

ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

Филиппов Д.О.

Дата составления Отчета:
«05» января 2017 г.

ОТЧЁТ № 17-02

об оценке справедливой стоимости оценка трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-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, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60

Дата оценки: 05 января 2017 г.

Заказчик:

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

Юридический адрес:

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

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

664047, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2017 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. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
1.8. Этапы проведения оценки.....	8
1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	8
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.1. Краткое описание г.Иркутска.....	9
2.2. Описание месторасположения объекта оценки.....	9
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	12
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	13
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в 2016 году.....	13
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области.....	14
3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	15
3.4. Анализ фактических сделок и предложений на рынке жилой недвижимости г.Иркутска.....	16
3.4.1. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска.....	21
3.4.2. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска.....	21
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены жилой недвижимости.....	23
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	25
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов.....	25
4.2. Оценка объекта сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж).....	26
4.2.1. Выбор объектов-аналогов.....	26
4.2.2. Описание корректировок.....	26
4.2.3. Описание корректировок, не применяемых в расчетах.....	27
4.2.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.....	27
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	30
7. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	31
8. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	32
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	33

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного жилого дома
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107. Б, кв. 60
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	трехкомнатная квартира, находящаяся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, общей площадью 78,9 кв. м., в том числе жилая 45,7 кв.м, подсобная 33,2 кв.м
Характеристики объекта оценки:	
Права на объект оценки, учитываемые при оценке стоимости объекта оценки:	собственность
Вид права на объект оценки:	общая долевая собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	на основании представленных Заказчиком документов, обременений (ограничений) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, объекта оценки, Оценщиками выявлено не было
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 682743 от 22.01.15г., предоставленного Заказчиком, выявлено ограничение (обременение) права – ипотека в силу закона, доверительное управление
Цель оценки:	определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ¹
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	05 января 2017 г.
Дата составления Отчета:	05 января 2017 г.
Срок проведения оценки:	05 января 2017 г.
Допущения, на которых основывается оценка:	принятые в отношении объекта оценки допущения, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами 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. в действующей редакции; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.; • Федеральный стандарт оценки № 9 (ФСО № 9), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г.; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации)
--	---

¹ связанные с этим ограничения отсутствуют.

² связанные с этим ограничения отсутствуют.

	<p>Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) (ред. от 17.12.2014 г.);</p> <ul style="list-style-type: none"> Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными³ к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	--

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика:	Акционерное общество
Полное наименование Заказчика:	Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика:	<p>Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие» р/с 40701810412020000098 к/с 30101810250040000867 ИНН 3808167888 БИК 045004867 ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г. Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв 2.</p>

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 700-0000141-01319, срок действия договора страхования с 02 ноября 2016 г. по 01 ноября 2017 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей ООО Страховая компания «Гелиос»
Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
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; <p>Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел./факс (3952) 29-13-48, тел. 60-42-42, e-mail: desof@mail.ru</p>
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; <p>Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г.</p>

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

	<p>Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет.</p> <p>Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета</p> <p>Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел./факс (3952) 29-13-48, тел. 60-42-42, e-mail: desof@mail.ru</p>
Независимость оценщиков:	<p>Настоящим Оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.</p> <p>Оценщики не имеют имущественный интерес в объекте оценки, не состоят с владельцем объекта оценки, заказчиком в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщики не имеют в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Размер оплаты Оценщиков за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке 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 № 76 от 05.01.2017 г. к нему	
Порядковый номер отчета	17-02	
Дата составления Отчета:	05 января 2017 г.	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:		
Объект оценки:	трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного жилого дома	
Адрес объекта оценки:	г.Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60	
Собственники объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	05 января 2017 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов и методов:		
Трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного кирпичного дома	Сравнительный подход:	3 664 254 рубля
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная справедливая стоимость:	3 664 254 рубля
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений⁴ (округленно):	3 660 000 (Три миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей⁵	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	итоговая величина рыночной (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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные

⁴ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁵ с НДС

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. Собственники 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, 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, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО № 1, раздел II, п.4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5).

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

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

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

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

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

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

⁶ ГК РФ (ст. 130).

выхода)⁷.

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 объекта 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").

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

1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий Отчет должен рассматриваться в рамках сделанных допущений, 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. 1.10. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них.

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 № 76 от 05.01.2017 г. к нему.

4. В соответствии с Заданием на оценку – Приложением № 1 к Договору на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 76 от 05.01.2017 г. к нему, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, она может находиться.

