

ООО «Десоф-Консалтинг»

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

ООО «Десоф-Консалтинг»

 Филиппов Д.О.

Дата составления Отчета:
«20» февраля 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-65

об оценке рыночной стоимости
2-этажного жилого дома, общей площадью 59,5 кв. м., расположенного по адресу:
г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д
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

Дата оценки: 20 февраля 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:

664047, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку.....	3
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	3
1.3. Сведения о Заказчике	4
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках.....	4
1.5. Основные факты и выводы.....	5
1.6. Используемая терминология и процесс оценки	5
1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости	6
1.7.1. Затратный подход.....	6
1.7.2. Сравнительный подход	9
1.7.3. Доходный подход	9
1.9. Этапы проведения оценки.....	11
1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	11
1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА	12
2.1. Краткая характеристика Иркутской области.....	12
2.2. Краткое описание г. Иркутска	13
2.3. Описание объекта оценки	13
2.2 Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	18
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года	18
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	19
3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	20
3.4. Анализ рынка жилой недвижимости, расположенной в Ленинском районе г. Иркутска	21
3.4.1. Вторичный рынок жилой недвижимости	21
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ЖИЛОГО ДОМА	21
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов	21
4.2. Оценка объекта затратным подходом	22
4.2.1.Определение затрат на замещение объекта оценки	22
4.3. Оценка накопленного износа	24
4.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода	25
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	25
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	27
8. ПРИЛОЖЕНИЕ	28

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

Объект оценки:	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 59,5 кв.м.
Адрес Объекта оценки:	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объекта оценки – двухэтажного жилого дома, общей площадью 59,5 кв. м., с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 59,5 кв.м.
Характеристики объекта оценки:	
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар». ¹
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, Оценщиками выявлено не было
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	право собственности
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании имеющихся документов ² , обременений, связанных с объектом оценки, Оценщиками выявлено не было
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей
Дата оценки:	20 февраля 2016 г.
Дата составления Отчета:	20 февраля 2016 г.
Срок проведения оценки:	20 февраля 2016 г.
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета
Иная информация, предусматривающая федеральные стандарты оценки:	-

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г., • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.; • Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО N 9), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 327 от 1 июня 2015 г.;
--	--

¹ связанные с этим ограничения отсутствуют.² см. п. 1.11. настоящего Отчета.

	<ul style="list-style-type: none"> Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся <u>обязательными</u>³ 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:	Филиал ОАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Иркутске р/с 40702810573000001886 к/с 30101810400000000893 ИНН 3808167888 БИК 042520893 ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г. Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв 2.

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 4891R/776/00013/5, период страхования с 02 ноября 2015 г. по 01 ноября 2016 г., Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; Полис № 4891R/776/00015/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; Полис № 4891R/776/00016/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96

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

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	не привлекались
---	-----------------

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 60 от 20.02.2016 г.	
Объект оценки:	жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 59,5 кв.м.	
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д	
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:	20 февраля 2016 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:		
Жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 59,5 кв.м.	Сравнительный подход:	не применялся
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	971 436 рублей
	Итоговая рыночная стоимость ⁴ :	971 436 рублей
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений ⁵ (округленно):	971 000 (Девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей	

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения⁶.

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

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

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права

⁴ при условии его реализации на открытом рынке в течение одного месяца, при нормальном сроке экспозиции – три месяца (см. п. 5 настоящего Отчета).

⁵ см. п. 1 8. настоящего Отчета.

⁶ ГК РФ (ст. 130).

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:

$$C = CZY + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

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 корректировок⁷.

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 технологий⁸.

Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки⁹.

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

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

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

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

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

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по

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

⁸ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.

⁹ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.

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

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

1.7.2. Сравнительный подход

Подход по сопоставимым 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 распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы: выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных объекту оценки;

выбор параметров сравнения;

внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой объект оценки отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены корректировки, с тем, чтобы определить за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и 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 и не учитывают особенности налогообложения ни собственника объектов оценки, ни потенциального покупателя.
2. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.11. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обмер объекта оценки- жилого дома, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 60 от 20.02.2016 г.
5. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 60 от 20.02.2016 г., в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в

- котором, по мнению Оценщиков, она может находиться.
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. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
 8. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
 9. 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.
 10. Рыночная стоимость объектов оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки.
 11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.
 12. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

1.9. Этапы проведения оценки

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

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объектов 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 карта-справочник- ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).
3. Сайт Минэкономразвития России - <http://economy.gov.ru>
4. Сайт ИРЦС (<http://www.irccs.ru/rccs/documents/sbornik>).
5. Прочая информация, полученная из внешних источников: сайты интернет, агентства недвижимости.

