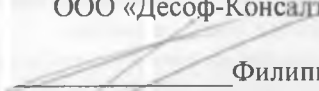


ООО «Десоф-Консалтинг»

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:
«9» марта 2017 г.

ОТЧЁТ № 17-86

об оценке справедливой стоимости нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., этаж цокольный № 1, номера на поэтажном плане 1-12, принадлежащего Владелецам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу:
г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д. 29/10

Дата оценки: 9 марта 2017 г.

Заказчик:

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

Юридический адрес:

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

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

664011, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
1.1. Задание на оценку.....	
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	
1.3. Сведения о Заказчике.....	
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщике.....	
1.5. Основные факты и выводы.....	
1.6. Используемая терминология и процесс оценки.....	
1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	1
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости.....	9
1.9. Этапы проведения оценки.....	12
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
1.11. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Краткое описание г. Иркутска.....	13
2.2. Описание месторасположения объекта оценки.....	14
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
2.4. Анализ ликвидности объекта оценки.....	19
2.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	20
3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	20
3.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за 2016 год.....	20
3.1.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области за январь-сентябрь 2016 года.....	21
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
4.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	25
4.1.1. Обзор рынка офисной недвижимости г. Иркутска.....	25
4.1.2. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	27
4.1.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	29
4.1.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	33
5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА	33
5.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов.....	33
5.2. Оценка объекта сравнительным подходом.....	34
5.2.1. Выбор объектов-аналогов.....	35
5.2.2. Выбор единицы сравнения.....	36
5.2.3. Сравнительный анализ объекта оценки и выбранных объектов-аналогов по всем элементам сравнения.....	36
5.2.4. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах.....	37
5.2.5. Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	37
5.2.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.....	39
5.3. Оценка объекта доходным подходом.....	40
5.3.1. Определение потенциального валового дохода.....	40
5.3.2. Определение действительного валового дохода.....	45
5.3.3. Операционные расходы.....	45
5.3.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.....	46
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	47
6.1. Определение весов с помощью метода анализа иерархий.....	47
6.2. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки.....	49

7.	ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	51
8.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	52
9.	ПРИЛОЖЕНИЕ.....	54

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

Объект оценки:	нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м., этаж цокольный № 1, номера на поэтажном плане 1-12
Месторасположение объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, 29/10
Собственники объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права на объект оценки:	собственность
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 171,6 кв.м., этаж цокольный № 1, номера на поэтажном плане 1-12, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, 29/10
Характеристики объекта оценки:	Объект оценивается как единое целое, так как не имеет составных частей
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	право собственности
Сведения о существующих ограничениях (обременениях) права объекта оценки:	на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 586945 от 28 октября 2014 г., ¹ предоставленного Заказчиком, в отношении объекта оценки выявлено ограничение (обременение) права – доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, Оценщиком выявлено не было
Цель оценки:	определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар»
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	9 марта 2017 г.
Дата составления Отчета:	9 марта 2017 г.
Срок проведения оценки:	9 марта 2017 г.
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, применяются следующие виды стоимости: <ul style="list-style-type: none"> ✓ рыночная стоимость; ✓ инвестиционная стоимость; ✓ ликвидационная стоимость; ✓ кадастровая стоимость, вышеприведенный перечень не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки. В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была принята равной рыночной стоимости объекта оценки, как наиболее тождественный аналог справедливой стоимости

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции;
--	--

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.; • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 г. № 106н) (ред. от 17.12.2014 г.), <p>в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся <u>обязательными</u>² к применению при осуществлении оценочной деятельности.</p>
--	---

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика:	Акционерное общество
Полное наименование Заказчика:	Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика:	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 Оценщике

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страховых полисов:	<ul style="list-style-type: none"> • Полис № 700-0000141-01319 от 2 ноября 2016 г., срок действия Договора страхования со 2 ноября 2016 г. по 1 ноября 2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. ООО Страховая Компания «Гелиос»
Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Оценщик:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; • Полис № 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;

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

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

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Дополнительное соглашение № 77 от 9 марта 2017 г. к Договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года	
Порядковый номер Отчета оценки:	17-86	
Дата составления Отчета:	9 марта 2017 г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:		
Объект оценки:	нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м. этаж цокольный № 1 на поэтажном плане 1-12	
Месторасположение объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, 29/10	
Собственники объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Вид права на объект оценки:	собственность	
Дата оценки:	9 марта 2017 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов³:		
Нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м. цокольный этаж номера на поэтажном плане 1-12	Сравнительный подход:	5 219 467 рублей
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	3 530 085 рублей
	Итоговая справедливая стоимость:	4 519 933 рублей
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁴ (округленно):	4 500 000 (Четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС составляет: 686 440 (шестьсот восемьдесят шесть тысяч четыреста сорок) рублей 68 коп.	