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 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.

9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществлялся с использованием программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчетов, а именно при определении рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемой квартиры, исходя из этого, промежуточные расчетные показатели, приведенные в настоящем Отчете, не следует рассматривать как точное значение, так как они показаны без учета дробных составляющих.

⁷ в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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. 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.).

12. 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.).

1.8. 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:

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

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

1. Сайт бесплатных объявлений www.avito.ru;
2. Живаев М.В. «Результаты экспертных величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016 г.»;
3. Сайт <https://ru.wikipedia.org>;
4. Сайт <https://www.google.ru/maps>;
5. Сайт <http://www.realtyvision.ru>;
6. Сайт <http://www.avito.ru>;
7. Сайт <http://www.vestifinance.ru>;
8. Сайт www.gks.ru;
9. Сайт <http://irkobl.ru>;
10. Сайт <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>;
11. Сайт <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>;
12. Сайт <http://www.ocenchik.ru/docs/1293-correctirovka-realty-moscow.html>.
13. Сайт <https://realty.yandex.ru/>.

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

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 682743 от 22.01.15;
2. Копия Технического паспорт жилого помещения (квартиры) № 60 в доме № 107 Б по ул. Декабрьских Событий, Куйбышевского района, г. Иркутска, составленный по состоянию на 27.05.2002 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 Отчету⁸.

⁸ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв.м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, расположенная по адресу: г.Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрских Событий, д.107 Б кв.60.

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, Ушакровка 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. Декабрских Событий, ул. Советская, ул. Октябрьской Революции, ул. Р. Люксембург, ул. Тракторная и другие центральные улицы районов).

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

2.2. Описание месторасположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Куйбышевском районе г.Иркутска. Куйбышевский район

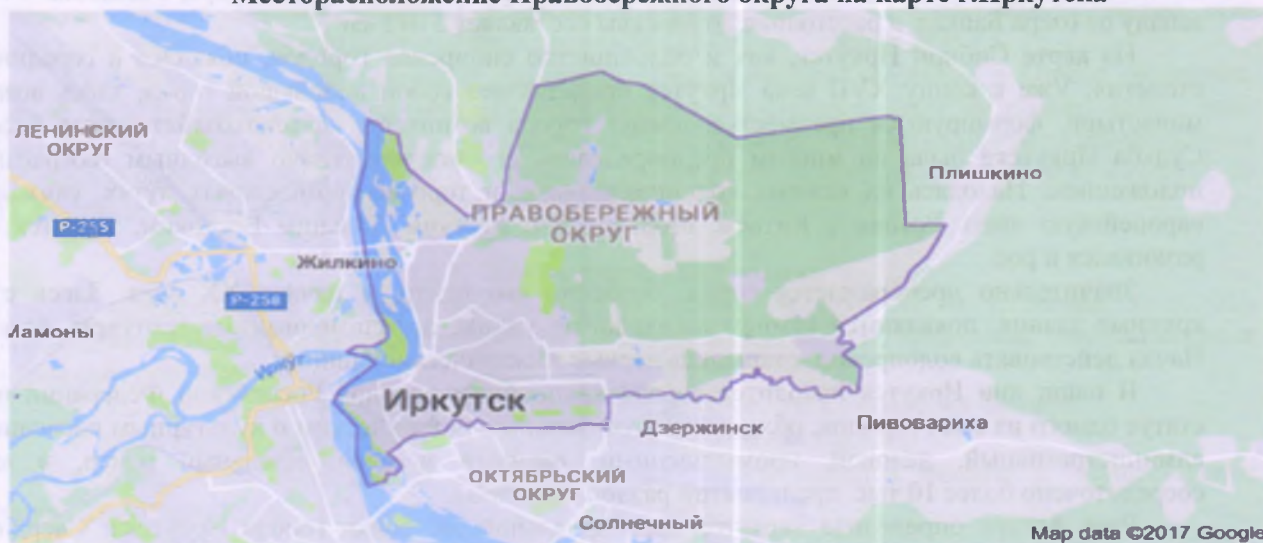
г.Иркутска входит в состав Правобережного административного округа.

Правобережный административный округ — территориальная единица города Иркутска, образованная в 1996 году в границах двух районов города Иркутска: Кировского и Куйбышевского. Также в состав округа входят посёлки Искра и Лесной. Расположен на правом берегу Ангары.

Ниже, на Схеме 1, представлено месторасположение Правобережного округа, в состав которого входит Куйбышевский район, на карте г.Иркутска.

