


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» июля 2017 г.

ОТЧЁТ № 17-284

об оценке справедливой стоимости трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, расположенной по адресу: г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Декабрьских Событий, д. 107 Б, кв. 60, принадлежащей Владелецам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Дата оценки: 05 июля 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 И ЕГО МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ	9
2.1. Краткое описание г.Иркутска.....	9
2.2. Описание месторасположения объекта оценки.....	10
2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	13
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 I квартале 2017 года.....	14
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области по итогам I квартала 2017 года.....	15
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	16
3.3.1. Анализ фактических сделок и предложений на рынке жилой недвижимости в Куйбышевском районе г.Иркутска.....	18
3.3.1. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска.....	16
3.3.2. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска.....	17
3.4. Анализ рынка предложений к продаже трехкомнатных квартир, расположенных в Куйбышевском районе г. Иркутска.....	17
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены жилой недвижимости.....	19
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	21
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов.....	21
4.2. Оценка объекта сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж).....	21
4.2.1. Выбор объектов-аналогов.....	21
4.2.2. Описание корректировок.....	23
4.2.3. Описание корректировок, не применяемых в расчетах.....	23
4.2.4. Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	23
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	26
6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	27
7. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	28
8. ПРИЛОЖЕНИЕ	29

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, 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 ¹ , 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» ²
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	05 июля 2017 г.
Дата составления Отчета:	05 июля 2017 г.
Срок проведения оценки:	05 июля 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, применяются следующие виды стоимости: <ul style="list-style-type: none"> • рыночная стоимость; • инвестиционная стоимость; • ликвидационная стоимость; • кадастровая стоимость. Вышеприведенный перечень не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки.

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.;
--	---

¹ см. Приложение к настоящему Отчету

² см. Приложение к настоящему Отчету

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) (ред. от 17.12.2014 г.); • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся <u>обязательными</u>³ к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	--

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика:	Акционерное общество
Полное наименование Заказчика:	Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Сокращенное наименование Заказчика:	АО «УК»Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика:	Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие» р/с 40701810412020000098 к/с 30101810250040000867 ИНН 3808167888 БИК 045004867 ОГРН 1073808011111, дата присвоения 03.05.2007 г. Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв 2.

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 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
Оценщик:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; • Полис № 433-233-001019/17, выданный СПАО «Ингосстрах» в г. Иркутске 12 января 2017 г., период страхования с 17 января 2017 г. по 16 января 2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 14 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
Независимость оценщика:	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов

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

	<p>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>Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с владельцами объекта оценки, заказчиком в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Размер оплаты Оценщика 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 подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 81 от 05.07.2017 г. к нему	
Порядковый номер отчета	17-284	
Дата составления Отчета:	05 июля 2017 г.	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:		
Объект оценки:	трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящаяся на I 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 июля 2017 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов и методов:		
Трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящаяся на I этаже 4-этажного жилого дома	Сравнительный подход:	3 578 351 рубль
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная справедливая) стоимость:	3 578 351 рубль
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений⁴ (округленно):	3 578 000 (Три миллиона пятьсот семьдесят восемь 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 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

⁴ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁵ с НДС

⁶ ГК РФ (ст. 130).

развития и освоения.

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

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

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

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости. (Источник: Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), раздел II, п. 4).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. (ФСО № 1, раздел II, п.4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления их стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5).

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

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

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом 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 также международными стандартами оценки.**

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

выхода)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 объектов оценки (абзац в редакции, введенной в действие с 22 ноября 2002 года Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

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 Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

3. Ни Заказчик, ни Оценщик не может 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 № 81 от 05.07.2017 г. к нему.

4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 81 от 05.07.2017 г. к нему, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, она может находиться.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

6. От Оценщика 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 Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

8. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.

9. Расчет рыночной стоимости объекта оценки осуществлялся с использованием программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчетов, а именно при определении рыночной стоимости 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 Оценщика относительно рыночной 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.).