³ с учетом налога на добавленную стоимость (НДС)

⁴ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для целей не соответствующих п. 1.1. настоящего Отчета
---	---

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения⁵.

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

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

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

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Источник: федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (далее, ФСО № 1), раздел II, п.3).

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. (Источник: Федеральный стандарт оценки № 7 (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 объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления их 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 II, п.5).

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом

⁵ ГК РФ (ст. 130).

Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, применяются следующие виды стоимости:

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 (абзац в редакции, введенной в действие с 22 ноября 2002 года Федеральным законом от 14 ноября 2002 года № 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 01.01.2017 г.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий Отчет должен рассматриваться в рамках сделанных допущений:

1. Все итоговые и промежуточные расчеты выполнены в текущих ценах с учетом НДС, который был выделен отдельно из итоговой стоимости объекта оценки.
2. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.10. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщик не производил обмер нежилого помещения, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 77 от 09.03.2017 г. к нему.
5. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 77 от 09.03.2017 г. к нему в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.
6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может принять

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

- на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
 8. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.
 9. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществлялся с использованием программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчетов, а именно при определении рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемой квартиры, исходя из этого, промежуточные расчетные показатели, приведенные в настоящем Отчете, не следует рассматривать как точное значение, так как они показаны без учета дробных составляющих.
 11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.
 12. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости

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

Затратный подход

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

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

В рамках затратного подхода⁹ применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

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

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а так-

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

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

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

же для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход¹¹ рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

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

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

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

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

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

ний;

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

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

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

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

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

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

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

Доходный подход¹⁴ рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода¹⁵ применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Этапы проведения оценки

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

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

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

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

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 586945, выданное 28 октября 2014 г.;
2. Технический паспорт на нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д.29/10, составленный по состоянию на 12 августа 2014 г.

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м. этаж цокольный №1 номера на поэтажном плане 1-12, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д.29/10, исходя из этого, Оценщиками было проанализировано его месторасположение, а так же количественные и качественные характеристики. Результаты проведенного анализа представлены ниже.

2.1. Краткое описание г. Иркутска

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

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

статус одного из семи городов, обладающих уникальным историческим и культурным наследием. Это административный, деловой, промышленный, научный и образовательный центр, в котором сосредоточено более 10 тыс. предприятий разной величины.

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

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

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

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

2.2. Описание месторасположения объекта оценки

Объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м., этаж цокольный № 1, на поэтажном плане 1-12, расположенное на улице Ядринцева Октябрьского района г. Иркутска.

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

4 ноября 1961 года Сталинский район решением № 587 Исполкома Иркутского областного Совета депутатов трудящихся был переименован в Октябрьский.

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

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

Большое количество памятников истории и культуры расположено на территории Октябрьского округа. Из сохранившихся до наших дней церковей XVIII столетия Крестовоздвиженская – самая яркая, изысканная по форме и богато украшенная каменными кружевами. С 1948 года согласно постановлению СМ РСФСР церковь охраняется государством, а в 1960 году она с окружающими ее строе-

ниями (ограда с воротами, богадельня, два жилых дома) объявлена памятником федерального значения. Еще одним памятником истории и культуры является мусульманская мечеть. Построенная в 1905 году, мечеть была признана одной из лучших в России. В основу ее архитектурного решения легли казанские мечети, которые были подвержены влияниям европейского и православного зодчества. В настоящее время мечеть является духовным центром мусульман – жителей г.Иркутска.

