

# ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»

  
Филиппов Д.О.

Дата составления Отчета:  
«8» июля 2016 г.

## ОТЧЁТ № 16-318

об оценке справедливой стоимости оценка трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв. м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, принадлежащей 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, расположенной по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91.

Дата оценки: 8 июля 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**

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	3
1.1. Задание на оценку .....	3
1.2. Основание для проведения оценки и 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 .....	4
1.6. Используемая терминология и процесс оценки .....	5
1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости .....	6
1.8. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки .....	10
1.9. Этапы проведения оценки .....	10
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
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	11
2.1. Краткое описание г. Иркутска .....	11
2.2. Описание объекта оценки .....	12
2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	16
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ</b> .....	17
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-апрель 2016 года .....	17
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области .....	18
3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	19
3.3.1. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска .....	19
3.3.2. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска .....	20
<b>4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	21
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов .....	21
4.2. Оценка объекта сравнительным подходом .....	22
4.2.1. Выбор объектов-аналогов .....	22
4.2.2. Описание корректировок .....	22
4.2.2.2. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах .....	23
4.2.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки .....	23
с использованием сравнительного подхода .....	23
<b>5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	25
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	26
<b>7. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	27
<b>8. ПРИЛОЖЕНИЕ</b> .....	29

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома
<b>Адрес объекта оценки:</b>	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91
<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 его идентификации</b>	трехкомнатная квартира, находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, общей площадью 82,8 кв. м., в том числе жилая: 50 кв. м., подсобная 32,8 кв. м.
<b>Характеристики объекта оценки:</b>	
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки:</b>	право собственности
<b>Сведения об обременении объекта оценки:</b>	на основании Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 682816 от 26.01.15., предоставленного Заказчиком, выявлено ограничение (обременение) права – ипотека в силу закона, доверительное управление
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:</b>	выявленные ограничения (обременения) прав при оценке оцениваемого объекта, 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 справедливой стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» <sup>1</sup>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</b>	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщиков, не может быть использована для иных целей
<b>Вид стоимости:</b>	справедливая стоимость
<b>Дата оценки:</b>	8 июля 2016 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	8 июля 2016 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	8 июля 2016 г.
<b>Сделанные допущения и ограничительные условия:</b>	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета

### 1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

<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 Министерства экономического развития России № 297 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 298 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического 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>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся <u>обязательными</u><sup>2</sup> к применению при осуществлении оценочной деятельности.</li> </ul>
--	---

<sup>1</sup> связанные с этим ограничения отсутствуют.

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

## 1.3. Сведения о Заказчике

<b>Организационно-правовая форма Заказчика:</b>	Открытое акционерное общество
<b>Полное наименование Заказчика:</b>	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
<b>Юридические реквизиты Заказчика:</b>	<p>Филиал «Муниципальный» ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»  р/с 40701810412020000098  к/с 30101810250040000870  ИНН 3808167888  БИК 045004870  ОГРН107380801111, 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

<b>Исполнитель:</b>	
<b>Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
<b>Полное наименование организации:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1033801025246
<b>Дата присвоения ОГРН:</b>	10 февраля 2003 г.
<b>Местонахождения организации:</b>	г. Иркутск, ул. Советская, 96
<b>Реквизиты страхового полиса:</b>	Полис № 4891R/776/00013/5, период страхования с 02.11.2015 г. по 01.11.2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>Оценщики:</b>	
<b>Филиппов Дмитрий Олегович</b>	<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 обязательного страхования оценщиков № 014-PII243260/2015, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 г. Страховая сумма: <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;</b></li> </ul> <p>Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г.  Стаж работы в области оценочной деятельности: <b>12 лет.</b>  Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета  Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
<b>Филиппова Евгения Игоревна</b>	<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 обязательного страхования оценщиков № 014-PII243261/2015, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 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>17 лет.</b>  Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета  Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
<b>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 объектов оценки:</b>	не привлекались