1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права запись регистрации

№38-38/001-38/001/007/2015-8204/2 от 30 сентября 2015 г.;

2. Копия Технического паспорта на здание - жилой дом, расположенный по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д, составленный по состоянию на 15 декабря 2010г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки, предоставлены в полном объеме¹⁰. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету¹¹.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА

2.1. Краткая характеристика Иркутской области

Иркутская область расположена в центре Сибири. Столица - город Иркутск с численностью населения 579,3 тыс. чел. (01.01.2009 г.). Расстояние от Москвы до Иркутска – 5 042 км. По площади территории (774,8 тыс.кв.км.) область занимает 6 место среди 20-ти регионов Сибири, по плотности населения - 8 место. По числу жителей область уступает в Сибири только Новосибирской области, Красноярскому краю и Кемеровской области.

Иркутская область входит в состав Сибирского федерального округа Российской Федерации и расположена в южной части Восточной Сибири. Общая площадь территории области - 774,8 тыс. кв. км, что составляет 4,6% от территории России.

От 160 до 180 дней в году держится устойчивая температура ниже 0°C. Зима холодная (температура января по области от -17°C до -33°C), лето жаркое и сухое в первой половине (температура июля от +17°C до +33°C), во второй половине дождливое.

Население области составляет 2 503,6 тыс. чел. (на 01.01.2009 г.). В состав области входят 33 муниципальных района, 9 городских округов, 67 городских поселений, 365 сельских поселений. Основная часть населения области (79 %) проживает в городской местности. Иркутская область богата полезными ископаемыми. Главными минеральными ресурсами являются углеводородное сырьё, золото, слюда, железо, бурый и каменный уголь, поваренная соль. Область богата месторождениями нерудного сырья для черной металлургии.

Иркутская область имеет достаточно разветвленную и развитую транспортную инфраструктуру, представленную различными видами транспорта.

Главной транспортной артерией Иркутской области является Транссибирская железнодорожная магистраль. По территории области, от города Тайшета на восток, протянулся западный участок БАМа. Эксплуатационная длина железно-дорожных путей общего пользования составляет порядка 2500 км.

Развитая сеть автомобильных дорог позволяет перевозить грузы автотранспортом в большинство населенных пунктов области. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет более 12 тыс. км.

По территории области протекают крупнейшие судоходные реки - Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10% общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лена - Киренск и Осетрово (Усть-Кут), через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северный морской порт Тикси.



¹⁰ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.

¹¹ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.

2.2. Краткое описание г. Иркутска

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

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

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

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

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

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

Ленинский район состоит из двух относительно самостоятельных районов: Иркутск-2 и Ново-Ленино. Наличие в Иркутске-2 одного из крупнейших авиационных заводов России объясняет то, что там развита инфраструктура: детские сады, поликлиники, школы, парки, скверы, спорткомплексы. Ново-Ленино немного крупнее Иркутска-2. Здесь располагается крупный железнодорожный узел Восточно-Сибирской железной дороги. Также к Ленинскому району относится станция Батарейная – это самый отдаленный от центра города район Иркутска. Свердловский район состоит из микрорайонов: Топкинский, Зеленый и предместье Рабочее, Марата, Радищево. Территория Свердловского района – наиболее старая промышленная часть города.

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

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

2.3. Описание объекта оценки

Объектом оценки является жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь 59,5 кв.м., расположенный по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д.

Объект оценки, расположен в Ленинском районе г. Иркутска, который является промышленным и жилым районом города, имеющим свою обособленную инфраструктуру. 3 ноября 1920 года решением Иркутского городского исполнительного комитета рабочий поселок

Иннокентьевский был переименован в поселок Ленино. Образовалась административная единица - Ленинский район, куда вошли поселки Жилкино, Боково, а также территория Глазковского предместья.