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

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

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

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

Государственный архив Иркутской области (ГАИО) – одно из крупнейших хранилищ документов Архивного фонда РФ на территории Сибири. Он был образован в 1941 году путем слияния трех ранее существовавших областных архивов: Архив Октябрьской революции, Исторический архив, Военный архив. Важной функцией архива является отбор и прием на государственное хранение документов, образовавшихся в результате деятельности современных учреждений, организаций, пред-

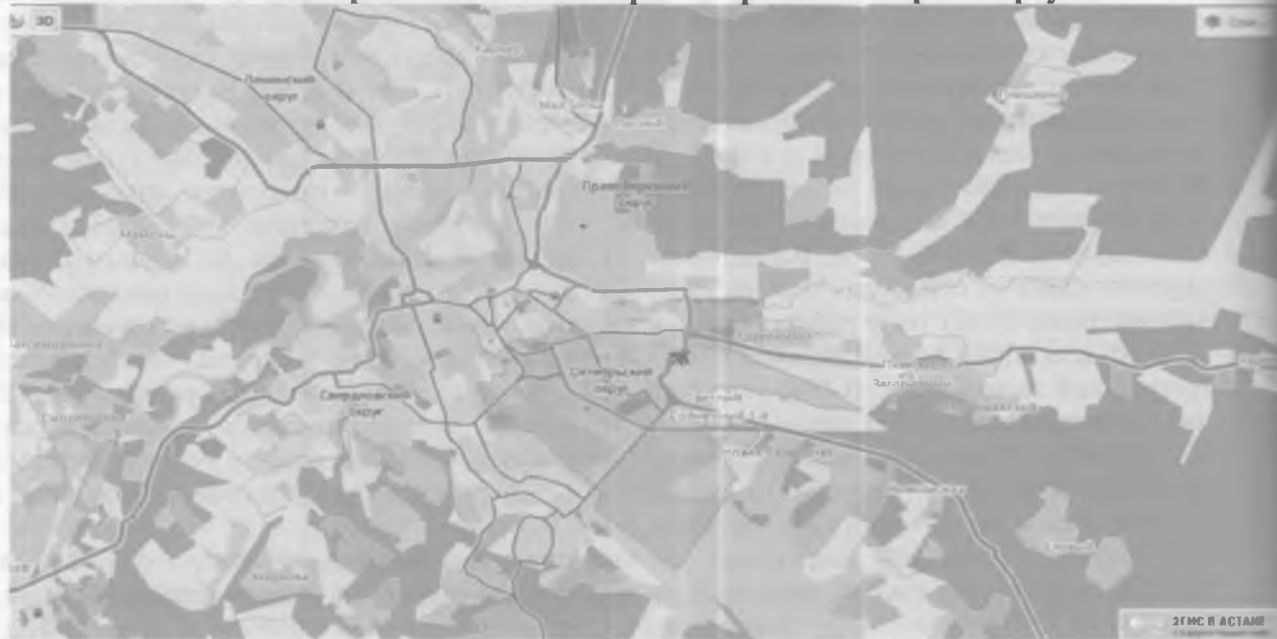
приятый. В Октябрьском округе на пересечении улиц Трилиссера и Депутатской находится Иркутский научно-исследовательский противочумный институт Сибири и Дальнего Востока Роспотребнадзора – крупный научный и организационно-методический центр по борьбе с особо опасными природно-очаговыми инфекциями на востоке нашей страны. За заслуги в противоэпидемической научно-исследовательской и научно-производственной работе институт награжден орденом Трудового Красного Знамени.

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

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

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

Месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска



Объект оценки находится на ул. Ядринцева Октябрьского района г. Иркутска, застройка которой представлена в основном многоэтажными жилыми домами, гаражными кооперативами, магазинами. Улица Ядринцева берет свое начало от улицы Пискунова и простирается до ул. Советская. Протяженность улицы Ядринцева составляет около 816 м., по ней не проходит поток как общественного транспорта, только личный автотранспорт. Ниже, на Схеме 2, представлено месторасположение ул. Ядринцева на карте внутри Октябрьского района г. Иркутска¹⁸.

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

¹⁸ данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

Схема 2

Месторасположение ул. Ядринцева на карте в границах Октябрьского района на карте г. Иркутска

Объект оценки находится на улице Ядринцева Октябрьского района г. Иркутска. Стоит отметить, что в ходе проведения визуального осмотра было выявлено, что объект оценки находится не на первой линии от дороги, вход в помещение со двора. Ниже, на Схеме 3, представлено месторасположение объекта оценки на карте внутри Октябрьского района г. Иркутска¹⁹.

Схема 3

Месторасположение объекта оценки на карте в границах Октябрьского района на карте г. Иркутска**2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Объектом оценки является нежилое помещение общей площадью 171,6 кв.м., цокольный этаж № 1, номера на поэтажном плане 1-12, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ширямова, д.29/10.