Схема 1

Месторасположение Правобережного округа на карте г.Иркутска⁹

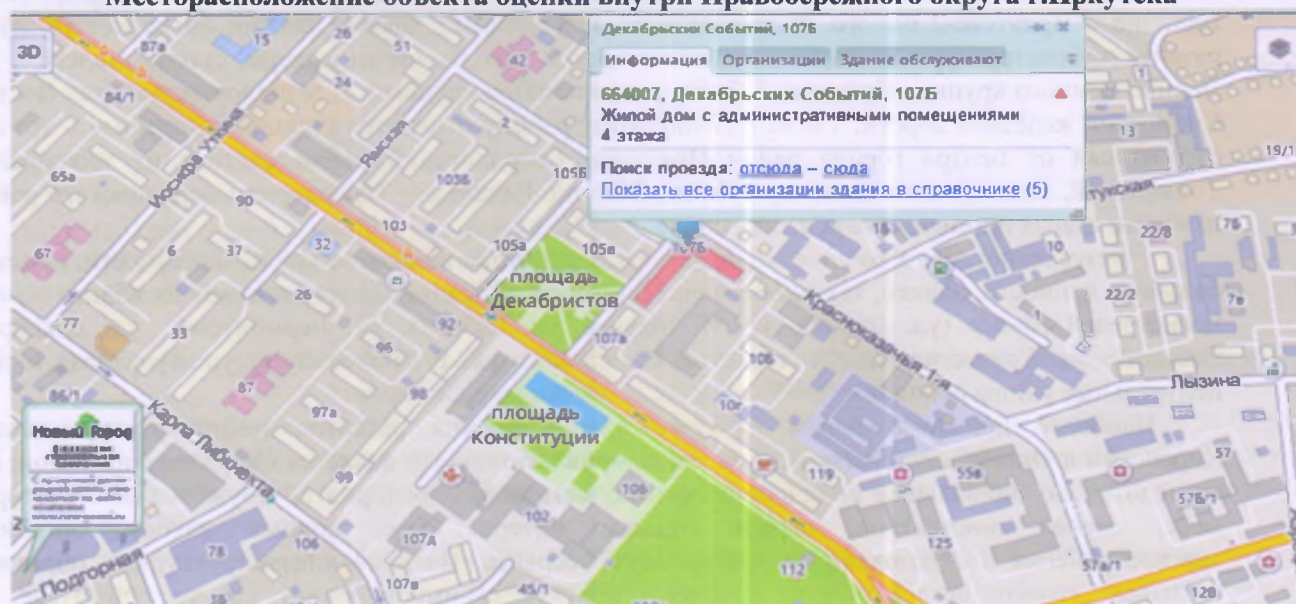


Объект оценки расположен на ул. Декабрьских Событий г.Иркутска. Улица Декабрьских Событий тянется от пересечения ул. Советская с ул. Нижняя Набережная. Застройка улицы представлена, в основном, жилыми домами-многоэтажной застройки, также присутствует ряд административных и торговых объектов.

На Схеме 2 представлено месторасположение объекта оценки внутри Правобережного округа г.Иркутска.

Схема 2

Месторасположение объекта оценки внутри Правобережного округа г.Иркутска¹⁰



⁹ Источник информации <https://www.google.ru/maps>

¹⁰ Источник информации <https://www.google.ru/maps>

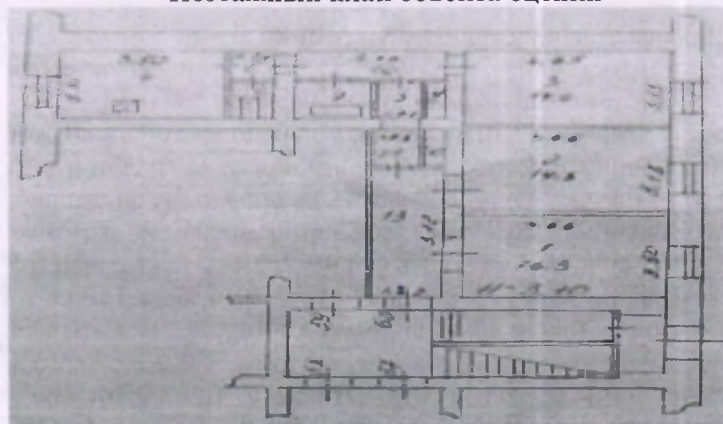
Вблизи находятся детские сады № 68 и № 147, общеобразовательная школа № 9. Ближайшей остановкой общественного транспорта является остановка «Площадь Декабристов», через которую проходит достаточное количество как коммерческого, так и личного автотранспорта.