## 1.5. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и
---	---

	Дополнительным соглашением № 67 от 08.07.2016 г. к нему	
<b>Объект оценки:</b>	трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома	
<b>Адрес объекта оценки:</b>	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91	
<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>Дата оценки:</b>	8 июля 2016 г.	
<b>Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:</b>		
<b>Трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома</b>	<b>Сравнительный подход:</b>	3 159 655 рублей
	<b>Доходный подход:</b>	не применялся
	<b>Затратный подход:</b>	не применялся
	<b>Итоговая справедливая стоимость:</b>	3 159 655 рублей
<b>Итоговая справедливая стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений<sup>3</sup> (округленно):</b>	3 160 000 (Три миллиона сто шестьдесят тысяч) рублей.	
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	итоговая величина справедливой 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

**Справедливая стоимость** - цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки<sup>4</sup>.

**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>5</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 другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

**Объектом оценки** могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки,

<sup>3</sup> см. п. 1.8. настоящего Отчета.

<sup>4</sup> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

<sup>5</sup> ГК РФ (ст. 130).

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)

**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

Справедливая стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = СЗУ + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

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

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

**И** – накопленный износ объекта.

Согласно данным **Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков**, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р., при оценке справедливой 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 справедливой 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 справедливой 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>6</sup>.

<sup>6</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

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>7</sup>.

**Затраты на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки<sup>8</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:

- 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 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 неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

### 1.7.2. Сравнительный подход

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- ◆ выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- ◆ выбор параметров сравнения;

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.

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

- ◆ 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 справедливой стоимости объекта недвижимости **методом дисконтирования денежных потоков** применяется следующая последовательность действий:

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

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

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

#### 1.8. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки

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

1. 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 квартиры, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. 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 № 67 от 08.07.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Задаaniem на оценку – Приложением № 1 к Договору на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 67 от 08.07.2016 г. к нему, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта величина.
5. 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.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
8. Мнение относительно справедливой стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
9. Справедливая стоимость объекта 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 справедливой стоимости объекта оценки.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.
11. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 «Федерального стандарта оценки № 1» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г).

#### 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 бесплатных объявлений АВИТО- <https://www.avito.ru>.
2. Сайт бесплатных объявлений МИРКВАРТИР- <https://www.mirkvartir.ru>.
3. Сайт данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>)
4. Сайт Минэкономразвития России - <http://economy.gov.ru>
5. Сайт Википедия - <https://ru.wikipedia.org/wiki>
6. «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 № 682816 от 26.01.15.;
2. Копия Технического паспорта жилого помещения (квартиры) № 91 в доме № 214/1 по ул. Баумана Ленинского района г. Иркутска, составленный по состоянию на 28 апреля 2011 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.

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА**

### **2.1. Краткое описание г. Иркутска**

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

На карте Сибири Иркутск, как и большинство сибирских городов, появился в середине XVII столетия. Уже к концу XVII века Иркутск представляет собой небольшой город, здесь возводятся монастыри, формируются предместья, вокруг города возникают сельскохозяйственные поселения. Судьба Иркутска была во многом предопределена его исключительно выгодным географическим положением. Находясь на важных колонизационных и торгово-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 двоякое воздействие на стоимость объекта: стоимость может, как увеличиваться, так и уменьшаться.

## 2.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является – трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв.м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, принадлежащая 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, расположенная по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91.

Объект оценки расположен в Ленинском районе г. Иркутска. Ленинский район г. Иркутска, 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».