С конца 20-х годов близость железной дороги и судоходной Ангары создали благоприятные условия для строительства на территории поселка Жилкино комплекса предприятий пищевой промышленности. За годы первых социалистических пятилеток в поселке Жилкино вступили в строй ряд действующих и поныне предприятий: мясокомбинат, мелькомбинат, мыловаренный завод, толевая фабрика (комбинат строительных материалов), в 1940 году был сдан в эксплуатацию и выдал первую продукцию комбикормовый завод.

Одно из самых крупных и значимых предприятий округа - Иркутский авиационный завод. В 1932 году Главным управлением СССР был издан приказ о строительстве нового авиазавода, расположить который было решено на территории Ленинского округа города Иркутска. В августе 1934 года завод был принят в эксплуатацию и получил название имени Сталина. В дальнейшем завод не раз менял свое название. Сегодня он известен как ОАО «Иркутское авиационное производственное объединение».

Территориально округ расширился: в 1945 году был основан поселок Вересовка, в связи с проведенным в 1953 году административным разделением к Ленинскому округу отошла территория поселков Кирова и Горького с небольшой станцией, деревообрабатывающим комбинатом и различными базами.

Сегодня территория округа составляет 10,37 тыс. га. Население – 142, 8 тыс. человек. На территории округа насчитывается 1 238 жилых домов, 2 743 предприятия различных форм собственности, 22 школы, 34 дошкольных учреждения, 1 дом ребенка, 3 музыкальных школы, 3 художественных школы, 2 дома творчества, 9 учреждений здравоохранения.

Ниже на Схеме 1 представлено месторасположение Ленинского района на карте г. Иркутска¹².

На Схеме 2 представлено месторасположение объекта оценки внутри Ленинского района г. Иркутска¹³.

Схема 1

Месторасположение Ленинского района на карте г. Иркутска



¹² данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

¹³ данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

Схема 2

Месторасположение объекта оценки внутри Ленинского района г. Иркутска



Объект оценки, представляет собой 2-этажный жилой дом, общей площадью 59,5 кв. м. Описание технических характеристик выполнено на основании документов¹⁴, представленных Заказчиком, с учетом результатов визуального осмотра¹⁵. Технические характеристики объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица 1

Технические характеристики жилого дома, общей площадью 59,5 кв. м., расположенного по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д

Наименование	Показатель
Жилой дом (Литер А)	
Кадастровый номер	38:36:000003:13298
Год постройки	2000
Этажность	2
Общая площадь помещений, кв. м., в том числе:	59,5
жилая, кв. м.	38,5
подсобная, кв. м.	21,0
Объем, куб.м.	198,0
Площадь застройки, кв.м.	36
Фундаменты	бетонные
Стены	брусчатые
Перегородки	деревянные
Перекрытие чердачное	деревянные утепленные
Крыша	металлическая
Полы	дощатые
Оконные проемы	стеклопакеты
Дверные проемы	деревянные
Внутренняя отделка	требуется проведения косметического ремонта
Внутренние сантехнические и электрические устройства	автономное отопление, электроосвещение
Разные работы	лестницы
Ворота (Литер I)	
Материал стен	дощатые
Протяженность, м	4
Высота, м.	2
Забор (Литер II)	
Материал стен	дощатые
Протяженность, м	60

¹⁴ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁵ см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

Высота, м.

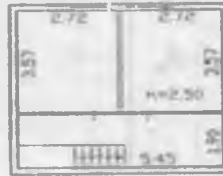
1,8

Состояние объекта оценки – 2-этажного жилого дома, общей площадью 59,5 кв.м., в целом может быть охарактеризовано как **удовлетворительное**¹⁶, по результатам визуального осмотра. В помещениях дома отсутствуют отделочные работы. Ниже на Схеме 3 представлен поэтажный план объекта оценки.