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 (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 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. Справочник оценщика недвижимости – 2016 под редакцией Лейфера Л.А. Том IV Жилая недвижимость, издание г. Нижний Новгород 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>.

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 И ЕГО МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ

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, 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.

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 двойное воздействие на стоимость объекта: стоимость может, как увеличиваться, так и уменьшаться.

2.2. Описание месторасположения объекта оценки

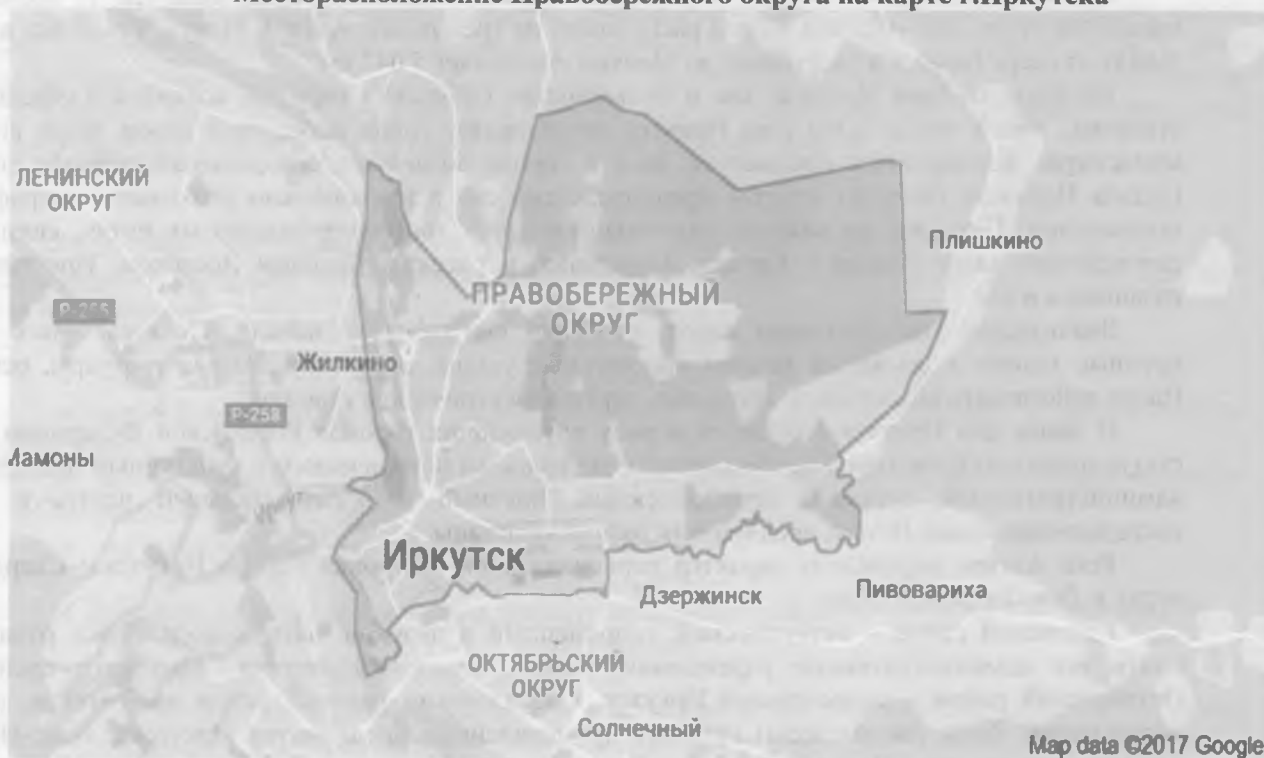
Объект оценки расположен в Куйбышевском районе г.Иркутска. Куйбышевский район г.Иркутска входит в состав Правобережного административного округа.

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 с ул. Советская до ул. Нижняя Набережная. Застройка улицы представлена, в основном, жилыми домами многоэтажной застройки, первые этажи которых перепрофилированы под коммерческое использование, также присутствует ряд административных и торговых объектов.

