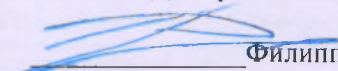


ООО «Десоф-Консалтинг»

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:
«7» октября 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-538

об определении справедливой стоимости однокомнатной квартиры, находящийся на 12 этаж 12-ти этажного дома общей площадью 48,7 кв.м., расположенную по адресу: г. Иркутск, пр. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей АО «УК «Байкальский капитал» владельцам Д.У.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: 7 октября 2016 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, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности	3
1.3. Сведения о Заказчике	4
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках	4
1.5. Основные факты и выводы	5
1.6. Используемая терминология и процесс оценки	5
1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости	7
1.7.1. Затратный подход	7
1.7.2. Сравнительный подход	9
1.7.3. Доходный подход	10
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.8. Этапы проведения оценки	11
1.9. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	11
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Краткое описание г. Иркутска	12
2.2. Описание месторасположения объекта оценки	13
2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СПРАВЕДЛИВУЮ СТОИМОСТЬ	17
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года	17
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	18
3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	18
3.4. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска	22
3.5. Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска	22
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	24
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов	24
4.2. Оценка объекта сравнительным подходом	25
4.2.1. Выбор объектов-аналогов	25
4.2.2. Описание корректировок	26
4.2.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах	26
4.2.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода	26
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	30
6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	32
7. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	33
8. ПРИЛОЖЕНИЕ	35

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	однокомнатная квартира, назначение: жилое, общей площадью 48,7 кв.м.
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53
Собственник объекта оценки:	АО «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. 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 идентификаций каждой из его частей:	однокомнатная квартира, находящаяся на 12 этаже 12-этажного жилого дома, общей площадью 48,7 кв. м., в т. ч. жилая 17,7 кв. м., подсобная 31,0 кв.м.
Характеристики объекта оценки:	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	право собственности
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании документов ¹ , представленных Заказчиком, в отношении объекта оценки – однокомнатной квартиры, общей площадью 48,7 кв. м., было выявлено обременение (ограничение) права - ипотека в силу закона, доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объекта оценки, Оценщиками выявлено не было
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
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	справедливая-стоимость
Дата оценки:	7 октября 2016 г.
Дата составления Отчета:	7 октября 2016 г.
Срок проведения оценки:	7 октября 2016 г.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета
Иная информация предусмотренная федеральными стандартами оценки:	в соответствии с Заданием на оценку – Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 70 от 7 октября к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года об оценке имущества, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта величина.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

¹ см. п. 1.11. настоящего Отчета.

² связанные с этим ограничения отсутствуют.

	2014 г.; <ul style="list-style-type: none"> Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, являющиеся обязательными³ к применению при осуществлении оценочной деятельности; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3
--	---

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:	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.

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 4891R/776/00013/5, период страхования с 02 ноября 2015 г. по 01 ноября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; Полис № 4891R/776/00015/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел.: (3952) 29-14-17 e-mail: desof@mail.ru
Филиппова Евгения Игоревна	Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; Полис № 4891R/776/00016/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и

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

	написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел.: (3952) 29-14-17 e-mail: desof@mail.ru
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

Порядковый номер отчета:	№ 16-538	
Дата составления отчета:	7 сентября 2016 г.	
Основание для проведения оценки:	Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 70 от 7 октября к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года	
Объект оценки:	однокомнатная квартира, назначение: жилое, общей площадью 48,7 кв.м.	
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53	
Собственник объекта оценки:	АО «УК «Байкальский капитал» 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:	7 октября 2016 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:		
Однокомнатная квартира, назначение: жилое, общая площадь 48,7 кв.м., этаж 12, адрес объекта: Иркутская обл., г. Иркутск, проси. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53	Сравнительный подход:	1 748 646 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая справедливая стоимость:	1 748 646 рублей
	Итоговая ликвидационная стоимость (округленно)⁴:	946 000 рублей
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁵ (округленно):	1 750 000 (Один миллион семьсот пятьдесят тысяч) рублей.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для целей, не соответствующих п. 1.1. настоящего Отчета	

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

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

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

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

⁴ при условии его реализации на открытом рынке в течение двух месяцев, при нормальном сроке экспозиции – двенадцать месяцев.

⁵ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁶ ГК РФ (ст. 130).

г. Москва).

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

Объектом оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а так же части земельных участков и объекты капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. (Источник: федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (далее, ФСО № 7), раздел II, п.4).

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

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

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

Вид стоимости – конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел II, п.4).

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

Справедливая 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").

Справедливая стоимость объекта оценки цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении обычной операции на основном (или наиболее выгодным) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (цена, выгода) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки,

подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Раздел II, п. 8).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. (ФСО № 7, раздел VI, п.13).

1.7. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости

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

1.7.1. Затратный подход

Справедливая стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = CZY + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

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

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

И – накопленный износ объекта.

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок⁷.

Далее определяют затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий⁸.

