


# ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»

 Филиппов Д.О.  
Дата составления Отчета:  
«11» марта 2016 г.

## ОТЧЁТ № 16-106

об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости - нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., находящийся в цокольном этаже (№ 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: 11 марта 2016 г.

**Заказчик:**

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

**Юридический адрес:**

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

**Исполнитель:**

ООО «Десоф-Консалтинг»

**Юридический адрес:**

664011, г. Иркутск,  
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	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
1.7.1. Затратный подход.....	7
1.7.2. Сравнительный подход.....	9
1.7.3. Доходный подход.....	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	10
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	12
2.1. Краткая характеристика города Иркутска.....	12
2.2. Описание месторасположения объекта оценки.....	16
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	19
2.4. Анализ ликвидности объекта оценки.....	21
2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	21
2.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	22
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ</b> .....	22
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года.....	22
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области.....	23
3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	25
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены офисной недвижимости.....	29
<b>4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	29
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов.....	29
4.2. Оценка объекта сравнительным подходом.....	30
4.2.1. Выбор объектов-аналогов.....	31
4.2.2. Описание корректировок.....	31
4.2.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах.....	32
4.2.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	32
4.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.....	33
4.3. Оценка объекта доходным подходом.....	34
4.3.1. Определение потенциального валового дохода.....	35
4.3.2. Определение действительного валового дохода.....	36
4.3.3. Операционные расходы.....	37
4.3.4. Определение ставки капитализации.....	37
4.3.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода.....	38
<b>5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	39
5.1. Определение весов с помощью метода анализа иерархий.....	40
5.2. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки.....	41
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	44
<b>7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	45
<b>8. ПРИЛОЖЕНИЕ</b> .....	47

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

<b>Объект оценки:</b>	нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м., находящееся в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12)
<b>Адрес объекта оценки:</b>	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д. 29/10
<b>Собственник объекта оценки:</b>	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
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</b>	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, д. 29/10
<b>Характеристики объекта оценки:</b>	Октябрьский район, ул. Ядринцева, д. 29/10
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки:</b>	право собственности
<b>Сведения об обременении объекта оценки:</b>	на основании имеющихся документов <sup>1</sup> , обременений, связанных с объектом оценки, Оценщиками выявлено – доверительное управление
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:</b>	выявленные ограничения (обременения) прав при оценке объекта оценки, учтены не были, поскольку обременение – доверительное управление не будет влиять на рыночную стоимость объекта оценки, так как при его реализации всегда будут рыночные условия
<b>Цель оценки:</b>	определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар». <sup>2</sup>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</b>	итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщиков, не может быть использована для иных целей
<b>Вид стоимости:</b>	рыночная стоимость
<b>Дата оценки:</b>	11 марта 2016 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	11 марта 2016 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	11 марта 2016 г.
<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия:</b>	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета
<b>Иная информация предусматривающая федеральные стандарты оценки:</b>	-

**1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития развития России № 297 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития развития России № 298 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития развития России № 299 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.;</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в дейст-</li> </ul>
--	--

<sup>1</sup> см. п. 1.11. настоящего Отчета<sup>2</sup> связанные с этим ограничения отсутствуют.

	вующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющихся <b>обязательными</b> <sup>3</sup> к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	---

### 1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика:	Открытое акционерное общество
Полное наименование Заказчика:	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика:	<p>Филиал ОАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Иркутске  р/с 40702810573000001886  к/с 30101810400000000893  ИНН 3808167888  БИК 042520893  ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.  Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв 2.</p>

### 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, период страхования с 02 ноября 2015 г. по 01 ноября 2016 г. Страховая сумма: <b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей.</b>
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> <li>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105;</li> <li>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;</li> </ul> <p>Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г.  Стаж работы в области оценочной деятельности: <b>13 лет.</b>  Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета  Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> <li>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104;</li> <li>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: <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;</b></li> </ul> <p>Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г.  Стаж работы в области оценочной деятельности: <b>18 лет.</b>  Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета  Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
Информация обо всех привлекаемых к	не привлекались

<sup>3</sup> ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции

проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	
--	--

### 1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 16-86 от 04.03.2016 г.	
Объект оценки:	нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м., находящееся в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12)	
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д. 29/10	
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:	11 марта 2016 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке:		
Нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м., находящееся в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12)	Сравнительный подход:	6 245 727 рублей
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	6 286 777 рублей
	Рыночная стоимость	6 263 725 рублей
	Итоговая рыночная стоимость <sup>4</sup> :	2 016 000 рублей
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений <sup>5</sup> (округленно):	2 016 000 (Два миллиона шестнадцать тысяч) рублей.	
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 сооружения<sup>6</sup>.

**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-

<sup>4</sup> при условии его реализации на открытом рынке в течение одного месяца, при нормальном сроке экспозиции – 6 месяцев (см. п. 5 настоящего Отчета).

<sup>5</sup> см. п. 1.8. настоящего Отчета.

<sup>6</sup> 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 II, п.4).

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

**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 N 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 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Раздел II, п. 8).

**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. (ФСО № 7, раздел VI, п.13).

### 1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости

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

### 1.7.1. Затратный подход

Рыночная стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = CЗУ + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

где **СЗУ** – рыночная стоимость земельного участка,

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

**И** – накопленный износ объекта.

Согласно данным **Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков**, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р., при оценке рыночной стоимости земельных участков используются:

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

**Метод прямого сравнения продаж** применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок<sup>7</sup>.

Далее определяют затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки.

**Затраты на воспроизводство** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий<sup>8</sup>.

**Затраты на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки<sup>9</sup>.

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

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

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

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

<sup>7</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

<sup>8</sup> Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20 мая 2015 г.

<sup>9</sup> Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20 мая 2015 г.



- 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: рыночной ситуации, накладываемых сервитуты на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

### 1.7.2. Сравнительный подход

Подход по сравниваемым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с объектом оценки 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 оцениваемому объекту;

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 объект оценки;

согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

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

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

### 1.7.3. Доходный подход

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

**Метод прямой капитализации** основан на прямом преобразовании чистого операционного

дохода в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

1. Все итоговые и промежуточные расчеты выполнены в **текущих ценах**, при этом если Собственник недвижимого имущества является плательщиком налога на добавленную стоимость, то все итоговые суммы включают в себя величину НДС, в рамках действующего налогового законодательства.
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, при этом Оценщики не производили обмер оцениваемого помещения, полагаясь на **верность** исходной информации, предоставленной Заказчиком.
3. Оценщики не несут ответственность за юридическое описание имущественных прав на оцениваемое имущество, достоверность которого исходит со слов Заказчика и предоставленных документов.
4. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по по-

- воду составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемого помещения. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
  6. Исходные данные, использованные Оценщиками 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 Дополнительным соглашением № 61 к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Байкал Стар» под управлением ОАО «УК «Байкальский капитал» от 11 марта 2016 г. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
  8. В соответствии с Задаaniem на оценку к Дополнительному соглашению № 61 к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Байкал Стар» под управлением ОАО «УК «Байкальский капитал» от 11 марта 2016 г., в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта стоимость.
  9. Рыночная стоимость объекта оценки как итоговая, так и в рамках используемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Все расчетные показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.
  10. 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.).
  11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по этой величине.