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

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

Схема 2

Месторасположение объекта оценки внутри Правобережного округа г.Иркутска¹⁰

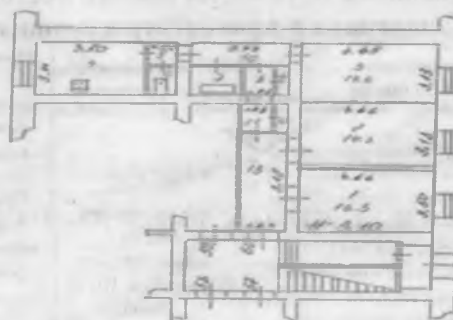
Окружение объекта оценки представлено многоэтажными домами, административными зданиями и хозяйственными блоками, вблизи находятся детские сады № 68 и № 147, общеобразовательная школа № 9. Ближайшей остановкой общественного транспорта является остановка «Площадь Декабристов», через которую проходит достаточное 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. 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.

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

¹⁰ Источник информации электронный справочник «Дубль Гис»

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).

			финансовым рынком № 1311-75409899 от 20.11.2008г.	
--	--	--	---	--

Юридические реквизиты Собственников объекта оценки:¹³

АО «УК «Байкальский капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Байкал Стар»

Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие»

р/с 40701810412020000098

к/с 30101810250040000867

ИНН 3808167888

БИК 045004867

ОГРН 1073808011111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

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: **ипотека в силу закона, доверительное управление.**

Доверительное управление означает, что управление объектом недвижимости будет осуществлять управляющая компания, что не оказывает влияния на стоимость объекта.

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

2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта оценки, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается на 3 критериях, а именно, вариант должен быть физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении 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 отделки, 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 находится объект недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей

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

¹⁴ см.Приложение к настоящему Отчету.

¹⁵ см. Приложение к настоящему Отчету

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 находится объект оценки – Иркутской области.

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в I квартале 2017 года¹⁶

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8 % к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале текущего года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1 процент. Оценка по итогам года (+2,0%) На снижение темпов роста в обрабатывающей промышленности влияние оказали сектора, продемонстрировавшие значительное падение: металлургическое производство (-8,9%), производства бензина, топлива и мазута (-1,8%), а также отсутствие устойчивой положительной динамики в производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (-8,2%). Секторальная разбивка обрабатывающей промышленности в 1 квартале 2017 года указывает на сохранение точек роста текстильного и швейного производства (+3,8% и +8,5% соответственно), химического производства (+7,5%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+4,8%), производство машин и оборудования (+8,2%), производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+13,5%), обработка древесины (+4,2%), ЦБП (+8,9%), пищевая промышленность (+2,4%) и производство кожи и изделий из кожи (+7,8%). Отмечен существенный рост в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (+2,9%). Положительная динамика в большинстве секторов указывает на сохранение уверенных темпов роста и оживление в обрабатывающей промышленности. Оценка по итогам года (+2,5%).

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта. Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок. Пассажирооборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажирооборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

В I квартале 2017 г. рост объемов производства электроэнергии составил (+0,4%) и тепловой энергии (-0,1%) это связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, уменьшение тепловой энергии за счет более высокой температуры воздуха в I квартале 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило -6,2°). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +1,3%.

Снижение темпов роста металлургического производства против прошлого года в рассматриваемом периоде определяется уменьшением объемов производства цветных металлов (-4,2 %), в основном никеля - по итогам 1 квартала 2017 года составило (-29,8 %) к 1 кварталу 2016 года., при росте против прошлого года производства продукции повышенной технологической готовности и драгоценных металлов. Также наблюдается снижение объемов основных видов продукции черной металлургии: проката готового черных металлов (-2,7%) и стальных труб (-2,0%). Следует отметить, что в черной металлургии, по данным Росстата, наблюдается наращивание темпов