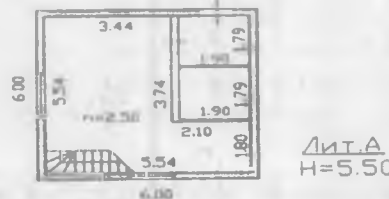
Схема 3

Поэтажный план объекта оценки¹⁷

План 2-го этажа



План 1-го этажа



Текущее использование объекта оценки - 2-этажного жилого дома, общей площадью 59,5 кв. м. – **жилой дом – сегмент рынка жилой недвижимости индивидуальной застройки.**

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

Таблица 2

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

Наименование объекта оценки	Собственник (Субъект права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющие документы
2-этажный жилой дом, общей площадью 59,5 кв.м.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д	<ul style="list-style-type: none"> Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.11.2008 № 1311-75409899 Изменения и дополнения №2 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 14.04.2009 № 1311-75409899-2 Изменения и дополнения №7 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 03.02.2011 № 1311-75409899-7 Изменения и дополнения №8 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.08.2011 № 1311-75409899-8 Изменения и дополнения №9 к правилам доверительного 	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38-38/001-38/001/007/2015-8204/2 от 30 сентября 2015 г.;

¹⁶ см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

¹⁷ на основании данных Технического паспорта, составленного по состоянию на 15 декабря 2010 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

			<p>управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2013 № 1311-75409899-9</p> <ul style="list-style-type: none"> • Изменения и дополнения №5 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.02.2010 № 1311-75409899-5 • Изменения и дополнения №4 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 22.12.2009 № 1311-75409899-4 • Изменения и дополнения №3 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 21.07.2009 № 1311-75409899-3 • Изменения и дополнения №6 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.05.2010 № 1311-75409899-6 • Изменения и дополнения №10 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 17.09.2013 № 1311-75409899-10 <ul style="list-style-type: none"> • Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.03.2009 № 1311-75409899-1 • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.08.2015 №170/ФЛ/БС 	
--	--	--	---	--

Реквизиты Собственника объектов оценки:

Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» Сибирский филиал ОАО «Балтийский банк» г. Новосибирск

р/с 40702810573000001886

к/с 30101810400000000893

ИНН 3808167888

БИК 042520893

ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

По состоянию на дату оценки балансовая стоимость объекта оценки Заказчиком не предоставлена.

На основании имеющихся документов¹⁸, в отношении объекта оценки выявлены следующие ограничения (обременения) прав: ипотека в силу закона, доверительное управление.

2.2 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, финансово оправданным.**

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния

¹⁸ см. п. 1.1.1. настоящего Отчета.

рынка. В данном случае был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

При анализе наиболее эффективного использования жилого дома (улучшения) рассматриваются следующие моменты:

- 1. Физическая возможность.** Конструктивные характеристики объекта - объект представляет собой жилой дом, без отделочных работ, имеющий из доступных коммуникаций: автономное отопление (электробойлер) и электроосвещение. Возможные варианты использования исходя из конструктивного решения объекта оценки: **жилой дом.**
- 2. Юридическая разрешенность.** В настоящий момент, объект оценки является жилым, при этом, нет никаких законодательных оснований для смены профиля.
- 3. Финансовая оправданность.** В настоящий момент, согласно данным Технического паспорта, объект оценки является жилым помещением, что уже определяет профиль его использования.

Таким образом, в соответствии с приведенным выше качественным анализом наиболее эффективного использования, был сделан вывод, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве **жилого дома**, что соответствует их фактическому назначению и использованию.

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 находятся оцениваемые Объект – Иркутской области.

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года¹⁹

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

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

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

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

Сокращения 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.

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

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. 4

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

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

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорило 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 области²⁰

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

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

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

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

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

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 – 2-этажный жилой дом, общей площадью 59,8 кв. м., принадлежащий 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, расположенный по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д.

На основании данных представленных документов, объект оценки имеет разрешенное использование: жилое помещение, на основании этого и с учетом анализа наиболее эффективного использования²¹, был сделан вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости индивидуальной застройки.

3.4. Анализ рынка жилой недвижимости, расположенной в Ленинском районе г. Иркутска

3.4.1. Вторичный рынок жилой недвижимости

Объектом оценки является 2-этажный жилой дом с ограждающими конструкциями из бруса, не имеющий внутренней отделки. Оценщиками был проведен анализ рынка жилой недвижимости Ленинского района г. Иркутска. В результате проведенного анализа рынка были выявлены предложения к продаже следующих объектов, основные характеристики которых представлены в таблице 3.