#### 1.9. Этапы проведения оценки

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

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

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

1. Сайт АВИТО — сайт бесплатных объявлений <http://www.avito.ru/>

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

#### **1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 586945 от 28 октября 2014 г.;
2. Копия Технического паспорта на помещение - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, 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 Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету<sup>10</sup>.

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

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Оцениваемым объектом является нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м., находящееся в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), принадлежащее Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. 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. Краткая характеристика города Иркутска<sup>11</sup>**

Иркутск один из крупных городов на Востоке России (Иркутская область). Он основан в 1661 году и расположен в долине реки Ангары, в месте впадения двух ее притоков – Иркуты и Ушаковки, в 55 км. от уникального природного комплекса, объекта Всемирного Наследия - озера Байкал.

Иркутск (52 градусов 17 минут северной широты, 104 градуса 16 минут восточной долготы) расположен примерно на широте таких городов, как Оренбург, Саратов, Воронеж, Варшава, Берлин.

Площадь Иркутска в составе городской черты – 27 998 га.

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-промышленных путях, связывающих европейскую часть России с Китаем, Монголией и русским Дальним Востоком, Иркутск быстро развивался и рос.

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

С 30-х годов в Иркутске начинается индустриальное строительство. Возводятся завод тяжелого машиностроения, авиационный завод, кирпичный и шлакобетонный заводы, чаепрессовочная фабрика, предприятия пищевой промышленности и др. Экономическое развитие города способствовало развитию науки, образования и культуры.

С 50-х годов начинается быстрое развитие Иркутска, создается современный индустриальный

<sup>10</sup> Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.

<sup>11</sup> <http://pribajkal.ru/irkutsk-city.html>

облик города. С 1947 г. в городе - трамвайные маршруты, с 1972 – троллейбусные. В 1958 году вступил в строй телецентр. Начинается период застройки города крупными кварталами и микрорайонами. Вырастают новые массивы – Байкальский, Солнечный, Юбилейный, Приморский, Академгородок, Первомайский, Синюшина гора.

Иркутск сегодня – это крупный административный, торговый, культурный и научный центр Восточной Сибири, в котором проживают более 578,1 тысяч жителей.

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

Кировский район – исторический, современный и деловой центр города. Здесь размещаются почти все административные учреждения, театры, музеи, библиотеки, памятники архитектуры. 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. Куйбышевский район состоит из микрорайонов: Топкинский, Зеленый и предместье Рабочее, Марата, Радищево. Территория Куйбышевского района – наиболее старая промышленная часть города.

Безусловно, расположение в центре города объектов коммерческой недвижимости, придает им большую ценность, однако, также повышает стоимость объектов и расположение их вблизи основных магистралей города (ул. Ленина, ул. К. Маркса, ул. Ядринцева, 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.

Иркутск обладает высоким научно-техническим и производственным потенциалом, развитой инфраструктурой и является культурным, историческим и научным центром Прибайкалья. Здесь сосредоточен основной научный потенциал Иркутской области: девять академических институтов входят в состав Иркутского научного центра СО РАН, пять институтов представляют Восточно-Сибирский научный центр СО РАН.

Иркутский научный комплекс считается одним из самых крупных на востоке Российской Федерации. Интеллектуальный потенциал Иркутска позволяет говорить о его инвестиционной привлекательности, с точки зрения наличия квалифицированных специалистов, как для различных видов экономической деятельности, так и в сферах городской инфраструктуры.

В городе Иркутске насчитывается 22 высших учебных заведений, в том числе 15 государственных.

В высших учебных заведениях Иркутска работают несколько сот докторов наук и более двух тысяч кандидатов наук, осуществляющих подготовку студентов по 150-ти направлениям и 260-ти специальностям.

В муниципальной системе образования города Иркутска функционируют 255 учреждений, в которых обучаются и воспитываются 82,7 тыс. детей и подростков. В 75 дневных общеобразовательных школах и школах-интернатах, 4-х вечерних (сменных) школах и Центрах образования, 8-ми специальных (коррекционных) школах получают основное и среднее образование 61,4 тыс. учащихся; 56 учреждений дополнительного образования обеспечивают внешкольной занятостью 25,9 тыс. не-

совершеннолетних детей; 112 учреждений дошкольного образования Иркутска посещают 21,3 тыс. детей.

В Иркутске работает 64 крупных и средних предприятий различных видов экономической деятельности. Численность занятых в сфере производства составляет более 28 тыс. чел. Объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг за 9 месяцев 2006 г. составил – около 19 млрд. руб. (в фактических отпускных ценах).

Иркутск по праву считается ведущим финансовым центром области. В городе действуют свыше 30 банков, в том числе 9 региональных и 25 филиалов иногородних российских банков.

Наибольшая доля в структуре малых предприятий города Иркутска приходится на предприятия торговли (свыше 53%) – данная тенденция наблюдается на протяжении последнего ряда лет и обусловлена достаточно высокой оборачиваемостью капитала, стабильным спросом на реализуемую продукцию.

От общего числа малых предприятий около 15% занимают организации, осуществляющие операции с недвижимым имуществом. Численность занятых в этой сфере – 11% от общей численности занятых на малых предприятиях города. Оборот этих организаций составляет около 2,5% в общем обороте малых предприятий Иркутска.

Существенна доля строительных предприятий – более 11% от общего числа предприятий. Численность занятых в этой сфере занимает почти 15% от общей численности занятых на малых предприятиях города. Оборот строительных предприятий – почти 3,5% в общем обороте малых предприятий Иркутска.

Иркутск – крупный транспортный узел Восточной Сибири. В нем расположен центр управления Восточно-Сибирской железной дорогой, международный аэропорт, Восточно-Сибирское речное пароходство, речной порт, крупные предприятия автомобильного и электрического транспорта.

Наличие развитого в Иркутске транспорта: авиационного, автомобильного, железнодорожного и речного – делают Байкал доступным в любой точке.

Парк общественного транспорта насчитывает 138 автобусов, 78 троллейбусов, 70 трамваев, 160 маршрутных такси и автобусов.

Иркутск – культурный центр Иркутской области. Здесь функционирует 8 парков и садов, 6 театров, 3 концертных зала, 5 кинотеатров, цирк, 12 музеев и филиалов, 36 государственных массовых библиотек, 5 музыкальных школ, 6 школ искусств, 4 художественные школы, творческие организации: писательская, Союзы художников, журналистов и другие.

Близ Иркутска расположен архитектурно-этнографический музей народов Прибайкалья «Тальцы» - один из крупнейших музеев деревянного зодчества под открытым небом в России.