¹⁶<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6/monitor1kvartal.pdf.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9c33016b-3db9-4dc3-bed0-13d37f74efb6>

производства относительно прошлого месяца. Так, рост производства проката относительно февраля 2017 г. составил (+16,0%) и стальных труб (+6,6%) соответственно. Относительно снижения производства никеля следует отметить следующее. Председатель правления компании Норильский никель Владимир Потанин в январе 2017 года на встрече с Президентом России Владимира Путина доложил о старте долгосрочной программы развития компании, рассчитанной до 2023 г. В результате реализации этой программы будет увеличен объём производства руды в полтора раза, объём обогащения - почти в два раза. Снижение производства носит временный характер, и по информации Минпромторга России, ожидается, что объём производства никеля к концу 2017 года будут не ниже уровня 2016 года. Таким образом, ожидается, что индекс металлургического производства по итогам года преодолет планку в 100 процентов 2016 года и продемонстрирует рост на 1,5-2 процента.

Производство кокса, нефтепродуктов в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 98,2 % (при это в марте 2017 г. наблюдается рост 100,6%), это связано с падением производства бензина автомобильного (92,3%) и мазута топочного (92,3%). Объемы нефти поступившей на переработку в I квартале 2017 г. выросли на 0,8 %, производство дизельного топлива выросло на 1,3%. Глубина переработки нефтяного сырья увеличилась на 2,2% по сравнению с показателем января-марта 2016 года и составила 79,2%. При этом в 2017 году ожидается рост производства основных видов нефтепродуктов, производство мазута топочного будет снижаться.

Производство прочих транспортных средств и оборудования в I квартале 2017 г. к I кварталу 2016 г. составило 91,8 % (при это в марте 2017 г. рост составил 15,7%), что связано в основном с сокращением в феврале 2017 г. к февралю 2016 г. производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (на 40,4 %). При этом в I квартале 2017 г. производство вагонов грузовых магистральных широкой колеи увеличилось к I кварталу 2016 г. в 2,3 раза, производство вертолетов – в 2,3 раза, что позволяет прогнозировать темп роста производства прочих транспортных средств и оборудования в 2017 году – 3,3 процента.

3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области по итогам I квартала 2017 года¹⁷

По итогам 1 квартала 2017 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объём промышленного производства – 104,4%;
- оборот розничной торговли – 100,1%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 98,6%;
- сводный индекс потребительских цен - 105,4%.

Объём инвестиций в основной капитал за 1 квартал 2017 года составил 44 млрд. рублей.

В январе-марте 2017 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 221 тыс. кв. метров общей площади жилья. Сдача жилья в эксплуатацию осуществлялась в 8 городских округах и в 19 муниципальных районах. На долю индивидуальных застройщиков приходится 12% введённого жилья.

По предварительным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики (далее - Иркутскстат), объём работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь-март 2017 года составил 5 114,1 млн рублей, или 70,2% к марту 2016 года, в январе-марте 22 097,5 млн рублей (124,7% по отношению к аналогичному периоду прошлого года).

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-марте 2017 года составил 76 706 млн рублей или 100,1% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе-марте 2016 года - 73 343 млн рублей и 96,7% соответственно).

Объём бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-марте 2017 года по оперативным данным составил 2 157,1 млн рублей, индекс физического объёма к соответствующему периоду прошлого года - 112,7% (в январе-марте 2016 года - 1 817,6 млн рублей и 97,8% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 10,4% (январь-март 2016 года - 9,3%).

Сводный индекс потребительских цен в 1 квартале 2017 году сложился на уровне 105,4%, что на 5,3 процентных пункта ниже аналогичного периода прошлого года.

¹⁷ <http://irkobl.ru/region/economy/social/>

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года в отчетном квартале в Иркутской области зафиксировано значительное (в 7,7 раза) снижение уровня инфляции на продовольственном рынке: с 0,8% до 0,1% в среднем в месяц.