Таблица 3

Основные характеристики 2-этажных жилых домов из бруса, расположенных в Ленинском и Свердловском районе г. Иркутска

№	Дата	Цена, руб.	Площадь дома, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Площадь земельного участка, кв.м.	Месторасположение	Источник информации
1	16.02.2016	3 200 000	120	26 667	500	г. Иркутск, Свердловский район	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedz_hi/dom_120_m_na_uchastke_5_sot_717061818
2	09.02.2016	2 950 000	100	29 500	800	г. Иркутск, Ленинский район	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedz_hi/dom_100_m_na_uchastke_8_sot_578379912
3	17.02.2016	2 100 000	45	46 667	700	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Дружбы	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedz_hi/dom_45_m_na_uchastke_7_sot_688195217

Диапазон цен представленных на продажу домов варьируется от 2 100 000 руб. до 3 200 000 руб. и обусловлен влиянием на цену предложения таких факторов как:

- площадь основного строения (жилого дома);
- материал ограждающих конструкций основного строения (жилого дома);
- состав надворных и вспомогательных построек;
- состояние (износ) основного строения и надворных построек;
- площадь земельного участка.

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ЖИЛОГО ДОМА

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 для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода».

В настоящем Отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – 2-этажного жилого дома, общей площадью 59,5 кв.м., 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, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д, нами были использованы следующие подходы и методы:

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

Объектом оценки является – жилой дом, назначение: жилое, 2-этажный, общая площадь

²¹ см. п. 2.2. настоящего Отчета

59,5 кв.м. с надворными постройками, что не является препятствием для определения затрат на замещение или восстановление, а так же для определения величины износа, поэтому затратный подход был использован при определении рыночной стоимости объекта оценки.

В настоящем Отчете в рамках затратного подхода нами были определены затраты на замещение объекта оценки. Расчет затрат на замещение объекта оценки осуществлен методом сравнительной единицы на основании данных сборников УПВС, которые позволяют учесть конструктивные особенности и функциональное назначение объекта оценки и надворных построек, входящих в его состав.

Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки не выполнялся, так как для этого необходимо составление сметной документации, в основу которой должны быть положены точные технические данные, которыми не владеет ни Заказчик, ни Оценщики.

Расчет величины физического износа осуществляется методом укрупненной оценки состояния.

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 2-этажных жилых домов с ограждающими конструкциями из бруса, расположенных в Ленинском и Свердловском районе г. Иркутска, Оценщиками были выявлены предложения к продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки. Стоит отметить, что в результате телефонных разговоров с продавцами (риелторами, собственниками), Оценщиками было определено, что в состав объектов недвижимости, предлагающихся к продаже в Ленинском районе г. Иркутска, входят такие постройки как: баня, гараж, навес, уборная и т.п., стоимость которых выделить из единой цены предложения не предоставляется возможным. На основании вышесказанного, Оценщиками было принято решение отказаться от применения сравнительного подхода при оценке объекта оценки.

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

В связи с тем, что объектом оценки является 2-этажный жилой дом, функциональное назначение которого - **жилая недвижимость**, что не предусматривает коммерческое использование и получение дохода от его эксплуатации, то на основании этого нами было принято решение отказаться от использования доходного подхода и всех методов, входящих в его состав..

4.2. Оценка объекта затратным подходом

4.2.1. Определение затрат на замещение объекта оценки

В данном случае мы рассматривали затраты на замещение объекта оценки, которые определялись как затраты на возведение аналогичного объекта в ценах на дату оценки методом сравнительной единицы с использованием данных сборников УПВС.

В качестве аналогичного объекта рассматривался новый объект с тем же, что и у объекта оценки, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением.

Затраты на замещение объекта оценки, в этом случае рассчитываются по формуле:

$$C_o = C_{\text{ед. изм.}} * V_{\text{Ед. изм.}} * K_{\text{кап.}} * K_{\text{кл.}} * K_{\text{сейсм.}} * K_{\text{отл.}} * I_{\text{к91г.}} * I_{\text{к2015г.}} * \text{Пр пред.}$$

C_o - затраты на замещение объекта оценки, руб.