На территории города Иркутска находятся памятники культуры — исторического наследия:

- Собор Богоявления, ул. Нижняя Набережная, 2;
- Харлампиевская церковь, ул. 5-ой Армии, 59;
- Троицкая церковь, ул. 5-ой Армии, 8;
- Польский костел, ул. Сухэ-Батора, 1;
- Синагога, ул. К.Либкнехта, 23;
- Спасская церковь, ул. Сухэ-Батора, 2;
- Владимирская церковь, ул. Декабрьских Событий, 3;
- Знаменский монастырь, ул. Ангарская, 14;
- Мечеть, ул. К.Либкнехта, 86;
- Церковь во имя иконы Казанской божьей матери, ул. Баррикад, 34;
- Покровская церковь, ул. Р. Штаба, 29;
- Спасо-Преображенская церковь, ул. Волконского, 1;
- Князе-Владимирская церковь, ул. Каштаковская, 52;
- Православная Старообрядческая община во имя Покрова Божией матери, ул. Баррикад, 109;
- Михайло-Архангельская церковь по ул. Образцова;
- Сад Томсона по ул. Р.Люксембург;
- Роща Кайская (с комплексом курорта «Ангара») по ул. Маяковского;
- Роща «Звездочка», ул. Звездинская, Гоголя, Чернышевского;

- Парк Парижской Коммуны (Глазковский некрополь), ул.ул. Маяковского, Боткина, 2-ая Железнодорожная;
- Комплекс Петропавловской полковой церкви, ул.ул. Гоголя, — Терешковой;
- Комплекс Николо-Иннокентьевской церкви, ул. Профсоюзная;
- Кресто-Воздвиженская церковь по ул. Коммунаров;
- Входа-Иерусалимская церковь по ул. Борцов Революции;
- Усадьба Сукачева, ул. Советская.

В Иркутске активно ведется выставочно-ярмарочная деятельность в специализированном международном выставочном комплексе «Сибэкспоцентр». Учитывая наличие специализированных объектов, в том числе «Байкал Бизнес Центра», Иркутск стал местом проведения Байкальских экономических форумов имеющих Всероссийское и международное значение со временем призванным оказывать позитивное влияние на развитие экономических связей со странами Азиатско-Тихоокеанского региона и всего мирового сообщества.

С 1967 года город Иркутск ведет активную международную деятельность в установлении и укреплении добрых отношений с городами мира. За это время между Иркутском и зарубежными городами-побратимами и партнерами было установлено разностороннее сотрудничество, осуществлен ряд проектов в различных областях деятельности, сложились традиции обмена официальными делегациями, группами школьников, студентов, преподавателей и врачей, артистов и спортсменов.

Сегодня побратимами города Иркутска являются:

• г. Канадзава (Япония) - Соглашение об установлении побратимских связей подписано в 1967 г.;

• г. Юджин (США) - Соглашение об установлении побратимских связей подписано в 1988 г.;

• г. Шэньян (Китай) - Соглашение об установлении побратимских связей подписано в 1992 г.;

• г. Улан-Батор (Монголия) - Соглашение об установлении побратимских связей подписано в середине 1970-х гг.

• Иркутск также активно сотрудничает со следующими иностранными городами-партнерами:

• г. Пфорцхайм (Германия) - Соглашение о сотрудничестве подписано в 1999г.;

• департамент Верхняя Савойя — г. Эвиан, г. Ля Рош, г. Тонон-Лебен, г. Анси (Франция) - Соглашение о сотрудничестве подписано в 2000 г.;

• г. Стрёмсунд (Швеция) - Соглашение об установлении сотрудничества подписано в 2001 г.;

• провинция Порденонэ (Италия);

• г. Гренобль (Франция);

• г. Дижон (Франция).

Укрепление дружественных и побратимских связей с городами Европы, Азии и США проходит с использованием всех форм сотрудничества с целью продвижения на международную арену положительного имиджа города Иркутска, как крупного туристского, исторического и культурного центра. Иркутск традиционно входит в первую пятёрку наиболее посещаемых мест в России и составляет примерно 2% российского туристского рынка.

Туристской деятельностью в г. Иркутске занимаются около 100 компаний, в которых занято более 2 тысяч сотрудников. В последнее время наблюдается рост числа средств размещения: появляются новые гостиницы и базы отдыха.

Основным фактором, влияющим на развитие потребительского рынка Иркутска, является положительная динамика реальных денежных доходов населения. По данным статистики, сегодня около 50% частного бизнеса города занято в торговле и общественном питании. Численность работающих в торговле превышает 50 тысяч человек. Сегодня в Иркутске функционируют 978 магазинов, 1 370 объектов мелкорозничной торговли, более 1 400 киосков и павильонов, 32 торговых центра, 6 оптовых рынков, 45 торговых площадки.

Продолжает развиваться сеть предприятий общественного питания. В Иркутске насчитывается 851 предприятия различной формы собственности. Численность работающих в сфере общественного питания составляет порядка 6 тысяч человек.

В Иркутске действуют 895 предприятий бытового обслуживания, численность занятых в этой сфере составляет более 5 500 человек.

Иркутск – спортивный город. На территории города действуют 7 стадионов, 121 спортивный зал, 9 физкультурно-оздоровительных комплексов, дворец спорта, легкоатлетический манеж, 20 плавательных бассейнов, 16 лыжных баз, 130 спортивных площадок. В секциях и группах по 40 видам спорта занимается около 52 тыс. горожан. В 22 детско-юношеских спортивных школах по 27 видам спорта занимается более 12 тыс. детей.

В г. Иркутске работают 62 лечебно-профилактических учреждений различного подчинения. В структуре муниципального здравоохранения функционируют 33 учреждения, в том числе детская молочная кухня, муниципальное учреждение санитарного автотранспорта, реабилитационный центр «Сибирь», городская станция скорой медицинской помощи, и 29 лечебных учреждений.

В настоящее время в городе Иркутск действуют 13 муниципальных стационаров (4 самостоятельных, 7 в составе больнично-поликлинических комплексов, Городской перинатальный центр, Городской психотерапевтический центр) с общим коечным фондом 3 618 коек, в том числе 3 206 – круглосуточного пребывания и 412 – дневного, и 16 амбулаторно-поликлинических учреждений мощностью 13 162 посещений в смену, в 6 из них работают 169 коек дневного стационара.

## 2.2. Описание месторасположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Октябрьском районе г. Иркутска. Октябрьский район города Иркутска, как территориальная единица, образован 21 марта 1941 года на основании Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 12.02.1941 г. Сталинский район, правопреемником которого является Октябрьский округ, включал в себя северо-восточную половину центральной части города, предместье Марата и Рабочее, а также нагорную часть.

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

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

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

Большое количество памятников истории и культуры расположено на территории Октябрьского округа. Из сохранившихся до наших дней церквей XVIII столетия Крестовоздвиженская – самая яркая, изысканная по форме и богато украшенная каменными кружевами. С 1948 года согласно постановлению СМ РСФСР церковь охраняется государством, а в 1960 году она с окружающими ее строениями (ограда с воротами, богадельня, два жилых дома) объявлена памятником федерального значения.

Еще одним памятником истории и культуры является мусульманская мечеть. Построенная в 1905 году, мечеть была признана одной из лучших в России. В основу ее архитектурного решения легли казанские мечети, которые были подвержены влияниям европейского и православного зодчества. В настоящее время мечеть является духовным центром мусульман – жителей г.Иркутска.