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 1 квартале 2017 году составил 1 878,4 млн долларов США.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 1 квартала 2017 года составили 7 151,4 млн рублей (+24,1%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 7 124,1 млн рублей (+27,1%) и составили 33 407,3 млн рублей или 90,6% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за 1 квартал 2017 год составило 27 651,8 млн рублей, что на 795,4 млн рублей (-2,8%) ниже аналогичного показателя прошлого года.

По данным Иркутскстата за январь-март 2017 года объем валовой продукции сельского хозяйства составил 6,4 млрд. рублей, индекс производства - 100,7% к соответствующему периоду 2016 года.

Реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за январь-март 2017 года по отношению к аналогичному периоду 2016 года снизились на 1,2%, за март 2017 года по отношению к марту 2016 года увеличились на 0,9%. Снижение реальных денежных доходов в январе-марте 2017 года обусловлено превышением темпов роста потребительских цен (105,4%) над ростом доходов населения (104,1%).

По состоянию на 1 апреля 2017 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 22 793 человек, ищущих работу, из них 22 048 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 апреля 2017 года составила 16 898 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 апреля 2017 года составил 1,35% (на 1 апреля 2016 года - 1,43%).

Коэффициент напряженности на рынке труда по сравнению с началом 2016 года не изменился и составил 0,6 ед. (на одного гражданина приходится около двух вакансий).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит 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, 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. 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, стоит отметить, рынок недвижимости подразделяется на первичный и вторичный рынки.

3.3.1. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска²⁰

По данным Интернет-сайта www.realtyvision.ru, в июне 2017 года средняя цена квадратного метра на новостройки Иркутска составляла **53 908,02** руб./кв.м. Это на **7,86%** больше средней цены в мае 2017 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.

¹⁸ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁹ см. п. 2.3. настоящего Отчета.

²⁰ на основании данных сайта: <https://www.realtyvision.ru/analytics/2326/>.

Схема 4

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



Таблица 3

Сводная таблица по новостройкам г. Иркутска

Объект	Район	Средняя цена	Квартир	Площадь
Луговое ЖК	Свердловский	35666.67	12	560.33
Жилой район Юго-Западный	Свердловский	36125.75	49	1859.49
Премьер ЖК	Ленинский	39000.00	19	749.55
Знаменская слобода, ЖК	Правобережный	39063.65	8	401.85
Успенский-2 ЖК	Правобережный	42857.14	21	956.99
Стрижи ЖК	Свердловский	43628.18	55	2788.95
Радужный Микрорайон ЖК	Свердловский	45894.77	14	588.00
Дом в м/не Южный	Свердловский	46939.81	13	607.97
Якоби-Парк, ЖК	Свердловский	48967.19	14	712.02
Очаг, ЖК	Свердловский	51149.81	30	2210.06
Золотой ключ ЖК	Октябрьский	51388.89	18	1023.87
Солнечный берег ЖК	Правобережный	52243.90	82	3386.84
Родной берег, ЖК	Октябрьский	53420.99	29	1443.16
Новый век ЖК	Октябрьский	55200.00	5	329.33
Байкальский Форт, ЖК	Октябрьский	56333.33	6	474.40
Изумруд ЖК	Свердловский	56973.01	4	209.07
Клубный дом на Звездинской	Свердловский	60370.97	31	1941.45
Нижняя Лисиха - 3 ЖК	Октябрьский	63422.56	220	10288.17
Нижняя Лисиха-4, ЖК	Октябрьский	66127.50	40	2591.87
АдмиралЪ, ЖК	Октябрьский	66264.67	2	67.99

3.3.2. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска²¹

В июне 2017 года средняя цена квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости г. Иркутска составляла **52 737,78 руб./кв.м**. По сравнению со средним значением в мае 2017 года цена выросла на **0,16%**. Ниже, на Схеме 5, представлена динамика изменения средней цены квадратного метра на вторичном рынке жилья в г. Иркутске за последние 12 месяцев, а в таблице 4 представлен перечень цен на вторичном рынке по районам г. Иркутска.