Физические свойства объекта оценки. Описание объекта оценки произведено на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 586945 от 28 октября 2014 г. и

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

Технического паспорта, составленного по состоянию на 12 августа 2014 г.²⁰, предоставленных Заказчиком, с учетом результатов визуального осмотра объекта оценки. Осмотр объекта оценки был проведен лично Оценщиком на дату оценки, фотографии объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Основные конструктивные элементы объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица

Основные конструктивные элементы объекта оценки - нежилого помещения, площадью 171,6 кв. м., этаж цокольный № 1, номера на поэтажном плане 1-12, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул.Ядринцева, 29/10

Наименование	Показатель	
Год постройки	2010	
Кадастровый (или условный) номер	38:36:000022:37789	
Этажность дома	7	
Этаж расположения	цокольный этаж	
Группа капитальности	1	
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м., в том числе:	171,6	
	основная, кв.м.	130,4
	вспомогательная, кв.м.	41,2
Высота по внутреннему обмеру, м.	3,3	
Фундаменты и земляные работы	свайный	
Стены (надземные и их наружная отделка)	кирпичные	
Перегородки надподвальные	кирпичные	
Перекрытия	железобетонные	
Оконные проемы	стеклопакеты	
Дверные проемы	металлическая входная	
Полы	бетонные	
Внутренняя отделка	штукатурка	
Внутренние сантехнические и электрические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, электроосвещение	
Разные работы	крыльцо	

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение с выполненным отдельным входом в 7-ми этажном жилом доме, цокольный этаж № 1, состоящее из помещений (номера на поэтажном плане 1-12), разделенных между собой перегородками. Ниже, на Схеме 4, представлен поэтажный план²¹ объекта оценки.

Схема 4

Поэтажный план объекта оценки



Поэтажный план полностью соответствует фактической планировке.

Сведения об износе, устареваниях. В ходе проведения визуального осмотра по состоянию на дату оценки – 9 марта 2017 г., с учетом данных Технического паспорта²², можно сделать вывод о том, основные конструктивные элементы объекта оценки характеризуются хорошим состоянием²³.

²⁰ см. Приложение к настоящему Отчету.

²¹ на основании данных Технического паспорта, составленного по состоянию на 12 августа 2014 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

²² см. Приложение к настоящему Отчету.

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

Уровень отделочных работ относится к **черновому**.

Сведения о текущем использовании объекта оценки. Текущее использование – по состоянию на дату оценки объект оценки не используется в связи с отсутствием отделочных работ.

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

Таблица 2

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

Наименование объекта оценки	Собственник (Субъект права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы ²⁴	Правоподтверждающие документы ²⁵
Нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв. м., этаж цокольный № 1, на поэтажном плане 1-12	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. Ядринцева, 29/10	Договор купли-продажи нежилого помещения от 11.09.2014 г. №123/ФЛ/БС	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 586945, выданное 28 октября 2014 г.

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

Балансовая стоимость объекта оценки Заказчиком представлена не была.

Сведения об имеющихся обременениях (ограничениях), связанных с объектом оценки. На основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 586945, выданного 28 октября 2014 г.²⁶, предоставленного Заказчиком, объект оценки имеет ограничение (обременение) права: **доверительное управление**, которое не оказывает влияния на стоимость объекта оценки.

2.4. Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

Таблица 3

Градация ликвидности объектов недвижимости в зависимости от сроков реализации

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

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

Таким образом, для объекта оценки Оценщиками была принята градация ликвидности имуществ-

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

²⁵ см. Приложение к настоящему Отчету

²⁶ см. Приложение к настоящему Отчету

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

2.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

При анализе наиболее эффективного использования объекта оценки рассматриваются следующие моменты:

1. **Физически возможное использование (конструктивно-планировочные решения).** Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение в 7-этажный жилой дом, расположенное в цокольном этаже № 1, состоящее из помещений (номера на поэтажном плане 1-12, разделенных между собой перегородками. На Схеме 4 представлен поэтажный план объекта оценки, который полностью соответствует фактической планировке объекта (перепланировок не обнаружено). Возможные варианты использования объекта оценки, исходя из его физически возможного использования:
 - офисное помещение.
2. **Юридически разрешенное использование.** В настоящий момент, согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права и Технического паспорта²⁹, объект оценки имеет назначение – нежилое, а в остальном, нет никаких законодательных ограничений для смены профиля.
3. **Финансовая оправданность.** Целесообразно использовать объект оценки в качестве офисного помещения, так как этому соответствуют физическая возможность и юридически разрешенное использование объекта оценки. Таким образом, в соответствии с приведенным качественным анализом наиболее эффективного использования, был сделан вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки недвижимости является его использование в качестве **офисного помещения**.
3. **Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

3.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за 2016 год³⁰

По итогам 2016 года наблюдается возобновление роста в промышленности (+1,1%) и транспортном комплексе (за исключением пассажирских перевозок).