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

На территории округа находится одна из старейших библиотек города и области – Центральная городская библиотека им. А.В.Потаниной. Библиотека была основана в 1896 году как народная бесплатная библиотека-читальня на средства и пожертвования иркутян. В настоящее время центральная городская библиотека располагает универсальным по содержанию книжным фондом в 60 тысяч эк-



земляров 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 №1 – крупнейший и старейший стационар Октябрьского округа. В структуру входят: стационар на 595 коек различного профиля; три специализированные амбулаторные клиничко-консультативные центры: Ревматологический, Диабетологический, Аллергологический; 16 клинических отделений; 17 лечебно-диагностических отделений, поликлиника, женская консультация с филиалом, травматологический пункт, экстренное стоматологическое отделение. Все лечебные и диагностические отделения и кабинеты оснащены новым оборудованием последнего поколения.

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

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

Аэропорт «Иркутск» является крупным транспортным предприятием, где производится прием, коммерческое и техническое обслуживание воздушных судов разных видов. Своих первых пассажиров он принял в далеком 1925 году, расположившись сначала на левом берегу р. Ангара, а к тридцатому году – в районе Красных Казарм. В 1954 году аэропорту был присвоен статус международного.

Выгодное географическое положение в центре азиатской части России позволяет аэропорту соединять Европу со странами Юго-Восточной Азии и Америки.

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

Ниже на Схеме 1 представлено месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска.

Схема 1

#### Месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска



Объект оценки находится на ул. Ядринцева Октябрьского района г. Иркутска. Застройка улицы осуществлена, в основном жилыми домами много - и малоэтажной застройки, первые этажи которых перепрофилированы под объекты коммерческого назначения, так же имеется ряд зданий административного профиля. Улица Ядринцева берет свое начало от улицы Лызина и простирается до ул. Красноярская/ 30 Дивизии. Протяженность улицы Ядринцева составляет около 1,50 км., по ней проходит значительный поток личного автотранспорта.

Объект оценки представляет собой нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м., находящееся в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12). Ближайшей остановкой общественного транспорта является остановка «Школа № 23». Расстояние до остановки от объекта оценки составляет около 800 м., через которую проходит достаточное количество общественного и личного транспорта.

Ниже на Схеме 2 представлено месторасположение ул. Ядринцева на карте внутри Октябрьского района г. Иркутска. На Схеме 3 представлено месторасположение объекта оценки на ул. Ядринцева внутри Октябрьского района г. Иркутска.

Схема 2

**Месторасположение ул. Ядринцева на карте внутри Октябрьского района г. Иркутска**



Схема 3

**Месторасположение объекта оценки на ул. Ядринцева внутри Октябрьского района г. Иркутска**



**2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Описание объекта оценки произведено на основании данных документов<sup>12</sup>, предоставленных Заказчиком, с учетом результатов визуального осмотра. Фотографии объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Основные конструктивные элементы объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица 1

<sup>12</sup> см. Приложение к настоящему Отчету.

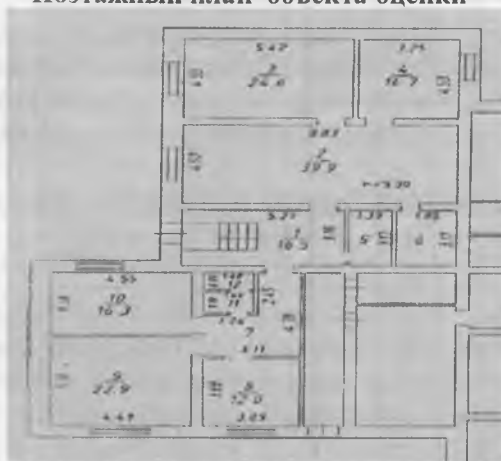
**Технические характеристики нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д. 29/10**

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38.36.000022.94.37789
Год постройки	2010
Литер	А
Этаж расположения	цокольный этаж
Группа капитальности	1
Общая площадь, кв.м	171,6
Фундамент	свайный
Стены	кирпичные
Перегородки	кирпичные
Перекрытия	кирпичные
Оконные проемы	пластиковые стеклопакеты
Дверные проемы	металлические, деревянные
Полы	бетонные
Вид внутренней отделки	черновой
Внутренние сантехнические и электрические устройства	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение
Прочие устройства	крыльцо

Состояние объекта оценки – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., находящегося в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), в целом может быть охарактеризовано как **хорошее**<sup>13</sup>, в связи с его годом постройки – 2010 г. и условиями эксплуатации. Уровень отделки был принят Оценщиками как **черновой**.<sup>14</sup> Текущее использование объекта оценки – **не используется, в связи с текущим состоянием и отсутствием отделочных работ**. Ниже на Схеме 4 представлен поэтажный план объекта оценки.

Схема 4

**Поэтажный план объекта оценки<sup>15</sup>**



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

Таблица 2

**Наименование, Собственники (Субъекты права) объекта оценки, месторасположение, правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы**

Наименование объекта оценки	Собственник (Субъект права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющие документы <sup>16</sup>
Помещение, общей площадью 171,6 кв.м., находящееся в цокольном этаже (№ на	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д. 29/10	Договор купли-продажи нежилого помещения от 11.09.2014 г. № 123/ФЛ/БС	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 586945 от 28 октября 2014 г.

<sup>13</sup> см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

<sup>14</sup> на основании результатов визуального осмотра (см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету).

<sup>15</sup> на основании Технического паспорта на объект оценки, составленный по состоянию на 12 августа 2014 г.

<sup>16</sup> см. Приложение к настоящему Отчету

позтажном плане 1-12)	инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев			
-----------------------	---	--	--	--

#### **Реквизиты Собственника объекта оценки<sup>17</sup>:**

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

Балансовая стоимость объекта оценки не была представлена Заказчиком.

На основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 586945 от 28 октября 2014 г.<sup>18</sup>, представленного Заказчиком, объект оценки имеет обременение – доверительное управление.

#### **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 имущества 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 офисное помещение, потенциальными покупателями которого могут выступать как физические, так и юридические лица, занимающиеся либо желающие заниматься данной сферой деятельности.

Таким образом, для объекта оценки Оценщиками была принята градация ликвидности имущества со сроком экспозиции – 6 месяцев. Такое решение было принято на основании консультации с профессиональным продавцом недвижимости АН «Европа» Гаршуковым Андреем, моб. тел: 72-03-48.

#### **2.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

В п. 2 настоящего Отчета описаны все факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, которые существенно влияют на его стоимость. Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на его стоимость, Оценщиками выявлены не были.

<sup>17</sup> на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 586945 от 28 октября 2014 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

<sup>18</sup> см. Приложение к настоящему Отчету.

### 2.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта оценки, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается на 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 оценки.

При анализе наиболее эффективного использования рассматриваются следующие моменты:

1. **Юридически разрешенное использование.** В настоящий момент, согласно данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 12 августа 2014 г., объект оценки является нежилым, а в остальном, на наш взгляд, нет никаких законодательных ограничений для смены профиля.
2. **Физически возможное использование (объемно-планировочные решения).** Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже. Объект состоит из помещений кабинетного типа и примыкающих к ним подсобных помещений, с выполненным отдельным входом. Возможные варианты использования исходя из конструктивного решения:
  - офисное помещение.
3. **Финансово оправданное использование.** На наш взгляд, наибольшим спросом будут пользоваться помещения объекта оценки при сдаче их в аренду для функционирования офисного помещения, так как к этому располагают физически возможное юридически разрешенное использование.