Схема 5

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



²¹ на основании данных сайта: <https://www.realtyvision.ru/analytics/2327/>.

Таблица 4

Цена 1 кв.м. на вторичном рынке в разных районах г. Иркутска

	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	20 682.51	46 069.42	46 270.97	45 939.89 -0.09%
Октябрьский	26 281.47	57 216.87	57 460.64	57 110.64 +0.14%
Правобережный	32 094.94	57 504.94	55 253.72	55 465.51 +2.27%
Свердловский	37 368.44	51 684.37	50 315.79	50 773.99 -0.17%
Все районы	31 137.53	54 171.37	51 792.99	52 737.78 +0.16%

Ленинский район, Октябрьский район, Правобережный округ г. Иркутска характеризуются понижением цен (от 0,42 % до 1,28%) на жилую недвижимость. Повышение цен на жилую недвижимость отмечено только в Свердловском (+0,76%) районе г. Иркутска.

3.3.1. Анализ фактических сделок и предложений на рынке жилой недвижимости в Куйбышевском районе г.Иркутска

Проанализировав совершенные сделки с жилыми помещениями, расположенными в г.Иркутске, за период с 1 января 2017 г. по 01 июля 2017 г., представленные на Портале услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Оценщиками были выявлены зарегистрированные сделки с жилыми помещениями.

Таблица 6

Перечень сделок, совершенных в Куйбышевском районе г.Иркутске с 1 января по 01 июля 2017 года

№	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Тип сделки	Цена сделки, руб.	Дата сделки	Дата регистрации/предложения	Наименование	Город	Улица	Номер этажа	Количество объектов в сделке	Организация	Идентификатор
1	38:36:000034	55,30	Договор купли-продажи	374 779,15	12.2016	01.2017	Кв	Иркутск	Декабрьских Событий	5	1	Росреестр	648584'
2	38:36:000020	27,70	Договор купли-продажи	990 000	01.2017	01.2017	Кв	Иркутск	Декабрьских Событий	2	1	Росреестр	6486064
3	38:36:000020	42,60	Договор купли-продажи	1 937 000	12.2016	01.2017	Кв	Иркутск	Угольный	5	1	Росреестр	6486064
4	38:36:000020	42,60	Договор купли-продажи	973 000	12.2016	01.2017	Кв	Иркутск	Угольный	5	1	Росреестр	6486064
5	38:36:000034	31,20	Договор купли-продажи	1 828 000	01.2017	01.2017	Кв	Иркутск	Фридриха Энгельса	1	1	Росреестр	6486064
6	38:36:000018	41,80	Договор купли-продажи	1 520 000	01.2017	01.2017	Кв	Иркутск	Баррикад	1	1	Росреестр	64860645
7	38:36:000034	30,60	Договор купли-продажи	100 000	12.2016	01.2017	Кв	Иркутск	МОПРА	3	1	Росреестр	64860649
8	38:36:000020	47,40	Договор купли-продажи	2 488 000	01.2017	01.2017	Кв	Иркутск	Поленова	4	1	Росреестр	64862494

Анализируя данные таблицы 6, можно сделать вывод, что сделки по жилым помещениям в Куйбышевском районе за первое полугодие 2017 года были совершены в количестве 8 штук.

3.4. Анализ рынка предложений к продаже трехкомнатных квартир, расположенных в Куйбышевском районе г. Иркутска

Оценщиками был проведен анализ рынка жилых помещений – трехкомнатных квартир, в домах с кирпичными ограждающими конструкциями, расположенных в Куйбышевском районе г.Иркутска. В результате анализа были выявлены предложения, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов при определении справедливой стоимости объекта оценки – трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв.м., основные характеристики которых представлены в таблице 7. Все выявленные к продаже квартиры расположены в домах с кирпичными ограждающими конструкциями, имеют совмещенную планировку ванной комнаты и сан. узла, не имеют балкона и сопоставимы с объектом оценки по площади.