Квартира расположена в 4-этажном жилом доме. Состояние фасада по результатам визуального осмотра – **удовлетворительное**. Физический износ дома, согласно данным Технического паспорта на объект оценки, составленного по состоянию на 27 мая 2002 г., составляет 31%. Состояние подъезда по данным визуального осмотра - удовлетворительное. Состояние подъезда - удовлетворительное. Во дворе дома расположены парковочные места. Вид из окон – во двор и на улицу.

Объектом оценки является трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв.м., состояние которой в целом может быть охарактеризовано как неудовлетворительное. В помещениях выполнен ремонт, включающий в себя:

Уровень отделки простой, стоит отметить, что в помещениях объекта оценки требуется проведение ремонта. Объект оценки представляет собой квартиру с раздельной планировкой ванной комнаты и сан. узла, с отдельно выделенной кухней, без балкона. поэтажный план объекта оценки представлен на Схеме 3.

Схема 3

Поэтажный план объекта оценки¹¹

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 объекта оценки представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Описание объекта оценки произведено на основании результатов визуального осмотра¹² и данных Технического паспорта на объект оценки. Основные конструктивные элементы объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица 1

Технические характеристики объекта недвижимости - трехкомнатной квартиры, расположенной на 1 этаже 4-этажного жилого дома, по адресу: г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60

Наименование	Показатель
Год постройки	1957
Кадастровый (или условный) номер	38.36.000020.9329
Этажность дома	4
Этаж расположения	1
Литер	Б
Общая площадь объекта оценки, кв. м., в том числе	78,9
жилая, кв.м.	45,7
подсобная, кв.м.	33,2
Площадь кухни, кв.м	10,5
Высота по внутреннему обмеру, м	3,1

¹¹ на основании данных Технического паспорта на жилое помещение (квартиру), составленного по состоянию на 27 мая 2002 г., предоставленного заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

¹² см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

Стены	кирпичные
Перегородки	деревянные
Перекрытия	железобетонные
Оконные проемы	пластиковые, деревянные
Дверные проемы	металлическая входная, деревянные межкомнатные
Полы	
в жилых комнатах:	линолеум
на кухне:	краска
в ванной комнате и сан. узле:	керамическая плитка
в коридорах:	линолеум
Отделка стен	
в жилых комнатах:	обои
на кухне:	обои, керамическая плитка, побелка
в ванной комнате и сан. узле:	керамическая плитка
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, телефон

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

Таблица 2

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

Объект оценки	Собственники (Субъекты права)	Месторасположение объекта оценки	Правоустанавливающие документы (документы - основания)	Правоудостоверяющие документы
трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного жилого дома	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, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60	- Договор купли-продажи квартиры от 16.01.15 № 134/ФЛ/БС; - Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008г., зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1311-75409899 от 20.11.2008г.	Свидетельство о государственной регистрации права 38 АЕ № 682743 от 22.01.15

Реквизиты Собственника:¹³

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

Балансовая стоимость оцениваемого объекта не была представлена Заказчиком.

На основании данных свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ №682743 от 22.01.2015г.¹⁴ выявлены ограничения (обременения) прав, объект оценки имеет ограничения (обременения) прав – ипотека в силу закона, доверительное управление.

Доверительное управление означает, что управление земельным участком будет осуществлять управляющая компания, что не оказывает влияния на стоимость земельного участка.

Обременение – ипотека в силу закона, не будет влиять на рыночную стоимость объекта оценки, так как при их реализации всегда будут рыночные условия.

2.4. 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

¹³ на основании данных документов представленных Заказчиком (см. Приложения к наст. Отчету)

¹⁴ см. п. 1.9. настоящего Отчета.

на 3 критериях, а именно, вариант должен быть физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении 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 объекта оценки рассматриваются следующие моменты:

1. **Физическая возможность.** Объект оценки представляет собой объект недвижимости – трехкомнатную квартиру, общей площадью 78,9 кв. м., находящуюся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, характеризующуюся простым уровнем отделочных работ, требующим проведения ремонта, которая может быть использована в качестве жилого помещения.
2. **Юридическая разрешенность.** В настоящий момент, согласно данным имеющихся у Оценщиков документов¹⁵, 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.**

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 объекты недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиками был проведен анализ социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находятся объект оценки – Иркутской области.

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в 2016 году¹⁶

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м).

Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

¹⁵ см. Приложение к настоящему Отчету

¹⁶<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/>

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м. 4

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре -2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года –10,4 %).

3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области¹⁷

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

- объем промышленного производства – 105,9%;
- оборот розничной торговли – 92,5%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 90%.

Индекс промышленного производства за 1 полугодие 2016 года составил 105,9%. Объем инвестиций в основной капитал за 1 полугодие 2016 года составил 89 901,6 млн. рублей.

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

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь-июнь 2016 г. составил 28 671,4 млн. рублей или 92,5% к январю-июню 2015 года, снижение вызвано замедлением темпов строительства объектов на фоне происходящих кризисных явлений.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-июне 2016 года составил 143 029 млн. руб. или 92,5% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе-июне 2015 года - 141 808 млн. руб. и 91,9% соответственно).

¹⁷ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-июне 2016 года по оперативным данным составил 4 033 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 102,8% (в январе-июне 2015 года - 3 635 млн. руб. и 95,7% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 9,9% (январь – июнь 2015 года - 9,3%).

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

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 1 полугодии 2016 года составил 3 419,8 млн. долларов США и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 18,8%.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 1 полугодия 2016 года составили 67 680,5 млн. рублей, что на 7793,9 млн. рублей (+13%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 7 874 млн. рублей (+15,4%) и составили 58 928,5 млн. рублей или 87,1% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за 1 полугодие 2016 года составило 65 880,9 млн. рублей, что на 2 496,3 млн. рублей (+3,9%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За январь-июнь 2016 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств 14 946 млн. рублей, что составляет к соответствующему периоду прошлого года 101,3 % (в действующих ценах). Индекс физического объема составил 99,1 %, индекс цен - 102,2 %.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за январь-май 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года снизились на 9,2% что обусловлено сохранением высокого инфляционного фона (индекс потребительских цен – 109,2%), снижением доходов от предпринимательской деятельности и прочих доходов, а также слабой динамикой роста выплат, главным образом пенсий.

По состоянию на 1 июля 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области состояли 23 520 человек, ищущих работу, из них 22 205 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 июля 2016 года составила 16 125 человек.

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

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

3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является – трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящаяся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, расположенная по адресу: г.Иркутск, Куйбышевский район, ул.Декабрьских Событий, д.107 Б, кв.60.

На основании данных представленных Заказчиком документов¹⁸, с учетом анализа наиболее эффективного использования¹⁹, 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.

¹⁸ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁹ см. п. 2.3. настоящего Отчета.

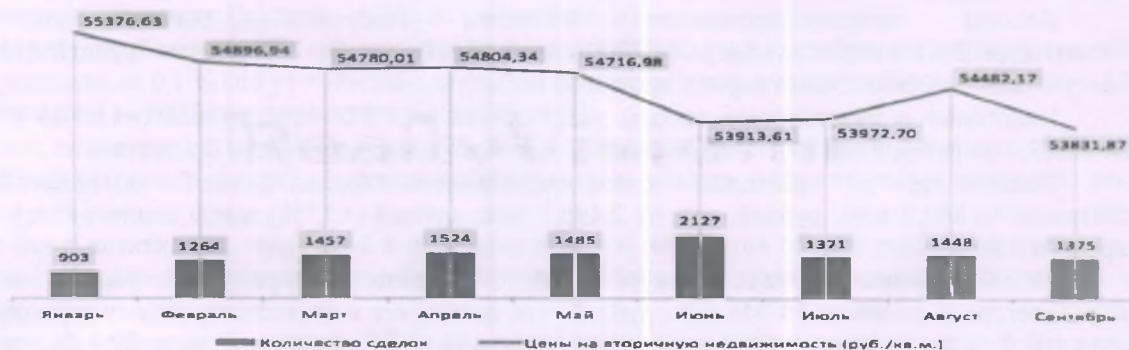
3.4. Анализ фактических сделок и предложений на рынке жилой недвижимости г.Иркутска

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области наибольшее количество сделок с недвижимостью на вторичном рынке в 2016 году было зарегистрировано в июне - 2127 сделок, в январе было зарегистрировано наименьшее количество сделок - 903.

В среднем за месяц в Иркутске регистрируется 1400 сделок со вторичной недвижимостью.

Схема 6

График данных Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области



Проанализировав совершенные сделки с жилыми помещениями, расположенными в г.Иркутске, за период с 1 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г., представленные на Портале услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Оценщиками были выявлены зарегистрированные сделки с жилыми помещениями.