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

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

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

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

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

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

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

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

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

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

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

1.7.2. Сравнительный подход

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

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

выбор параметров сравнения;

внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой объект оценки отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены корректировки, с тем, чтобы определить за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и объект оценки;

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

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

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

1.7.3. Доходный подход

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

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. 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. При этом Оценщики не производили обмер квартиры, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Дополнительным соглашением № 70 от 7 октября к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд

недвижимости «Байкал Стар» под управлением АО «УК «Байкальский капитал». Мнение относительно справедливой стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.

4. В соответствии с Заданием на оценку – Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 70 от 7 октября к договору № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года об оценке имущества, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта величина.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
8. Мнение относительно справедливой стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
9. Справедливая стоимость объекта оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, несмотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение справедливой стоимости объекта оценки.
10. Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.

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:

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

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

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

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права запись регистрации № 38-38/001-38/001/044/2015-9811/2 от 30.04.2015 г.;
2. Технический паспорт жилого помещения (квартиры), расположенной по адресу г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, составленный по состоянию на 15.05.2009 г.
- 3.

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ

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 predeterminedена 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

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

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

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

Объектом оценки является – однокомнатная квартира, находящаяся на 12 этаже 12-ти этажного дома общей площадью 48,7 кв.м., расположенной по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53., принадлежащая АО «УК «Байкальский капитал» 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.

Октябрьский район был образован 21 марта 1941 года на основании Указа Президиума Верховного Совета РСФСР. Первоначально носил название Сталинского района, включал в себя часть территории нынешнего Правобережного округа, а также нагорную часть города.

В 1961 году район был переименован в Октябрьский.

Стоит отметить, что объект оценки расположен в Октябрьском районе г.Иркутска.

Микрорайон Солнечный расположен в юго-восточной части города, на правом берегу Иркутского водохранилища. Район выстроен на одноименном полуострове, образованном после строительства плотины Иркутской ГЭС и затопления прилегающих территорий. Застройка района началась в 1975 году. Ранее на месте Солнечного располагался поселок Малая Разводная.

Солнечный – активно застраиваемый жилой район. Южная и центральная части преимущественно застроены в 1970 - 1980 годах. В настоящее время активно застраивается северная часть района. Сданы в эксплуатацию крупные многоэтажные жилые комплексы – «Новый город», «Сантоки», готовится к сдаче жилой комплекс «Море Солнца». Также развивается малоэтажное строительство – в виде коттеджей и таунхаусов (улица Ржанова).

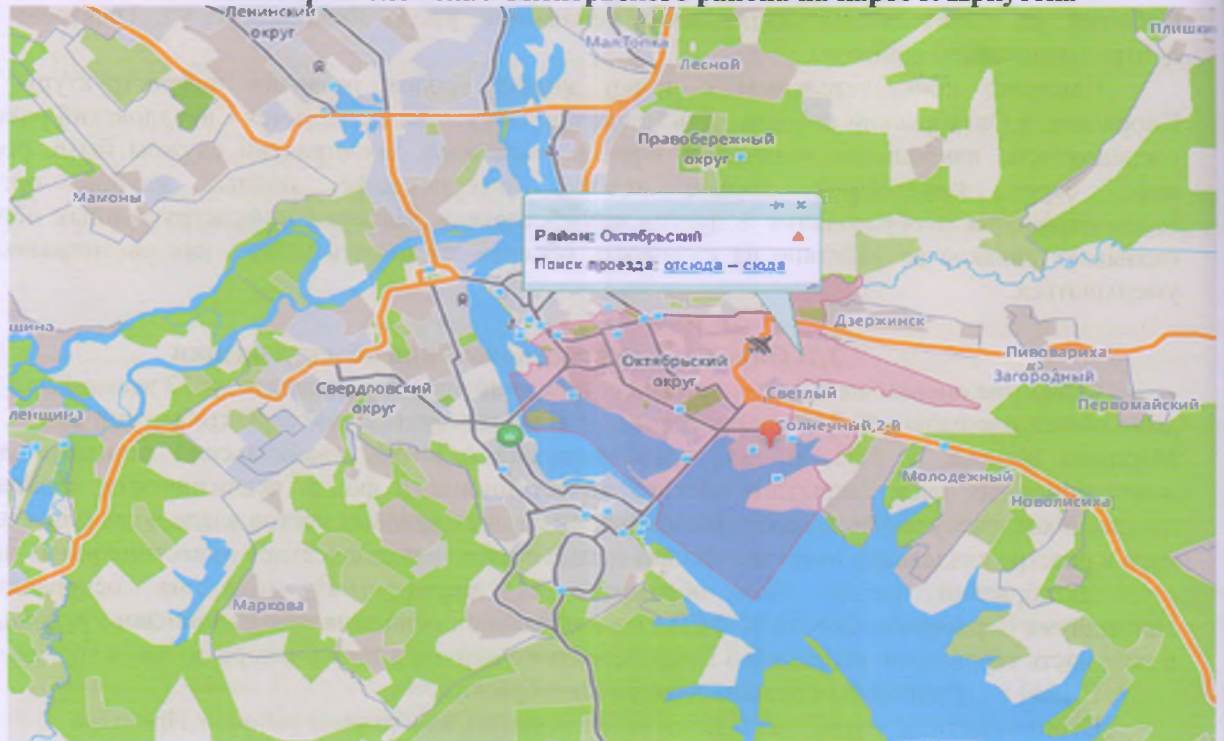
Основными магистралями района являются улица Байкальская (продолжающаяся в автодорогу в направлении поселка Листвянка), и проспект Маршала Жукова.