На основании вышеизложенного, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве **офисного помещения**.

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

Ситуация на рынке недвижимости напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся Объект 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.

#### 3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года<sup>19</sup>

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

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

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляю-

<sup>19</sup> источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

ших в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области<sup>20</sup>**

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

- объем промышленного производства – 104,5%;

<sup>20</sup> <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### **3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки**

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м., находящееся в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), принадлежащее Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенное по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д. 29/10. Исходя из анализа наиболее эффективного использования, приведенного в п. 2.6. настоящего Отчета и анализа месторасположения объекта оценки, Оценщики пришли к выводу, что объект оценки относится к сегменту рынка нежилых помещений офисного профиля.

### **3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Рынок бизнес-недвижимости является косвенным индикатором уровня деловой активности. Соответственно, развитие малого и среднего бизнеса представляет собой основной драйвер роста данного типа недвижимости. Спрос на офисные площади, в свою очередь, способствует увеличению арендных ставок; и, как следствие, привлекает в этот сегмент новых инвесторов. С другой стороны, стоимостные характеристики рынка коммерческой недвижимости оказывают непосредственное воздействие на ценообразование во всех отраслях экономической деятельности региона. Поэтому достоверная информация о текущей ситуации и тенденциях в этой отрасли бизнеса представляет большой интерес для предпринимателей из разных деловых кругов. Таким образом, для девелопера важно понимать принципы формирования цены аренды, изучить факторы, определяющие тренды в данной сфере.

Уже более трех лет на рынке коммерческой недвижимости Иркутска наблюдаются серьезные изменения. Усиливающаяся конкурентная борьба влечет за собой повышение качества проектов, уровня подготовки, а также рост профессионализма участников рынка. До недавнего времени в Иркутске, как и в большинстве городов России, офисная недвижимость традиционно представляла собой фонд устаревшей нежилкой и административной недвижимости, так называемый класс «D». Но конъюнктура постепенно меняется, ввиду повышения требований, предъявляемых к офисным объектам со стороны арендаторов. Цель настоящего исследования заключается в определении: текущего состояния рынка, соотношения спроса и предложения, потенциала развития, а также ключевых факторов успеха.

В данной работе использовался метод сплошного обследования, при котором анализируются все единицы генеральной совокупности объектов офисной недвижимости. Была составлена выборка, куда вошли объекты, схожие по своим характеристикам. После сегментации предложения, появилась возможность распределить объекты на три класса. Таким образом, выборка для полевого исследования является типовой. В рамках исследования был проведен опрос управляющих бизнес-центрами, по виду преследуемой цели он отнесен к смешанному, включающему выявление как количественных, так и качественных показателей. Каждый респондент опрашивается отдельно от остальных, его экспертная оценка по степени стандартизации является структурированной, т.к. вопросы задавались в определенной последовательности и с четкой формулировкой. При анализе созданной базы объектов использовался традиционный метод анализа информации, общие логические законы и правила анализа, сравнения, а также статистический анализ данных. В процессе сбора данных применялись как полевые, так и кабинетные методы обследования; использовалась первичная и вторичная информация.

Анализ рынка офисной недвижимости целесообразно начать с понятия объекта исследования, в качестве которого выбран рынок офисной недвижимости. Оптимальное определение, предлагаемое в научной литературе, сформулировано следующим образом: «рынок офисной недвижимости – это сегмент рынка коммерческой недвижимости, спрос на котором формируется за счет компаний, нуждающихся в офисных помещениях для размещения своих структурных подразделений, а предложе-

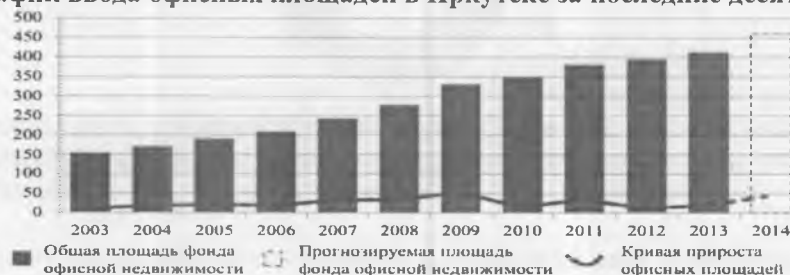
ние представлено крупноформатными офисными объектами».

Крупноформатная офисная недвижимость – это комплекс помещений офисного назначения, занимающих целое здание или выделенную часть здания с отдельным входом, объединенных единой инфраструктурой и находящихся в ведении одной управляющей компании. Эта категория представлена бизнес-центрами и административными зданиями с системным управлением. Следовательно, в типовую структуру офисной недвижимости, в этом случае, не включаются встроенные помещения, занимающие первые или подвальные этажи многоэтажных домов. Также следует разобраться в таких понятиях, как: общая площадь, полезная площадь, коэффициент загрузки, доля вакантных площадей. Общая площадь здания определяется как сумма площадей всех этажей.

Арендопригодная (полезная) площадь – это общая поэтажная площадь, предназначенная исключительно для использования арендаторами. Коэффициент загрузки рассчитывается как отношение сданных в аренду площадей к арендопригодной площади. Вакантная площадь – это несданная в аренду полезная площадь здания. В период с 2003 по 2009 гг. наблюдался тренд активного прироста офисных площадей, всего за этот период было введено 184 640 м<sup>2</sup>, при этом класс «В» составил 38%. Переломным моментом для рынка офисной недвижимости стал 2009 г., на который пришелся пик ввода – 53 тыс. м<sup>2</sup>. Следующие четыре года участники рынка адаптировались к новым посткризисным реалиям, поэтому среднегодовой объем ввода новых офисных площадей составлял 20 тыс. м<sup>2</sup>. В 2014 г. будет построено семь бизнес-центров, общей площадью 46,7 тыс. м<sup>2</sup>, что, безусловно, является положительным показателем. Стоит отметить, что шесть из этих семи объектов относятся к классу «В». На Схеме 5. Изображен график ввода офисных площадей в Иркутске за последние десять лет.

Схема 5

График ввода офисных площадей в Иркутске за последние десять лет



Для того чтобы отразить не только количественные, но и качественные показатели объекта исследования, необходимо проанализировать структуру фонда офисной недвижимости. На сегодняшний день, существует проблема неадекватной оценки деловых центров. При классификации, собственники таких объектов зачастую не учитывают такие недостатки, как: низкая обеспеченность парковочными местами, неэффективно организованная зона ресепшн, отсутствие в здании предприятий общественного питания и т.д. Это происходит не столько из-за желания девелоперов представить свой проект в выгодном свете, сколько по причине отсутствия единой классификации офисной недвижимости в Иркутской области. В таблице 4 представлена унифицированная классификация, разработанная на основе Классификации офисной недвижимости Г.М. Стерника и Классификации офисных зданий Московского Исследовательского Форума. В предложенной системе оценки были учтены региональные особенности и текущее состояние рынка. Здесь отсутствует описание класса «А», т.к. в Иркутске он не представлен.