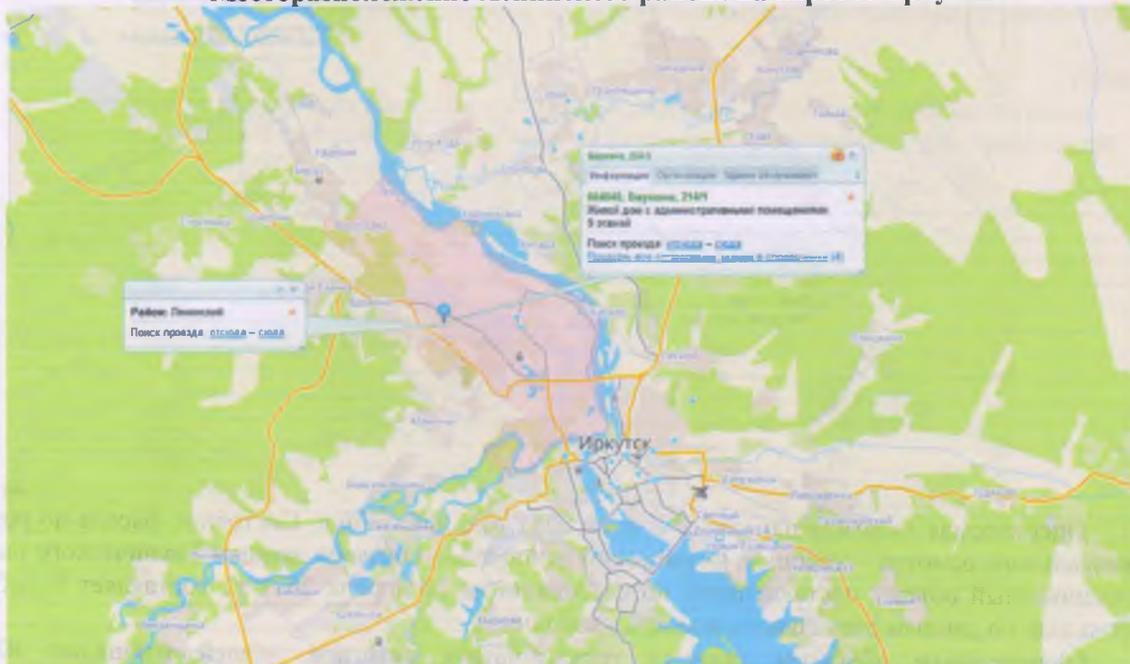
Территориально округ расширился: в 1945 году был основан поселок Вересовка, в связи с проведенным в 1953 году административным разделением к Ленинскому округу отошла территория поселков Кирова и Горького с небольшой станцией, деревообрабатывающим комбинатом и различными базами.

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. Иркутска<sup>9</sup>.

Схема 1

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

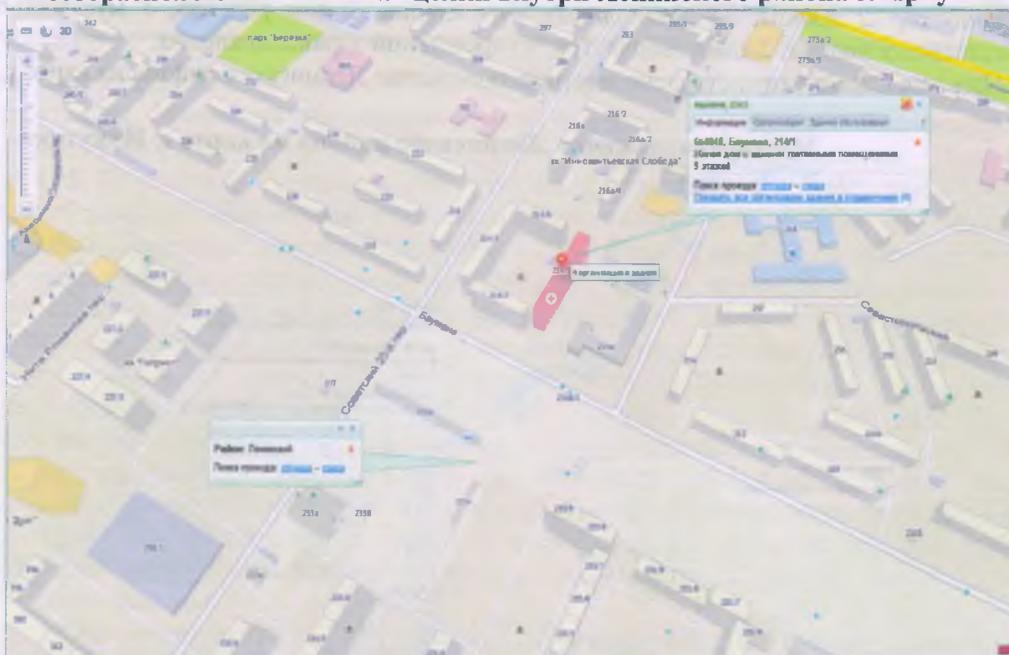


Жилой дом, в котором находится объект оценки, расположен в Ленинском районе г. Иркутска. Окружение объекта оценки представлено жилыми домами многоэтажной застройки, так же рядом находится детские сады № 75, № 144, № 150 и № 175, средние образовательные школы № 38 и № 57, городская клиническая больница № 8. Ближайшей остановкой общественного транспорта является остановка «Поликлиника № 8», через которую проходит достаточное количество как коммерческого, так и личного автотранспорта. На Схеме 2 представлено месторасположение объекта оценки внутри Ленинского района г. Иркутска.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>)