$C_{\text{ед. изм.}}$ - затраты на замещение ед. изм. аналогичных Объекта в ценах на 1969 г.;

$V_{\text{Ед. изм.}}$ - единица измерения;

$K_{\text{кап.}}$ - корректирующий коэффициент на группу капитальности;

$K_{\text{кл.}}$ - корректирующий коэффициент на климатический район;

$K_{\text{отл.}}$ - корректирующий коэффициент отличия;

$K_{\text{сейсм.}}$ - корректирующий коэффициент на сейсмичность;

$I_{\text{к91г.}}$ - индекс перехода к ценам 1991 года;

$I_{к2015г.}$ - индекс перехода к ценам на дату оценки с учетом НДС;

$Pr_{пред.}$ - прибыль предпринимателя.

Затраты по объектам-аналогам были приняты по данным сборников УПВС, перечень которых представлен в таблице 4.

Таблица 4

Перечень сборников УПВС

№	Наименование	Сборник для аналога
1	Жилой дом	УПВС № 26, том II, отдел I, таблица 6
2	Ворота	УПВС № 26, том 2, отдел 8, таблица 151 (д)
3	Забор	УПВС № 18, отдел I, таблица 73 (д)

Корректировка показателя единичной стоимости производилась в соответствии с указаниями и разъяснениями к вышеуказанным сборникам. В расчетах учитывался коэффициент на климатический район, а так же коэффициент, учитывающий различия в наборе коммуникаций.

Индекс 1969 к 1991г. рассчитывался как произведение:

- индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, промышленности и направлениям в составе отраслей (1,17);
- территориального коэффициента к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям (1,03);
- индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прочих затрат и территориальные коэффициенты (1,58),
и составил: $1,90 = (1,17 * 1,03 * 1,58)$

Переход к ценам на дату оценки выполнялся с применением индекса цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе (66,14) с учетом коэффициента роста цен за 1 квартал 2016 г. (1,298), а так же с учетом НДС (18 %). В расчетах учитывается прибыль предпринимателя в размере 8,91 %, как минимальная величина прибыли предпринимателя, которую строительная компания может получить в результате строительства подобного объекта. Используемые в расчетах индексы были взяты на основании: Индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, промышленности и направлениям в составе отраслей;

- Территориальных коэффициентов к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости СМР по областям;
- Индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прочих затрат и территориальные коэффициенты;
- Информационного бюллетеня Управления государственной вневедомственной экспертизы и ценообразования администрации Иркутской области «Индексы цен в строительстве», с учетом НДС²²;
- Письмо Министерства строительства, дорожного хозяйства Иркутской области № 59-37-6088-15 от 11.09.2015 г.

Расчет затрат на замещение объекта оценки по методу сравнительной единицы с использованием данных сборника УПВС представлен в таблице 5.

Таблица 5

Расчет затрат на замещение объекта оценки- жилого дома

№	Наименование	Объем, м3; протяженность, м.		Стоим. м3 по УПВС	Кор коэф. на капит. К кап	Кор. коэф. на клим. район К кл	Кор коэф. на сейсм. К с	К отл.	Индекс 1969 к 1991г.	Индекс 1991 к дате оценки	Предпр. прибыль %	Затраты на замещение объекта, руб
1	Жилой дом	куб м	198,00	31,7	1	1,09	1	0,89	1,90	101,30	8,91	1 280 553
2	Ворота	кв. м.	8,00	25,6	1	1,00	1	1,00	1,90	101,30	8,91	43 023
3	Забор	м.	60,00	11,6	1	1,00	1	1,00	1,90	101,30	8,91	146 210
Всего затраты на замещение												1 469 786

²² 4 квартал 2010 г. и 1 квартал 2016 г.

Таким образом, затраты на замещение объекта оценки и надворных построек, полученные по методу сравнительной единицы с использованием данных сборников УПВС, по состоянию на дату оценки - 20 февраля 2016г., составляют:

1 469 786 (Один миллион четыреста шестьдесят девять тысяч семьсот восемьдесят шесть) рублей.

4.3. Оценка накопленного износа

При оценке объекта учитывается его износ, который подразделяется на три вида: физический, функциональный и экономический.