В отраслевом разрезе наблюдается интенсивный рост химического производства (+5,3%), производства резиновых и пластмассовых изделий (+5,4%), текстильного и швейного производства (+5,3%), производства кожи, изделий из кожи и обуви (+5,1%), производства машин и оборудования (+3,8%). Устойчивый рост демонстрирует добыча топливно-энергетических полезных ископаемых (+2,6%), пищевая промышленность (+2,4%) и обработка древесины (+2,8%). Благодаря росту производства в обрабатывающих отраслях во второй половине года и более низкой по сравнению с прошлым годом среднемесячной температурой хорошие показатели демонстрирует производство электроэнергии, газа и воды (+1,1%).

Сектор связи сократился на 3,8%. Причина - насыщение рынка. Проникновение мобильной связи достигло 180%, а доступность услуг подвижной связи, интенсивное развитие услуг по передаче

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

²⁸ на основании данных Технического паспорта, составленного по состоянию на 22 ноября 2014 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

²⁹ см. Приложение к настоящему Отчету.

³⁰ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

данных для целей передачи голосовой информации (IP-телефония) способствуют снижению потребности абонентов в услугах фиксированной местной, междугородной, внутризонавой и международной связи.

В структуре промышленного производства наблюдается продолжение роста доли выпуска товаров топливно-энергетического комплекса. Несмотря на сокращение объемов производства нефтепродуктов

(-2,4%) доля продукции ТЭК в структуре промышленного производства составила (50,25%). Незначительное увеличение доли выпуска наблюдается в секторе конечного спроса (11,23%).

Продолжается сокращение доли товаров промежуточного спроса (20,04%) и товаров инвестиционного спроса (14,47%).

В январе-ноябре 2016 г. наблюдается сокращение финансового результата добывающих предприятий (-9,2%). Ускоренный рост финансового результата наблюдается в следующих секторах экономики: обработка древесины (+429,8%), производство резиновых изделий (+66,9%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (+93,8%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов, (+104,3%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 2016 г. составил порядка 2,9 млрд. тонн (+0,6 %). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном - 1,2 млрд. тонн (+0,7 %), автомобильном - 1,5 млрд. тонн (+0,4 %) и морском - 23,8 млн. тонн (+30,4 %) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном - 0,1 млрд. тонн (-3,9%) и воздушном - 0,001 млрд. тонн (-8,5%) видах транспорта. При этом на всех видах транспорта увеличивается грузооборот, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажиروоборот всеми видами транспорта общего пользования за 2016 г. составил 457,1 млрд. пасс.-км (-1,9%). Снижение пассажирооборота объясняется снижением покупательной способности населения и, соответственно, изменением потребительских предпочтений.

В 2016 году наблюдается рост банкротств в секторах экономики. Сумма исков по делам банкротства, находящимся в судебном производстве за 2016 год составила 360,8 млрд. руб. (из них удовлетворено требований на сумму 168,1 млрд. руб.). Сумма требований по завершенным судебным делам составила 610,0 млрд. руб. (из них удовлетворенных требований - 19,5 млрд. руб.). Всего зафиксировано 25,1 тыс. дел, находящихся в производстве, 29,6 тыс. - завершенные дела.

3.1.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области за январь-сентябрь 2016 года³¹

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

- ✓ объем промышленного производства - 106,4%;
- ✓ оборот розничной торговли - 93,3%;
- ✓ реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) - 92,2%.

Индекс промышленного производства за 9 месяцев 2016 года составил 106,4%. Объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2016 года составил 151 643,4 млн. рублей.