<sup>10</sup> данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

### Месторасположение объекта оценки внутри Ленинского района г. Иркутска



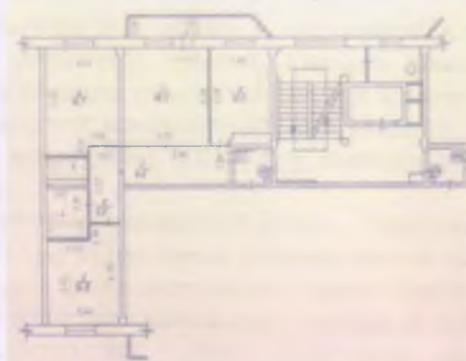
Оцениваемая квартира находится в доме 2011 года постройки. Состояние фасада по результатам визуального осмотра – хорошее. Физический износ дома, согласно данным Технического паспорта на оцениваемый объект, составленного по состоянию на 28 апреля 2011 г., составляет 0 %. Состояние подъезда по данным визуального осмотра – хорошее.

Оцениваемым объектом является трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв.м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, состояние которой может быть охарактеризовано как хорошее. В помещениях квартиры выполнены следующие ремонтные работы:

- в жилых комнатах: (№ на поэтажном плане 3, 6, 7), в коридорах (№ на поэтажном плане 1 и 2), на кухне (№ на поэтажном плане 8) – оклейку стен обоями, укладку линолеума на полу, побелку потолков;
- в ванной комнате – частичную оклейку стен обоями, частичную окраску и побелку стен, устройство кафельной плитки на полу, побелку потолка
- сан. узле (№ на поэтажном плане 5 и 6) – частичную окраску и побелку стен, устройство керамической плитки на полу и побелку потолков.

Уровень отделки – простой. Оцениваемый объект представляет собой квартиру с отдельной планировкой ванной комнаты и сан. узла, с отдельно выделенной кухней, а так же имеет балкон. Поэтажный план оцениваемого объекта представлен на Схеме 3.

### Поэтажный план оцениваемого объекта<sup>11</sup>



<sup>11</sup> на основании данных Технический паспорт на жилое помещение (квартиру), составленного по состоянию на 28 апреля 2011 г., предоставленного заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

Поэтажный план полностью соответствует фактической планировке квартиры. Перепланировки не обнаружено.

По состоянию на дату оценки квартира используется, по своему прямому назначению – в качестве жилого помещения. Фотографии оцениваемого объекта представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Описание объекта оценки произведено на основании результатов визуального осмотра<sup>12</sup> и данных Технического паспорта на оцениваемый объект. Основные конструктивные элементы объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица 1

**Технические характеристики объекта недвижимости - трехкомнатной квартиры, расположенной на 7 этаже 9-этажного жилого дома, по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91**

Наименование	Показатель
Год постройки	2011
Кадастровый (или условный) номер	38:36:000005:18248
Этажность дома	9
Этаж расположения	7
Литер	А
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м., в том числе:	82,8
жилая, кв.м.	50
подсобная, кв.м.	32,8
Площадь балкона, кв.м.	6,1
Площадь кухни, кв.м.	12,2
Высота по внутреннему обмеру, м	2,75
Стены	из мелких бетонных блоков
Перегородки	кирпичные, гипсовые, асбестовые
Перекрытия	монолитные
Оконные проемы	пластиковые
Дверные проемы	пластиковая, металлическая, деревянные
Полы	
в жилых комнатах:	линолеум
на кухне:	линолеум
в ванной комнате и сан. узле:	кафельная плитка, линолеум
в коридорах:	линолеум
Отделка стен	
в жилых комнатах:	обои
на кухне:	обои
в ванной комнате и сан. узле:	обои, краска, побелка
в коридорах:	обои
Отделка потолков	
в жилых комнатах:	побелка
на кухне:	побелка
в ванной комнате и сан. узле:	побелка
в коридорах:	побелка
Внутренние сантехнические и электрические устройства	центральное отопление, водоснабжение, электроосвещение, канализация, гор. водоснабжение, ванна, лифт, мусоропровод, вентиляция, телевидение, эл. плиты
Прочее	лоджия

Объект оценки, Собственники (Субъекты права), месторасположение объекта оценки, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на оцениваемый объект представлены в таблице 2.