Таблица 4

Унифицированная классификация, разработанная на основе Классификации офисной недвижимости Г.М. Стерника и Классификации офисных зданий Московского Исследовательского Форума

Показатель / Класс	В	С	Д
Возраст здания	Специальные новые офисные здания	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения	Административные здания, старше 10 лет с нежилыми помещениями, приспособленными под офисы
Инженерные характеристики здания	Единая комбинированная систем вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современная система безопасности здания; современные лифты для зданий высотой 3 и более	Система предварительного охлаждения приточного воздуха или сплит-системы кондиционирования воздуха	Устаревшие инженерные коммуникации

	этажей		
Конструктивные особенности здания	Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр; высота потолка 2,7 м и выше; открытая эффективная планировка этажа; качественные отделочные материалы	Кабинетная система планировки этажа; качественные отделочные материалы	Требования не предъявляются
Архитектурные особенности здания	Здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города	Требований к архитектуре не предъявляется	Требований к архитектуре не предъявляется
Парковка	Организованная охраняемая парковка; не менее 1 места на 60 м <sup>2</sup> арендопригодной площади	Наземная гостевая парковка; не менее 1 места на 100 м <sup>2</sup> арендопригодной площади	Требования не предъявляются
Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель	Опытный арендодатель; круглосуточная охрана	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и управления недвижимостью

На Схеме 6 приведено процентное соотношение трех классов данного типа коммерческой недвижимости. Очевидно, что в городе превалирует устаревший фонд административных зданий, на него приходится 41% общей площади, т.е. 175,3 тыс. м<sup>2</sup> и 59 объектов. 18 бизнес-центров В-класса, общей площадью 129,1 тыс. м<sup>2</sup> занимают 30% рынка. Класс «С», в свою очередь, составляет 29% с 47 офисными зданиями, их площадь 125,2 тыс. м<sup>2</sup>.

Схема 6

График ввода офисных площадей в Иркутске за последние десять лет.



Мерой стоимости найма коммерческих помещений в Иркутске, является арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> в месяц. На конец 2013 года на рынке офисной недвижимости средние цены сложились следующим образом: класс «В» – 916 рублей/м<sup>2</sup>/месяц, «С» – 721 рублей/м<sup>2</sup>/месяц, «D» – 685 рублей/м<sup>2</sup>/месяц.

Средняя стоимость квадратного метра здесь складывается из двух показателей: расположение и класс объекта. Для того, чтобы вычислить влияние качественных факторов на количественные показатели, был проведен корреляционно-регрессионный анализ. При детальном исследовании данного вопроса, гипотеза о корреляции стоимости аренды недвижимости, ее класса и расположения подтвердилась на 96%.

Модель множественной линейной регрессии представлена следующим уравнением:

$$y = a + b_1 * x_1 + b_2 * x_2 + \dots + b_n * x_n$$

Где переменная  $y$  – это средняя арендная ставка для объекта с выбранными параметрами, переменная  $x$  – значение влияющего фактора,  $a$  – константа, принятая в данном расчете за влияние расположения объекта в Ленинском округе, равное нулю;  $b$  – оценка углового коэффициента.

Для удобства восприятия за константу принимаем влияние расположения объекта в Ленинском округе, равное 0, т.к. его значение в формировании арендной ставки минимальное из возможных. В результате расчетов получены данные, представленные в таблице 5.

Таблица 5

Фактор		Влияние фактора, руб. / м <sup>2</sup> / месяц
Расположение объекта		
Ленинский район		0
Свердловский район		+139
Правобережный округ		+227
Октябрьский район		+244
Класс объекта		
Класс «D»		+511
Класс «С»		+518
Класс «В»		+755

Проанализировав предложение на рынке деловой недвижимости, логично будет оценить сфор-

мировавшийся спрос. В данной категории наблюдается повышенный интерес к качественным коммерческим площадям. По классу «В» отношение свободной площади к арендопригодной составляет всего 4,7%, а в классах «С» и «D» – 6,1% и 7% соответственно. Средневзвешенная доля вакантных площадей в офисных зданиях равна 6,4%. Таким образом, можно сделать вывод о повышенном спросе на качественные офисные площади в Иркутске. Также эту гипотезу подтверждает проведенный опрос 200 компаний-арендаторов: 16% из них переехали из офисов класса «D» в бизнес-центр класса «С» и «В», 5% и – планирует это сделать в течение года. При этом выбор респондентов был осуществлен прямо пропорционально процентному соотношению классов: 82 компании, снимающие помещения в зданиях D-класса; 68 и 50 фирм, располагающихся в объектах В- и С-классов.

Из 124 проанализированных объектов коммерческой недвижимости данного типа, только в 11 менеджмент осуществляется профессиональными внешними управляющими компаниями. Это говорит о слабой развитости аутсорсинга в сегменте коммерческой недвижимости, и как следствие ставит под вопрос эффективность менеджмента в подобных внутренних подконтрольных собственникам структурах. Исключениями являются такие девелоперы, профильной деятельностью которых является строительство и развитие офисных комплексов.

Еще одной негативной чертой многих иркутских офисных зданий является недостаточная для своего класса обеспеченность парковочными местами, это обусловлено стремлением девелоперов снизить стоимость реализации. Согласно проведенному анализу, из 65 объектов В- и С-класса, только 42% отвечают требованиям по количеству парковочных мест.

Показатель обеспеченности качественными офисными площадями лучше всего характеризует состояние данного сегмента рынка. По данным ведущих аналитиков, нормой для Иркутска является 300 м<sup>2</sup> на тысячу жителей. С учетом объектов, ввод которых планируется до конца 2014 года, обеспеченность составит 270 м<sup>2</sup> на тысячу человек. Из этого следует, что строительство еще 20 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей класса «В» закроет потребность в данном типе недвижимости до конца 2016 года, с учетом прогнозируемого роста населения. Наиболее благоприятным районом для девелопмента на данный момент является Октябрьский округ, ввиду самых высоких арендных ставок, а так же небольшой общей площадью качественных офисных объектов относительно Правобережного округа: 57,2 тыс. м<sup>2</sup> против 100,8 тыс. м<sup>2</sup>.

В целом, ситуация на рынке постепенно меняется в лучшую сторону: инвесторы проявляют все больший интерес к современным проектам класса «В», объем ввода офисных площадей растет, на рынке появляются крупные игроки, как среди арендаторов, так и среди управляющих компаний и инвестиционных фондов. Нередко девелоперы согласовывают основные конструктивные и планировочные решения с крупными якорными арендаторами еще на стадии проектирования. Рынок деловой недвижимости близок к насыщению не только качественными объектами, но и совокупным офисным фондом. Развитие исследуемого сегмента в будущем возможно в формате реконцепции устаревших бизнес-центров, необходимой для укрепления своих позиций относительно конкурентов. В ближайшее время появится интерес участников рынка к объектам класса «А», который может в корне изменить сложившуюся ситуацию в сегменте офисной недвижимости.