В январе-сентябре 2016 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 416,6 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) - 336,4 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 13 159,1 млн. рублей. Ввод составил 87,3% к соответствующему периоду прошлого года (январь-сентябрь 2015 г. - 133,3%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь-сентябрь 2016 года составил 51 985,6 млн. рублей (104,6% по отношению к аналогичному периоду прошлого года) в связи с ростом объема выдачи ипотечных жилищных кредитов.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-сентябре 2016 года составил 218 714 млн. руб. или 93,3% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе-сентябре 2015 года - 214 384 млн. руб. и 91,9% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализа-

³¹ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

ции, в январе-сентябре 2016 года по оперативным данным составил 6 222 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 107,4% (в январе-сентябре 2015 года - 5 387 млн. руб. и 93,5% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 9,8% (январь-сентябрь 2015 года - 8,9%). По данным Иркутскстата сводный индекс потребительских цен на продовольственные товары (включая алкогольные напитки) в Иркутской области в сентябре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 102,1%, что ниже аналогичного показателя в целом по России (102,4%).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 9 месяцев 2016 года составил 4 879,3 млн. долларов США и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 21,4%.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 9 месяцев 2016 года составили 105 874,1 млн. рублей, что на 12 975,9 млн. рублей (+14,0%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 13 055,1 млн. рублей (+16,7%) и составили 91 236,3 млн. рублей или 86,2% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за 9 месяцев 2016 года составило 100 396,4 млн. рублей, что на 3 374,6 млн. рублей (+3,5%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За январь-сентябрь 2016 года в Иркутской области объем валовой продукции сельского хозяйства составил 45,9 млрд. рублей, индекс производства - 106,6% к соответствующему периоду 2015 года.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за январь-август 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года снизились на 10,4%, что обусловлено сохранением высокого инфляционного фона (индекс потребительских цен - 109,3%), снижением доходов от предпринимательской деятельности и прочих доходов.

По состоянию на 1 октября 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области состояли 19 115 человек, ищущих работу, из них 18 792 человека незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 октября 2016 года составила 13 465 человек.

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

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 октября 2016 года составил 0,5 человек, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 октября 2015 года - 0,5 человек на 1 вакансию).

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

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 свиноплекс», 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: изданий – больше в 2,6 раз, газет – на 12%.

По итогам 1 полугодия 2016 года индекс промышленного производства в данном виде экономической 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 «Саянскимпласт» (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 «Усолье-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 «Меgetский завод металлоконструкций», ОАО «Центральный ремонтно-механический завод», ОАО «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 регионов 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 транс-

портных 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 I 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 I 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 объём 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 I полугодие 2016 года составил около 438,4 млн. долларов США (31,3% к I полугодию 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 сырьё, товары народного потребления.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

4.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м. этаж цокольный № 1, номера на поэтажном плане 1-12, расположенное по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, 29/10.

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

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

4.1.1. Обзор рынка офисной недвижимости г. Иркутска

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

Доходная недвижимость имеет ряд существенных преимуществ по сравнению с традиционными финансовыми активами (акциями или облигациями). В отличие от корпоративных акций, по которым дивиденды выплачиваются в лучшем случае ежегодно, владение доходной недвижимостью обеспечивает собственника ежемесячным потоком доходов, в основе которого лежит ежемесячная оплата аренды. А на торговые и офисные помещения в центре города ставки достаточно высоки и люди готовы идти на эти траты, а из-за высокой стоимости аренды большинство предпринимателей стремятся иметь недвижимость в собственности.

Вложения в недвижимость, а тем более - коммерческую, наиболее привлекательны с точки зрения доходности и сохранения денег. Недвижимость всегда в цене, этому есть объективные причины - малое количество вводимых площадей, высокая стоимость земли в центре города, крупные затраты на подведение коммуникаций. Вложения в коммерческую недвижимость позволяют получать стабильную прибыль.

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 - **A, B, C и D**.

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

Первые бизнес-центры, появившиеся в конце 90-х годов и отнесенные к классу А, далеко не всегда соответствовали приведенному описанию. В последние годы стандарты офисов класса А повышаются. Появились так называемые интеллектуальные здания, предусматривающие полную оптимизацию и автоматизацию всех систем жизнеобеспечения. Основными покупателями или арендаторами офисов в бизнес-центрах являются западные компании, а также крупные российские фирмы, ведущие бизнес с зарубежными партнерами. При необходимости более детального анализа офисы класса А можно разделить на подклассы А1, А2 и А3.

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

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

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

Класс С - офисы, по характеристикам здания соответствующие классам В, но с недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд) и оборудовании (недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха, недостаточное количество машиномест на