<sup>12</sup> см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 2

**Объект оценки, Собственники (Субъекты права), месторасположение объекта оценки, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на оцениваемый объект**

Объект оценки	Собственники (Субъекты права)	Месторасположение объекта оценки	Правоустанавливающие документы (документы - основания)	Правоудостоверяющие документы
квартира, назначение: жилое, общая площадь 82,8 кв.м., этаж 7	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Иркутская область, г. Иркутск, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91	Договор купли-продажи квартиры от 16.01.15 № 135/ФЛ/БС Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.08, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1311-75409899 от 20.11.08	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 682816 от 26.01.15

**Реквизиты Собственника объектов оценки:**

Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» Филиал «Муниципальный» ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие»

р/с 40701810412020000098

к/с 30101810250040000870

ИНН 3808167888

БИК 045004870

ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

По состоянию на дату оценки балансовая стоимость оцениваемого объекта заказчиком не предоставлена.

На основании имеющихся документов<sup>13</sup> выявлены ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке оцениваемого объекта: ипотека в силу закона, доверительное управление.

**2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта оценки, как земельных участков 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 Оценщика в отношении наиболее 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 жилого дома (улучшения) рассматриваются следующие моменты:

- 1. Физическая возможность использования.** Объект оценки представляет собой трехкомнатную квартиру, общей площадью 82,8 кв. м., находящуюся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, характеризующуюся простым уровнем отделки, которая может быть использована в качестве жилого помещения.
- 2. Юридическая разрешенность использования.** В настоящий момент, согласно данным имеющихся у Оценщиков документов<sup>14</sup>, объект оценки имеет следующее разрешенное использование: жилое помещение.
- 3. Финансовая оправданность.** По мнению Оценщиков, наиболее финансово оправданным будет использование объекта оценки по назначению - в качестве жилого помещения.

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 помещения.**

<sup>13</sup> см. п. 1.9. настоящего Отчета.

<sup>14</sup> см. Приложение к настоящему Отчету

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

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

#### **3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-апрель 2016 года<sup>15</sup>**

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику. В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года. •

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах. В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования. • После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года. 4 • Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %). • Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора. • Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено

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

снижение на 0,7 процента. • Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года). • Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года). • По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

### 3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области<sup>16</sup>

Наличие эффективно функционирующей системы стратегического управления является важнейшим фактором успешного социально-экономического развития Иркутского района. Стратегический подход к управлению социально-экономическим развитием Иркутского района требует совершенствования существующего механизма планирования и мониторинга социально-экономического развития района, на что направлена реализация подпрограммы "Реализация муниципальной политики в сфере социально-экономического развития Иркутского района" на 2014 - 2016 годы. Как результат ожидается изменение подхода к прогнозированию, обеспечение координации разработки (актуализации) и реализации документов стратегического планирования развития Иркутского района в целом, а также отдельных сфер, их взаимная увязка по целям, срокам и мероприятиям.

В целях повышения эффективности муниципального управления администрацией Иркутского района проводится работа по поэтапному внедрению программно-целевого принципа организации деятельности исполнительных органов власти района и формированию программно-ориентированного бюджета.

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.

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

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 22 531 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 – трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м., находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, принадлежащая 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, расположенная по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91.

На основании данных представленных документов<sup>17</sup>, объект оценки имеет разрешенное использование: жилое помещение, на основании этого и с учетом анализа наиболее эффективного использования<sup>18</sup>, был сделан вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости.

Рынок жилой недвижимости характеризуется сделками по купле-продаже, аренде квартир и домов. Квартиры являются основным объектом этого сегмента рынка недвижимости, так как они составляют основную долю по сделкам с жилой недвижимостью. Все тенденции рынка рассматриваются на примере квартир. Кроме того, следует отметить, что рынок жилой недвижимости подразделяется на первичный и вторичный.