Стоит отметить, что в ходе общения с продавцами были уточнены общая площадь, наличие балкона(ов), планировка ванных комнат и сан. узла.

Таблица 7

Характеристики предложений

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.	Общая площадь, кв.м.	Месторасположение	Уровень отделки	Этаж/Этажность	Наличие балкона	Планировка ванной комнаты сан. узла	Источник информации
1	01.07.2017	4 900 000	68 056	72	г. Иркутск, Куйбышевский район, ул.Декабрьских Событий, д. 105 а	комфортный	3/5	нет	совмещенный	https://www.avito.ru/irkutsk/k_kvartira_72_m_35_et_1144903791
2	26.06.2017	2 950 000	54 630	54	г. Иркутск, Куйбышевский район, ул.Декабрьских Событий	экономичный	4/4	нет	совмещенный	https://www.avito.ru/irkutsk/k_kvartira_54_m_44_et_914613515
3	13.06.2017	2 900 000	52 727	55	г. Иркутск, Куйбышевский район, ул.Декабрьских Событий, д. 103 г	экономичный	1/4	нет	совмещенный	https://www.avito.ru/irkutsk/k_kvartira_55_m_14_et_910626547

Анализируя данные, указанные в таблице 7, можно сказать о том, что диапазон цен предложений к продаже трехкомнатных квартир в домах с кирпичными ограждающими конструкциями в Куйбышевском районе г. Иркутска, сопоставимых с объектом оценки варьируется от 52 727 до 68 056 рублей за 1 кв.м.

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены жилой недвижимости

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

- месторасположение, в том числе внутри района;
- уровень отделочных работ и качество их выполнения;
- этаж расположения;
- площадь;
- планировка ванной комнаты и сан.узла.

Исходя из этого, Оценщиком было принято решение проанализировать выше перечисленные факторы в рамках проведенного анализа рынка жилых помещений Куйбышевского района г.Иркутска, с учетом аналитических материалов (статей).

1. **Месторасположение.** Поскольку в рамках настоящего Отчета объектом оценки является трехкомнатная квартира, расположенная в Куйбышевском районе г.Иркутска, и в результате проведенного анализа рынка Оценщиком были выявлены трехкомнатные квартиры расположенные в Куйбышевском районе г.Иркутска, то таким образом Оценщиком был сделан вывод о том, что в рамках настоящего Отчета фактор месторасположение не оказывает влияния на рыночную стоимость объекта оценки.
2. **Уровень отделочных работ и качество их выполнения.** Уровень отделочных работ, выполненных в жилых помещениях, влияет на их цену, по проведенному анализу рынка невозможно проанализировать данный фактор, в связи с недостаточностью предложений, поэтому принято решение отследить влияние этого фактора на основании информации Справочника оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том IV «Жилая недвижимость», издание г. Нижний Новгород 2016 г. Ниже, в таблице 8 представлены рекомендуемые значения корректировок на уровень отделочных работ

Таблица 8

Рекомендуемые значения корректировок на уровень отделочных работ

Тип ремонта объекта	Тип ремонта объекта аналога				
	Оценки	без ремонта	косметический	экономичный	комфортный
без ремонта	0	-3 397	-8 865	-10 315	15 322
Косметический	3 397	0	-2 468	-6 821	11 925
Экономичный	8 865	2 468	0	-3 423	8 427
Комфортный	10 315	6 821	3 423	0	-5 304
Элитный	15 322	11 925	8 427	5 304	0

Как правило, чем комфортнее уровень отделочных работ, тем выше цена объекта недвижимости.

3. **Этаж расположения.** Влияние этого фактора возможно отследить на основании предложений о продаже жилых помещений. Проанализировав предложения можно сделать вывод, что этаж расположения влияет на цену. Исходя из этого, Оценщиками было принято решение проанализировать влияние фактора на этаж расположения на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том IV «Жилая недвижимость», издание г. Нижний Новгород 2016 г. Рекомендуемые значения корректировок, согласно вышеуказанному источнику представлены в таблице 9.

