь - июнь 2015 года – 53,9%).

В отчетном периоде оборот розничной торговли на 95,8% формировался торговыми организациями, доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 4,2% (в январе - июне 2015 года – 96,0% и 4,0% соответственно).

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года в отчетном периоде по большинству платных услуг отмечался рост объема реализации. Объем бытовых услуг, оказанных населению области через все каналы реализации, в январе-июне 2016 года составил 4 033 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 102,8% (в январе - июне 2015 года – 3 635 млн. руб. и 95,7% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период выросла на 0,6 п.п. и составила 9,9% (январь - июнь 2015 года - 9,3%).

Наибольший объем бытовых услуг составляют услуги по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования (44,4%).

В отчетный период на региональном продовольственном рынке наблюдалось снижение уровня инфляции более чем в 2,0 раза по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. (с 1,1% до 0,5% в среднем в месяц).

По данным Иркутскстата сводный индекс потребительских цен на продовольственные товары (включая алкогольные напитки) в области в июне 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 103,0%, что ниже аналогичного показателя в целом по России (103,2%).

При этом, в июне по сравнению с маем текущего года рост цен на продовольственные товары в регионе составил 0,2%, что ниже, чем в трех из двенадцати регионов СФО (Омской и Кемеровской областях, Забайкальском крае).

Особое внимание Правительство Иркутской области уделяет контролю за динамикой цен на социально значимые продовольственные товары.

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 1 полугодии 2016 года составил около 3 419,8 млн. долларов США. Таким образом, предварительные итоги внешнеторговой деятельности участников ВЭД в регионе в первом полугодии 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года свидетельствуют об уменьшении товарооборота на 18,8%.

Экспорт продукции Иркутской области составил около 2 981,3 млн. долларов США (83,4% к 1 полугодию 2015 года), в том числе экспорт в страны дальнего зарубежья – 2 783,4 млн. долларов США (86,0%), в страны СНГ – 197,9 млн. долларов США (увеличение на 122,4%). Таким образом, основной объем экспорта региона (почти 94%) приходится на страны дальнего зарубежья. Доля экспорта в ВТО составляет 87,2%. Основу экспорта Иркутской области формируют древесина и целлюлозно-бумажные изделия, металлы и изделия из них (в основном алюминий необработанный и проволока алюминиевая), топливно-энергетические товары (в основном нефть сырая и нефтепродукты сырые, уголь каменный), различные машины и оборудование, продукты химической промышленности, а также руды и концентраты железные.

Импорт зарубежных товаров в Иркутскую область за 1 полугодие 2016 года составил около 438,4 млн. долларов США (31,3% к 1 полугодю 2015 года), в том числе из стран дальнего зарубежья – 289,2 млн. долларов США (63,9%), из стран СНГ – 149,2 млн. долларов США (83,4%). Доля импорта в ВТО составляет 12,8%. Товарная номенклатура импорта представлена такими товарными группами как продукция химической промышленности (преимущественно оксид алюминия) и каучук,

машины и оборудование, транспортные средства, а также топливно-энергетические товары (пек и кокс пековый), металлы и изделия из них, продукты питания и сельскохозяйственное сырье, товары народного потребления. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

3.3. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект аренды

В рамках настоящего Отчета объектом аренды является нежилого помещение, общей площадью 145,3 кв.м. на 1 этаже, на поэтажном плане 1,2,7,9-11, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10.

Исходя из анализа наиболее эффективного использования, приведенного в п. 2.3. настоящего Отчета, следует, что с точки зрения физически возможного, юридически разрешенного и финансово оправданного является использование объекта оценки в качестве нежилого помещения коммерческого профиля. На основании вышесказанного, 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, так как именно к нему 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 развитую 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 практически 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 представителями западных стран.

В настоящее время наблюдается тенденция деления 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 рабочие).

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 «Дело» № 58 от 16.09.2016г.

Таблица 3

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)	-	44,61	25,94	16,91	28,02
склад (аренда)	0,52	0,70	0,22	0,30	0,24
магазин (продажа)	103,96	44,14	50,44	43,56	55,64
магазин (аренда)	1,22	0,89	0,73	0,65	0,46
офис (продажа)	92,5	63,52	53,35	44,91	49,91
офис (аренда)	0,72	0,67	0,51	0,53	0,38

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на цены и арендные ставки 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:

- ✓ Площадь;
- ✓ Дата оценки;
- ✓ Состояние;
- ✓ Уровень отделочных работ;
- ✓ Наличие отдельного входа;
- ✓ Тип объекта (встроенное/отдельно стоящее);
- ✓ Этаж расположения.