#### 3.3.1. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска

По данным Интернет-сайта [www.realtyvision.ru](http://www.realtyvision.ru), в июне 2016 года средняя цена квадратного метра на новостройки Иркутска составляла 47 977,54 руб./кв.м. Это на 3,19% больше средней цены в мае 2016 года. Ниже на Схеме 4 представлена динамика изменения средней цены квадратного метра на рынке первичного жилья в г. Иркутске, а в таблице 3 представлен перечень новостроек г. Иркутска.

<sup>17</sup> см. Приложение к настоящему Отчету

<sup>18</sup> см. п. 1.3. настоящего Отчета

Схема 4

**Динамика изменения средней цены квадратного метра на рынке первичного жилья в г. Иркутске за 2015-2016 г.**

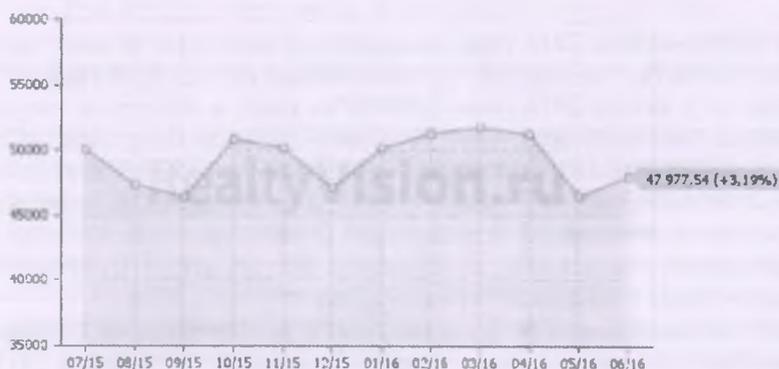


Таблица 3

**Сводная таблица по новостройкам г. Иркутска<sup>19</sup>**

Объект	Район	Средняя цена	Квартир	Площадь
8-й микрорайон	Ленинский	38492,73	397	17844,40
АдмиралЪ, ЖК	Октябрьский	71262,40	125	6099,89
Декабрьских Событий, 31, ЖК	Правобережный	63659,09	16	1403,40
Депутат ЖК	Октябрьский	46476,20	3	308,10
Каскад ЖК	Октябрьский	32501,30	1	192,30
Луговое ЖК	Свердловский	36557,41	54	2310,18
Нижняя Лисиха - 3 ЖК	Октябрьский	51821,79	84	4913,73
Нижняя Лисиха-4, ЖК	Октябрьский	58455,56	45	2606,60
Новый век ЖК	Октябрьский	55454,55	11	590,02
Онегин ЖК	Свердловский	52522,28	188	10543,00
Очаг, ЖК	Свердловский	50086,21	58	3973,17
Радужный Микрорайон ЖК	Свердловский	44439,96	7	292,00
Родной берег, ЖК	Октябрьский	51106,76	185	9028,99
Современник микрорайон от ООО ФСК Домстрой	Голоустненский тракт	41251,70	147	5594,78
Стрижи ЖК	Свердловский	45750,00	80	4409,46

**3.3.2. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска**

В декабре 2015 года средняя цена квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости Иркутска составляла 53 913,61 руб./кв.м. По сравнению со средним значением в мае 2016 года цена уменьшилась на 1,47%. Ниже на Схеме 5 представлена динамика изменения средней цены квадратного метра на вторичном рынке жилья в г. Иркутске за последние 12 месяцев.

Схема 5

**Динамика изменения средней цены квадратного метра на вторичном рынке жилья в г. Иркутске за последние 12 месяцев**



Почти во всех районах г. Иркутска отмечается снижение стоимости 1 кв. м. жилой недвижимости, так, в Свердловском районе стоимость 1 кв. м. снизилась на -0,23%, в Ленинском – на -

<sup>19</sup> на основании данных сайта: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2242/>

0,68%, в Октябрьском округе – на -2,16%, кроме Правобережного - на 0,04 %.