Ниже в таблице 6 представлены фактические данные о ценах и арендных ставках за 1 кв.м. объектов недвижимости офисного профиля, расположенных в разных районах города Иркутска. Источником информации послужили данные, представленные в газете «Дело» № 7 (46) от августа 2015 г. (цены и арендные ставки указаны по состоянию на 14.08.2015 г.).

Таблица 6

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

Район г. Иркутска	Средние цены коммерческой недвижимости офисного профиля (тыс. руб. 1 кв.м.)	Средние арендные ставки коммерческой недвижимости офисного профиля (тыс. руб. 1 кв.м. в месяц)
Кировский район	90,69	0,80
Октябрьский район	59,80	0,67
Свердловский район	57,00	0,45
Ленинский район	49,10	0,31
Куйбышевский район	44,40	0,50

Стоит отметить, что на цену и арендную ставку объектов недвижимости офисного профиля влияют следующие факторы:

- 1) месторасположение, в том числе внутри района;
- 2) расположение входа в объект недвижимости, т.е. с главной улицы, второстепенной или со двора;
- 3) транспортная доступность;
- 4) уровень отделочных работ и качество их выполнения;
- 5) состояние объекта в целом;
- 6) этаж расположения объекта.

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

В ходе анализа рынка офисной недвижимости г. Иркутска было выявлено, что на цены 1 кв.м. имеют влияние следующие ценообразующие факторы:

1. **Месторасположение.** Влияние этого фактора можно проследить исходя из средних цен и арендных ставок за 1 кв.м. объектов недвижимости офисного профиля, расположенных в разных районах г. Иркутска, представленных в таблице 8. Источником информации послужили данные, опубликованные в газете «Дело» № 1 (51) от февраля 2016 г.

2. **Площадь объектов (масштаб).** Влияние этого фактора на основании предложений к продаже объектов офисного профиля Оценщиками определено быть не может, так как отсутствует возможность подбора объектов, сопоставимых по всем ценообразующим факторам, и лишь отличающихся между собой площадью (масштабом). Исходя из этого, Оценщиками было принято решение входе определения рыночной стоимости оцениваемых объектов использовать методику, предложенную практикующим Оценщиком Е. Яскевичем на форуме Оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)»<sup>21</sup>).

3. **Уровень отделки.** В ходе проведения анализа рынка было выявлено, что уровень отделочных работ, выполненных в помещениях офисного профиля, влияет на их цену. Влияние этого фактора можно проследить на основании информации опубликованной на Интернет - странице строительной компании «БайкалИнтерСтрой»<sup>22</sup>, которая занимается проведением отделочных работ, в том числе и в офисных помещениях. Ниже в таблице 7 представлены затраты на проведение отделочных работ различного вида.

Таблица 7

#### Затраты на проведение отделочных работ, которые были приняты на основании информации предоставленной на сайте строительной компании «БайкалИнтерСтрой»

Вид уровня отделки	Затраты на проведение отделочных работ, руб.
ремонт "эконом" класска (косметический)	7 550
ремонт "бизнес" класска (капитальный)	10 670
ремонт "люкс" класска (эксклюзивный)	16 470

Так же стоит отметить, что на рынке всегда отмечалось снижение цены (торг) при покупке недвижимости. В настоящем Отчете величина скидки торг была принята на основании данных, справочника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»– М.: Русская деловая литература, 2014 г., стр. 62.

## 4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития развития России № 297 от 20.05.2015 г. указано: «Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

В настоящем Отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., находящегося в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда не-

<sup>21</sup> Вестник оценщика [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)

<sup>22</sup> <http://www.irk-stroy.ru/price.htm>.

движимости «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, 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 объектом оценки является нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже жилого дома, то физически невозможно возведение объекта идентичного оцениваемому, что противоречит принципу замещения. На основании этого, нами было принято решение отказаться от использования затратного подхода в рамках этой работы.

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

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

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

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

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки была получена как средневзвешенная величина рыночных стоимостей, полученных по сравнительному и доходному подходам, с применением метода анализа иерархий.

#### **4.2. Оценка объекта сравнительным подходом**

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

Применение сравнительного подхода в большинстве случаев включает следующие этапы:

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

#### 4.2.1. Выбор объектов-аналогов

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

В связи с тем, что в соответствии с наиболее эффективным использованием объекта оценки его целесообразно использовать для функционирования офисного помещения, то в качестве объектов-аналогов были выбраны только встроенные помещения, используется в качестве офисных и те, которые могут быть использованы в качестве офисных.

Нами проведен анализ рынка коммерческой недвижимости Октябрьского района г. Иркутска. По данным базы Интернет был выявлен ряд нежилых помещений, основные характеристики которых представлены в таблице 11.

Таблица 11

#### Характеристика объектов-аналогов

№	Дата	Цена, Руб.	Цена 1 кв.м., руб.	Площадь, кв.м.	Месторасположение	Уровень отделки	Этаж расположения	Отдельный вход	Источник информации
1	07.03.2016	4 335 000	35 244	123	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова д. 150/7	простой	цоколь	есть	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_720619928">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_123_m_720619928</a>
2	04.03.2016	11 000 000	51 163	215	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева д. 31	повышенный	цоколь	есть	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_551053975">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_551053975</a>
3	10.03.2016	5 500 000	55 000	100	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Депутатская д. 75	простой	цоколь	есть	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_739246301">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_100_m_739246301</a>

#### 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 коммерческой недвижимости, как правило, указывается цена и площадь объекта, что позволяет сопоставлять различные по площади объекты.

#### 4.2.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах

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

1. **Корректировка на переданные права собственности.** Объект оценки и все объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав, 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.** Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату нами не применялась.
5. **Корректировка на месторасположение.** Объект оценки, как и все выбранные объекты-аналоги, расположены в Октябрьском районе г. Иркутска, поэтому корректировка на местоположение нами не применялась.
6. **Корректировка на группу капитальности.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги расположен в здании I группы капитальности, поэтому корректировка на группу капитальности нами не вносилась.
7. **Корректировка на состояние.** Объект оценки и все выбранные объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии, поэтому корректировка на состояние нами не вносилась.
8. **Корректировка на отдельный вход.** Объект оценки, как и все объекты-аналоги, имеет отдельный вход, поэтому корректировка на отдельный вход во всех случаях 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 и экспертный метод в случае невозможности применить математический аппарат для их расчета.

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

1. **Корректировка на торг.** Так же стоит отметить, что на рынке всегда отмечалось снижение цены (торг) при покупке недвижимости. Величина корректировки - понижающая, которая была определена исходя из реальных скидок на рынке жилой недвижимости, и составляет  $-4\%$ <sup>23</sup>.
2. **Корректировка на масштаб (общую площадь).** Расчет корректировки на масштаб (общую площадь) выполнен по методике, предложенной практикующим Оценщиком Е. Яскевичем на форуме Оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного

<sup>23</sup> см. п. 3.4. настоящего Отчета



подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)»<sup>24</sup> и основан на выявленной экспериментальным способом степенной зависимости между ценой и площадью объекта:

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

$P_m$  – корректировка на масштаб, %;

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

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

Расчет корректировки на масштаб (общую площадь) представлен в таблице 13.