Также стоит отметить, что на рынке всегда отмечалось снижение цены (торг) при продаже или сдаче в аренду недвижимости. В настоящем Отчете величина скидки торг была принята на основании данных, предложенных «Русской Службой Оценки» под редакцией А.А. Марчук, Е.А. Бутова) «Скидки на торг: Реалии кризиса».

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. 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 применения 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 справедливой стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения общей площадью 145,3 кв.м., на поэтажном плане 1,2,7,9-11, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого 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 объект оценки является неспециализированным, т.е. относится к типу недвижимости, на которую существует спрос, и которая, обычно продается и арендуется на открытом рынке, Оценщиками было принято решение отказаться от затратного подхода в пользу Сравнительного и Доходного подхода, т.к. они, по мнению Оценщика наиболее точно отражают текущую ситуацию на рынке.

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 жилых объектов недвижимости г. Иркутска было выявлено достаточное количество фактов предложения к продаже аналогичных объекту оценки жилых 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 справедливой 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 справедливой 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 справедливой 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 справедливая 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 справедливой 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 справедливой 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, сопоставимых с оцениваемым аналогичных оцениваемому. По данным базы Интернет был выявлен ряд нежилых помещений, имеющих все доступные коммуникации и отдельный вход, основные характеристики которых представлены в таблице 4.

Таблица 4

Характеристика объектов-аналогов, имеющие сопоставимые с объектом оценки площади

№	Дата	Цена, руб	Цена 1 кв.м., руб.	Площадь, кв.м.	Месторасположение	Этаж расположения	Уровень отделки	Источник информации
1	17.10.2016	4 300 000	35 833	120	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская, д.202/13	1	черновой	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskava_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_120_m_722811413
2	22.09.2016	9 500 000	44 186	215	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д.31	цоколь	простой	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskava_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_551053975
3	13.10.2016	7 600 000	32 618	233	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова д. 160	цоколь	черновой	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskava_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_233_m_836234344

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 справедливой 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 справедливой 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 - 20%¹⁶.
- 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)»¹⁷ 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 5

Расчет корректировки на масштаб для объекта оценки

Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Коэффициент корректировки (Кп)
Помещение, общей площадью 145,3 кв.м.	145,3	
Объект-аналог № 1	120	-3,38%
Объект-аналог № 2	215	7,31%
Объект-аналог № 3	233	8,87%

- 3. Корректировка на тип объекта.** Объект оценки расположен в отдельно стоящем здании, а все объекты-аналоги являются встроенными нежилыми помещениями, что требует внесения соответствующей корректировки. Корректировка на тип объекта 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 тип объекта представлены на стр. 111 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» стр. 111 табл. 8.1.2. В данном случае корректировка на тип объекта (отдельно стоящее здание/встроенное помещение) была принята в размере **6,38 %**. Величина корректировки рассчитана следующим образом: $1/0,94-1=6,38 \%$.
- 4. Корректировка на уровень отделки.** В помещениях объекта оценки проводятся отделочные работы, на основании чего уровень отделочных работ был принят как «требуется ремонт» а объекты-аналоги характеризуются другими уровнями отделки. Расчет корректировки на уровень и состояние отделочных работ выполнен методом парных продаж, представлен в таблицах 6, 7.

¹⁶ см. п. 3.5. настоящего Отчета.