В таблице 4 представлена средняя цена 1 кв.м. вторичного жилья, расположенного в разных районах г. Иркутска.

Таблица 4

**Цена 1 кв.м. на вторичном рынке в разных районах г. Иркутска<sup>20</sup>**

Район	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	30 192	46 451	45 115	45 390
Октябрьский	40 181	58 285	58 730	58 327
Правобережный	33 468	58 440	56 167	56 718
Свердловский	36 091	52 103	52 031	51 915
Все районы	34 714	55 138	53 006	53 914

Стоит отметить, что на цену объектов жилой недвижимости (квартир) влияют следующие факторы:

- **месторасположение**, в том числе внутри района;
- **транспортная доступность**;
- **уровень отделочных работ** и качество их выполнения;
- **состояние объекта** в целом;
- **этаж расположения**.

Также следует отметить, что Собственники, представляя объекты недвижимости на продажу, предполагают, что в результате общения с потенциальным Покупателем, возможен торг, и, как правило, **от 3 до 4%**<sup>21</sup>. Величина торга зависит от активности рынка, состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

#### 4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г. указано: «Оценщик вправе самостоятельно определить необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В настоящем Отчете об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости – трехкомнатной квартиры, общей площадью 82,8 кв. м., находящейся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, расположенной по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана, д. 214/1, кв. 91, 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 аналогичного (идентичного) объекта. Таким образом, для расчета объекта оценки в рамках затратного подхода необходимо получение земельного участка и возведение на нем объекта идентичного (аналогичного) оцениваемому. В связи с тем, что оцениваемым объектом является жилое помещение – трехкомнатная квартира, находящаяся на 7 этаже 9-этажного жилого дома, то физически невозможно возведение объекта идентичного оцениваемому, что противоречит принципу замещения. На основании этого, нами было принято решение отказаться от использования методов 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 жилых помещений (квартир) было выявлено достаточное количество фактов предложений к продаже объектов-аналогов близких к оцениваемому, что позволило использовать данный подход в настоящем Отчете. В рамках сравнительного подхода нами использовался метод

<sup>20</sup> на основании данных сайта: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2238/>

<sup>21</sup> Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода»– М.: Русская деловая литература, 2014 г., стр. 62

прямого сравнения продаж, так как, на наш взгляд, этот метод позволяет учесть практически все характеристики объекта оценки.

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

В связи с тем, что оцениваемым объектом является трехкомнатная квартира, общей площадью 82,8 кв. м. - функциональное назначение которой - **жилая недвижимость**, что не предусматривает коммерческое использование и получение дохода от ее эксплуатации, то на основании этого, нами было принято решение отказаться от использования методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

#### 4.2. Оценка объекта сравнительным подходом

##### 4.2.1. Выбор объектов-аналогов

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

Нами проведен анализ рынка трехкомнатных квартир в домах, с сопоставимым годом постройки расположенных в Ленинском районе г. Иркутска, основные характеристики, которых совпадают с характеристиками объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 5. Все объекты-аналоги представляют собой трехкомнатные квартиры, характеризующиеся отдельно выделенной кухней и балконом.

Таблица 5

Характеристики объектов-аналогов

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.	Общая площадь, кв.м.	Месторасположение	Уровень отделки	Этаж/Этажность	Источник информации
1	04.07.2016	3 125 000	35 112	89	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Баумана	черновой	5/9	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_59_et.494509191">https://www.avito.ru/irkutsk/kvartiry/3-k_kvartira_89_m_59_et.494509191</a>
2	08.06.2016	2 600 000	31 325	83	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Павла Красильникова	черновой	3/11	<a href="http://www.mirkvartir.ru/169231097/">http://www.mirkvartir.ru/169231097/</a>
3	11.05.2016	3 200 000	39 024	82	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Розы Люксембург, д. 118/2	простой	8/16	<a href="http://www.mirkvartir.ru/160604976/">http://www.mirkvartir.ru/160604976/</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 объектов недвижимости;
- права собственности на недвижимость;
- условия продажи;
- состояние рынка данных объектов недвижимости;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- технические характеристики;
- экологические условия;
- характеристика использования объектов недвижимости;
- прочие компоненты стоимости объектов недвижимости.

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 корректировки 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