**3. Корректировка на уровень отделочных работ.** Объект оценки имеет черновой уровень отделочных работ, а объекты-аналоги №1, № 2 и № 3 характеризуются другими уровнями отделочных работ, на основании этого их цены были скорректированы. Величина корректировки на уровень отделочных работ была принята на уровне затрат на проведение отделочных работ соответствующего уровня на основании информации, предоставленной на сайте строительной компании «БайкалИнтерСтрой»<sup>25</sup>. Расчет корректировки на уровень отделочных работ представлен в таблице 13.

#### 4.2.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице 13.

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 рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлено в таблице 14.

Таблица 13

#### Результаты проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена, руб.		4 335 000	11 000 000	5 500 000
Дата	11.03.2016	07.03.2016	04.03.2016	10.03.2016
Общая площадь, кв.м.	171,6	123	215	100
Цена 1 кв.м. общей площади, руб.		35 244	51 163	55 000
<b>Расчет корректировки на торг</b>				
Величина корректировки на торг		-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		33 834	49 116	52 800
<b>Расчет корректировки на масштаб (площадь объекта)</b>				
Площадь объекта, кв.м.	171,6	123	215	100,0
Величина корректировки на масштаб (общую площадь)		-5,82%	4,14%	-9,26%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		31 866	51 151	47 909
<b>Расчет корректировки на уровень отделочных работ</b>				
Уровень отделочных работ	черновой	простой	повышенный	простой
Затраты на проведение отделочных работ соответствующего уровня, руб.	0	7 550	10 670	7 550

<sup>24</sup> Вестник оценщика [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)

<sup>25</sup> <http://www.irk-stroy.ru/price.htm>.

Величина корректировки на уровень отделочных работ		-7 550	-10 670	-7 550
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	36 397	24 316	40 481	40 359
Удельный вес		0,250	0,400	0,350
Рыночная стоимость полученная сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж) оцениваемого объекта, руб.	6 245 727			

Таблица 14

## Определение удельных весов

Наименование факторов	Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
близость по дате		1	2	3
близость по площади объекта		2	3	2
близость по уровню отделки		2	3	2
Сумма весов	20	5	8	7
Удельный вес		0,25	0,40	0,35

Рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки была определена как средневзвешенная величина. Расчет выполнен по формуле:

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

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

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

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

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения, общей площадью 171,6 кв.м., находящегося в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12), принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева, д. 29/10, по состоянию на дату оценки – 11 марта 2016 года, с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере (округленно):

**6 245 727 (Шесть миллионов двести сорок пять тысяч семьсот двадцать семь) 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 офисного 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, как общая площадь объекта оценки.

В таблице 15 представлены объекты-аналоги, сдаваемые в аренду в г. Иркутске в качестве помещений, которые используются или могут быть использованы как офисные. Все выбранные объекты-аналоги являются встроенными нежилыми помещениями, характеризуются хорошим состоянием, наличием отдельного входа и имеют все доступные коммуникации.

При этом, коммунальные и эксплуатационные расходы по объектам-аналогам отнесены на расходы Арендодателя, и соответственно, включены в арендную ставку.

Таблица 15

Характеристика объектов-аналогов, сдаваемых в аренду

№	Дата	Источник информации	Общая площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб. в месяц	Месторасположение	Этаж расположения	Уровень отделки
1	22.02.2016	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_661452498">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_215_m_661452498</a>	215	465	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева	высокий цоколь	повышенный
2	04.03.2016	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisyadrintseva_sobstvennik_140kv_m_147798877">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisyadrintseva_sobstvennik_140kv_m_147798877</a>	140	679	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Ядринцева	1	простой
3	24.02.2016	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_120_m_730794953">https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_120_m_730794953</a>	120	500	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Пискунова, д. 135/2	высокий цоколь	простой

Так как объект оценки и выбранные объекты-аналоги имеют отличия, то нами была внесена соответствующая корректировка, учитывающая эту разницу:

- Корректировка на уровень отделки.** Объект оценки имеет черновой уровень отделочных работ, а все объекты-аналоги характеризуются другим уровнем отделочных работ. Величина корректировки была рассчитана как отношение средних арендных ставок для нежилых помещений, расположенных в Октябрьском районе г. Иркутска с различными уровнями отделочных работ. Средние арендные ставки для нежилых помещений, расположенных в Октябрьском районе г. Иркутска с различными уровнями отделки, представлены в таблице 16.

Таблица 16

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

Уровень отделки	Средняя арендная ставка, руб. 1 кв.м. в месяц <sup>26</sup>
типа "евро"	700,00
повышенный	590,00
простой	525,44
требует ремонта	442,39

- Корректировка на этаж расположения.** Объект оценки расположен на высоком цокольном этаже так же, как объекты-аналоги № 1 и №3, цены которых не корректировались, а объект-аналог №2 расположен на первом этаже, на основании этого его цены были скорректированы. Корректировка на этаж расположения была принята на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» г. Нижний Новгород, 2014 г. «Справочник оценщика недвижимости», авторами которого является Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д. А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Рекомендуемые величины скидок на этаж расположения представлены на стр. 111 в таблице 12.1.3 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». В данном случае корректировка на этаж расположения, (цокольный/первый) была принята в размере -16%.

<sup>26</sup> результаты маркетингового исследования, выполненного ООО «Десоф-Консалтинг» по состоянию на август 2015 г.

Расчет величины арендной ставки для объекта оценки представлен в таблице 17. 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 площади.

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

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

Определение удельных весов при расчете рыночной стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлено в таблице 18.

Таблица 17

#### Расчет величины арендной ставки для объекта оценки

Наименование	Помещение, общей площадью 171,6 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Арендная ставка, руб. 1 кв.м. в мес.		465	679	500
Площадь, кв.м.		215	140	120
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		465	679	500
<b>Расчет корректировки на уровень отделки</b>				
<b>Этаж расположения</b>	высокий цоколь	высокий цоколь	1	высокий цоколь
Величина корректировки на этаж расположения	0	0%	-16%	0%
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		465	570	500
<b>Расчет корректировки на уровень отделки</b>				
<b>Уровень отделочных работ</b>	черновой	повышенный	простой	простой
Средняя арендная ставка для помещений с различным уровнем отделочных работ в Октябрьском р-не г. Иркутска, руб. 1 кв.м. в месяц	442	590	525	525
Величина корректировки на уровень отделки		-25,02%	-15,81%	-15,81%
Скорректированная арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в месяц		349	480	421
Удельный вес		0,360	0,320	0,320
<b>Итоговая арендная ставка, руб. 1 кв.м. в месяц</b>	<b>414</b>			

Таблица 18

Наименование факторов	нежилое помещение, общей площадью 171,6 кв.м., находящееся в цокольном этаже (№ на поэтажном плане 1-12)	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
близость по дате		3	3	3
близость по месторасположению		3	3	3
близость по площади объекта		3	2	2
<b>Сумма весов</b>	<b>25</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Удельный вес</b>		<b>0,360</b>	<b>0,320</b>	<b>0,320</b>

Величина арендной ставки для оцениваемого помещения была определена в размере **414 рублей 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%**, исходя из предположения, что объект будет сдаваться в аренду 11 месяцев в году, а один месяц будет уходить на поиск арендатора.