Расчет физического износа, осуществлялся по методу укрупненной оценки состояния и был выполнен на основании визуального осмотра и данных шкалы, представленной в таблице 6.

Таблица 6

Описание состояния объектов оценки для определения физического износа

Физический износ, %	Оценка состояния	Состояние конструкций	
		Описание	Состояние
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента	Хорошее
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	Удовлетворительное
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	Неудовлетворительное
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое	Ветхое
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	Негодное

На основании результатов визуального осмотра можно сделать вывод о том, что у объекта оценки и надворных построек, входящих в его состав, физический износ имеет место.

Результаты расчета физического износа объекта оценки и построек, входящих в его состав, представлены в таблицах 7 и 8 соответственно.

Таблица 7

Расчет физического износа жилого дома объекта.

Наименование объекта и его конструктивных элементов	Удельный вес конструктивных элементов в затратах на замещение объекта, %	Затраты на замещение конструктивных элементов объекта, руб.	Процент износа конструктивного элемента, %	Процент износа объекта в целом, %	Величина физического износа по объекту, руб.
УПВС № 26, том II, отдел I, таблица 6					
Физический износ долгоживущих элементов					99 883
Фундамент	5,0	64 027,6	20	1,00	12 806
Стены и перегородки	21,0	268 916,1	20	4,20	53 783
Перекрытия	5,0	64 027,6	20	1,00	12 806
Кровля	8,0	102 444,2	20	1,60	20 489
Физический износ короткоживущих элементов					312 455
Полы	8,0	102 444,2	40	3,20	40 978
Проемы	10,0	128 055,3	40	4,00	51 222
Отделочные работы	10,0	128 055,3	40	4,00	51 222
Внутренние электротехнические и сантехнические работы	25,0	320 138,2	40	10,00	128 055
Прочие работы	8,0	102 444,2	40	3,20	40 978
ВСЕГО	100,0	1 280 553		32,20	412 338

Таблица 8

Расчет физического износа построек, входящих в состав объекта оценки.

Наименование объекта	Характеристика состояния	Описание состояния	Затраты на замещение конструктивных элементов объекта, руб.	Величина физического износа, %	Величина физического износа, руб.
Ворота (Литер А1)	удовлетворительное		43 023	30%	12 907
Забор (Литер А2)	неудовлетворительное		146 210	50%	73 105

В данном случае, функциональный износ объекта на дату оценки отсутствует, так как объект оценки и надворные постройки, входящие в его состав, соответствуют предъявляемым требованиям к данному классу строений и сооружений.

Проанализировав внешние факторы, а именно месторасположение объекта оценки, влияющее на его рыночную стоимость, был сделан вывод о том, что экономический износ

отсутствует.

4.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода приведен в таблице 9.

Таблица 9

Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода

Наименование	Затраты на замещение, руб.	Физический износ, %	Физический износ, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
Жилой дом	1 280 553	32%	412 338	868 215
Ворота	43 023	30%	12 907	30 116
Забор	146 210	50%	73 105	73 105
	Итого			971 436

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объекта оценки – 2-этажного жилого дома, общей площадью 59,5 кв.м., 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, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83Д, по состоянию на дату оценки - 20 февраля 2016 года, с использованием затратного подхода, в размере (округленно):

971 000 (Девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что сравнительный и доходный подходы нами не применялись, рыночная стоимость объекта оценки была определена затратным подходом. Так как рыночная стоимость объектов оценки была определена только с использованием затратного подхода, то при согласовании результатов оценки удельный вес соответствует 100%.

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки – 2-этажного жилого дома, общей площадью 59,5 кв.м., 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, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-Д, по состоянию на дату оценки – 20 февраля 2016 г, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²³, составляет (округленно):

971 000 (Девятьсот семьдесят одна тысяча) рублей

Оценщик

 Е.И. Филиппова

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

 Д.О. Филиппов

²³ см п. 1.8 настоящего Отчета.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь сделанными допущениями и принятыми ограничительными условиями, являются частью настоящего Отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении Объекта оценки, являющихся предметом настоящего Отчета, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета, владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. Оценщики лично произвели осмотр оцениваемого имущества.