¹⁷ <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

Таблица 6

**Корректировка на уровень и состояние отделочных работ
требует ремонта/простой**

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Цена, руб.		
Площадь, кв.м.	150	150
Цена 1 кв.м., руб.	500	600
Адрес месторасположения	г.Иркутск, Правобережный округ, ул.Лапина, 436	г.Иркутск, Правобережный округ, ул.Карла Маркса
Источник информации	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_150_m_726630359	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_150_m_779740519
Уровень отделки	требует ремонта	простой
Этаж расположения	1	1
Корректировка на состояние отделочных работ простой/требует ремонта	-16,67%	

Таблица 7

**Корректировка на уровень и состояние отделочных работ
требует ремонта/черновой**

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Цена, руб.	52 080	63 000
Площадь, кв.м.	65	70
Цена 1 кв.м., руб.	801,2307692	900
Адрес месторасположения	г.Иркутск, Октябрьский район, ул.Депутатская, 63	г.Иркутск, ул.Дыбовского, 8/1
Источник информации	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_zhk_novyy_65_m_851753628	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_70_m_847072859
Уровень отделки	черновой	требует ремонта
Этаж расположения	1	1
Корректировка на состояние отделочных работ черновой/требует ремонта	12,33%	

4.2.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Результаты проведенных корректировок и расчет справедливой стоимости объекта оценки представлен в таблице 8. Справедливая 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 вышеназванным факторам (характеристикам) в соответствии со следующей шкалой:

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

Определение удельных весов при расчете справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлено в таблице 9.

Таблица 8

Результаты проведенных корректировок и расчет справедливой стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Помещение, общей площадью 145,3 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб.		4 300 000	9 500 000	7 600 000
Дата	21.10.2016	17.10.2016	22.09.2016	13.10.2016
Общая площадь, кв.м.	145,3	120	215	233
Цена 1 кв.м. общей площади, руб.		35 833	44 186	32 618
Расчет корректировки на торг				
Величина корректировки на торг		-20%	-20%	-20%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		28 667	35 349	26 094
Расчет корректировки на масштаб (площадь объекта)				
Площадь объекта, кв.м.	145,3	120	215	233,0
Величина корректировки на масштаб (общую площадь)		-3,38%	7,31%	8,87%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		27 696	37 932	28 410
Расчет корректировки на тип объекта				
Тип объекта	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Величина корректировки на тип здания		6,38%	6,38%	6,38%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		29 464	40 353	30 223
Расчет корректировки на уровень отделочных работ				
Уровень отделочных работ	требует ремонта	черновой	простой	черновой
Затраты на проведение отделочных работ соответствующего уровня, руб.		12,33%	-16,67%	12,33%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	33 503	33 096	33 628	33 949
Удельный вес		0,412	0,294	0,294
Рыночная стоимость полученная сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж) оцениваемого объекта, руб.	4 868 020			

Таблица 9

Определение удельных весов

Наименование факторов	Помещение, общей площадью 145,3 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
близость по дате		2	2	2
близость по площади объекта		3	2	2
близость по уровню отделки		2	1	1
Сумма весов	17	7	5	5
Удельный вес		0,41	0,29	0,29

В результате выполненных расчетов нами получена справедливая стоимость объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 145,3 кв.м., на поэтажном плане 1,2,7,9-11, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, 10, по состоянию на дату оценки – 21 октября 2016 года, с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере:

4 868 020 (Четыре миллиона восемьсот шестьдесят восемь тысяч двадцать) 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, 10, составленный по состоянию на 19 февраля 2007 г., как общая площадь объекта оценки.

В таблице 10 представлены объекты – аналоги помещения, сдаваемые в аренду в г. Иркутске. Все выбранные объекты-аналоги характеризуются хорошим состоянием, имеют отдельный вход, расположенных на первых этажах и все доступные коммуникации, являются встроенными нежилыми помещениями, коммунальные и эксплуатационные расходы по которым отнесены на расходы Собственника.

Таблица 10

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
1	14.10.2016	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_114_m_847036626	114	650	г.Иркутск, Октябрьский район, ул.М.Жукова	1 этаж	есть	требует ремонта	все
2	17.10.2016	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_114_m_823423422	114	500	г.Иркутск, Октябрьский район, ул.30-й Дивизии	1этаж	есть	простой	все
3	14.10.2016	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_108_m_833246694	108	500	г.Иркутск, Октябрьский район, ул.Байкальская, 295	1этаж	есть	простой	все

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 подходе¹⁸. В частности при расчете арендной ставки для объекта оценки нами были внесена следующая корректировка:

1. **Корректировка на торг.** В результате контактов с арендодателями было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина корректировки - понижающая, которая была определена исходя из реальных скидок на рынке нежилкой недвижимости и составляет – 10%¹⁹.
2. **Корректировка на тип объекта.** Объект оценки расположен в отдельно стоящем здании, а все объекты-аналоги являются встроенными нежилыми помещениями, что требует внесения

¹⁸ см. раздел 4.2. настоящего Отчета.