Таблица 9

Рекомендуемые значения корректировок на этаж расположения

Матрица коэффициентов

Таблица 77

Класс объектов	Этаж		
	Первый этаж	Средний этаж	Последний этаж
1. Старый фонд	1	0,95	0,95
2. Массовое жилье советской постройки	1,07	1	1,05
3. Массовое современное жилье	1,11	1,04	1

4. **Площадь.** Учитывая предложения на рынке жилых недостаточно информации для анализа, поэтому влияние этого фактора можно проследить на основании данных сайта www.ocenchik.ru: исходя из разницы между площадями объектов, учитывается тот факт, что каждые 5 кв.м. уменьшают стоимость одного квадратного метра на 1%.
5. **Планировка ванной комнаты сан.узла.** В ходе проведения анализа рынка было выявлено, что планировка сан.узла в жилых помещениях, влияет на их цену. Влияние этого фактора можно проследить на основании информации данных сайта www.ocenchik.ru, согласно которого соотношение цен за 1 кв. м. квартир с раздельной планировкой к ценам квартир с совмещенной планировкой, отличие составляет 5%.

Так же следует отметить, что Собственники, представляя объекты недвижимости на продажу, предполагают, что в результате общения с потенциальным Покупателем, возможен торг, и, как правило, величина торга находится в диапазоне от -6,7% до -7,9%²². Величина торга зависит от активности рынка, состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах. Рекомендуемые значения корректировок на торг представлены в таблице 10.

Таблица 10

Рекомендуемые значения корректировок на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Старый фонд	7,3%	6,7%	7,9%
2. Массовое жилье советской постройки	6,1%	5,7%	6,6%
3. Массовое современное жилье	5,2%	4,8%	5,6%
4. Жилье повышенной комфортности	6,2%	5,7%	6,7%

3.8. Основные выводы относительно рынка жилой недвижимости

В результате проведенного анализа рынка Оценщиками был сделан вывод, что на рынке жилых помещений, расположенных в Куйбышевском районе г.Иркутска присутствует достаточное количество предложений к продаже жилых помещений в которых за 1 кв.м. находятся в диапазоне: от 52 727 до 68 056 рублей, при этом средняя цена 1 кв.м. составляет 58 471 рубль.

На цену объектов жилой недвижимости (квартир) влияют следующие ценообразующие

²² Согласно данным Справочника оценщика недвижимости – 2016, под редакцией Лейфера Л.А. Том IV «Жилая недвижимость», издание г. Нижний Новгород 2016 г.

факторы:

- месторасположение, в том числе внутри района;
- уровень отделочных работ и качество их выполнения;
- этаж расположения;
- площадь;
- планировка ванной комнаты и сан.узла.

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 определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В настоящем Отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости – трехкомнатной квартиры, общей площадью 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, расположенной по адресу: г.Иркутск, Куйбышевский район, ул.Декабрьских Событий, д.107 Б кв.60, 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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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 объектом оценки является объект недвижимости – трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-этажного жилого дома, то физически невозможно возведение объекта, идентичного оцениваемому, что противоречит принципу замещения. На основании этого, 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 объектов недвижимости (трехкомнатных 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 прямого сравнения продаж, так как, на взгляд оценщика, 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 объектом оценки является объект недвижимости – трехкомнатная квартира, общей площадью 78,9 кв. м., находящейся на 1 этаже 4-этажного жилого дома - функциональное назначение которой - **жилая недвижимость**, что не предусматривает коммерческое использование и получение дохода от ее эксплуатации, то на основании этого, было принято решение отказаться от использования методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

4.2. Оценка объекта сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)

4.2.1. Выбор объектов-аналогов

Метод прямого сравнения продаж основывается на прямом сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Оценщиком был проведен анализ рынка жилых помещений – трехкомнатных квартир, в домах с