¹⁹ <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

соответствующей корректировки. Корректировка на тип объекта 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 тип объекта представлены на стр. 127 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» стр. 127 табл. 8.2.2. В данном случае корректировка на тип объекта (отдельно стоящее здание/встроенное помещение) была принята в размере **5,26 %**. Величина корректировки рассчитана следующим образом: $1/0,95-1=5,26\%$.

3. **Корректировка на уровень и состояние отделочных работ.** В помещениях объекта оценки проводятся отделочные работы, а все выбранные объекты-аналоги имеют отделку. Исходя из этого, нами было принято решение, при расчете справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода приравнять уровень отделки объекта оценки как требует ремонта. В помещениях объекта оценки проводятся отделочные работы, на основании чего уровень отделочных работ был принят как «требует ремонта» а объекты-аналоги характеризуются другим уровнем отделки. Расчет корректировки на уровень и состояние отделочных работ выполнен методом парных продаж, представлен в таблице 11. Корректировка выполнена методом парных предложений аренды нежилых помещений на уровень и состояние отделочных работ, расчет представлен в таблице 11.

Таблица 11

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Площадь, кв.м.	150	150
Цена 1 кв.м., руб.	500	600
Источник информации	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_150_m_726630359	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_150_m_779740519
Адрес месторасположения	г.Иркутск, Правобережный округ, ул.Лапина, 436	г.Иркутск, Правобережный округ, ул.Карла Маркса
Уровень отделки	требует ремонта	простой
Этаж расположения	1	1
Корректировка на состояние отделочных работ	-16,67%	

Расчет величины арендной ставки представлен в таблице 12. В таблице 13 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 вышеназванным факторам (характеристикам) в соответствии со следующей шкалой:

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

Таблица 12

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки

Наименование	Помещение, общей площадью 145,3 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Арендная ставка, руб. 1 кв.м. в мес.		650	500	500
Площадь, кв.м.	145,3	114	114	108
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		650	500	500

Расчет корректировки на торг				
Величина корректировки на торг		-10%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		585	450	450
Расчет корректировки на тип объекта				
Тип объекта	отдельно стоящее здание	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Величина корректировки на тип здания		5,26%	5,26%	5,26%
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		616	474	474
Расчет корректировки на уровень отделки				
Уровень отделочных работ	требует ремонта	простой	простой	простой
Величина корректировки на уровень отделки		-16,67%	-16,67%	-16,67%
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		513	395	395
Удельный вес		0,286	0,357	0,357
Итоговая арендная ставка, руб. 1 кв.м. в месяц	429			

Таблица 13

Расчет удельных весов

Наименование факторов	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		1	2	2
Сумма весов	14	4	5	5
Удельный вес		0,286	0,357	0,357

Величина арендной ставки для оцениваемого помещения была определена в размере: 429 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 оценки²⁰).
- ♦ **переменные** - зависящие от степени загрузки здания и уровня предоставляемых услуг. Они могут включать в себя расходы на управление, заработную плату обслуживающего персонала, расходы по вывозке мусора, коммунальные расходы (оплата электроэнергии, воды, тепла, канализации и др.), расходы по содержанию территории автостоянки, прочие расходы. В данном случае переменные расходы возложены на Собственника и были рассчитаны на основании средних данных о величине коммунальных и эксплуатационных расходов для аналогичного типа недвижимости²¹.

²⁰ согласно данных Технического паспорта на объект оценки и ставки налога для юридических лиц.

²¹ на основании ретроспективных данных об эксплуатационных расходах по объектам коммерческой недвижимости, оцененным ООО «Десоф-Консалтинг».

- ♦ **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 **6,306 %** (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 14.

Таблица 14

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:

$$r_l = \frac{Exp * r_f}{12}$$

Надбавка за низкую ликвидность составляет **1,58 %**.

Надбавка за инвестиционный менеджмент (**ИМ**) различна по разным объектам. По некоторым инвестиционный менеджмент минимален (управление вкладами «до востребования» в банке). Эта надбавка может включать в себя расходы по оценке и выбору вариантов финансирования, принятию