Ниже на Схеме 1 представлено месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска¹². На Схеме 2 представлено месторасположение объекта оценки внутри Октябрьского района г. Иркутска.¹³

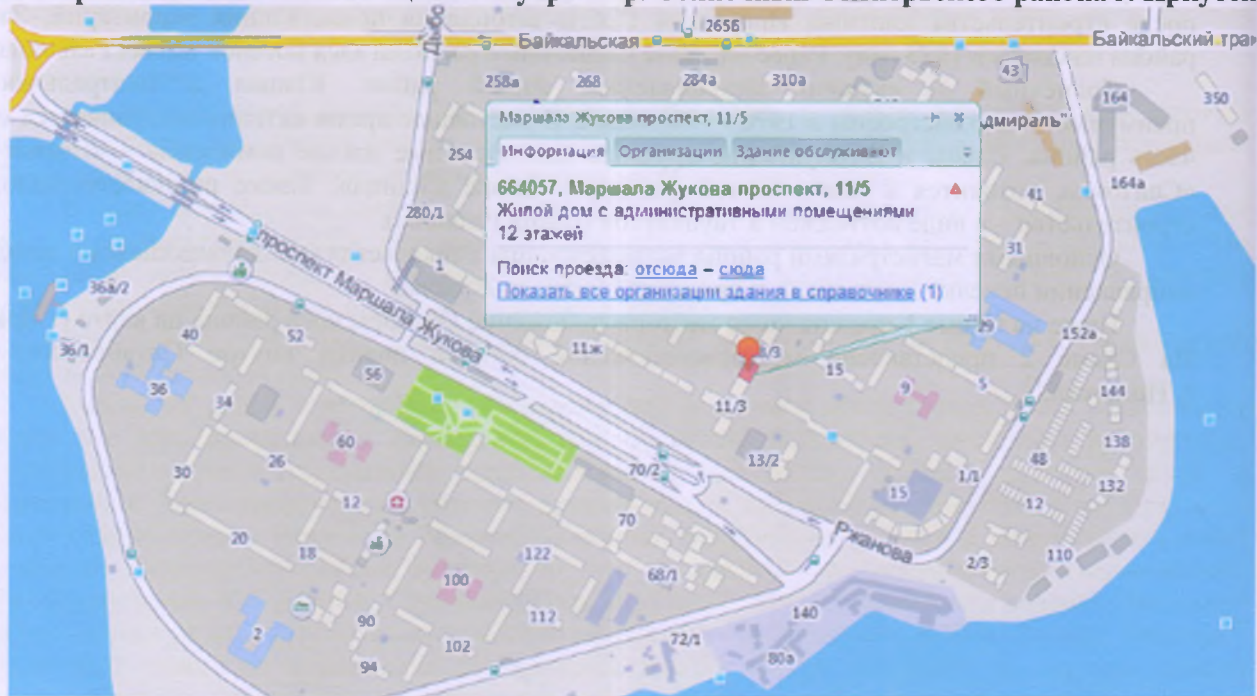
¹² <http://irkutsk.2gis.ru/>

¹³ <http://irkutsk.2gis.ru/>

Месторасположение Октябрьского района на карте г. Иркутска



Месторасположение объекта оценки внутри мкр. Солнечный Октябрьского района г. Иркутска



Жилой дом, в котором находится объект оценки, расположен в мкр. Солнечный Октябрьского района г. Иркутска по проспекту Маршала Жукова. Окружение объекта оценки представлено в основном жилыми домами многоэтажной застройки, также в непосредственной близости находятся детские сады № 178, № 8 и № 55, и общеобразовательная школа № 22. Ближайшей остановкой общественного транспорта является остановка «Стомклинника», через которую проходит достаточное количество муниципального, коммерческого и личного автотранспорта.

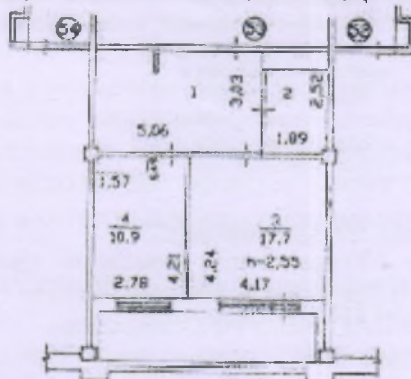
Состояние фасада по результатам визуального осмотра – хорошее. Физический износ дома, согласно данным Технического паспорта на объект оценки, составленного по состоянию на

15.05.2009 г., составляет 0 %. Состояние подъезда – хорошее.

Объектом оценки является однокомнатная квартира, общей площадью 48,7 кв.м., находящаяся на 12 этаже 12-этажного жилого дома, состояние которой может быть охарактеризовано как **хорошее**.

Уровень отделки – **черновой**. Объект оценки представляет собой однокомнатную квартиру с кухней-студией, совмещенной планировкой ванной комнаты и сан. узла, а также имеет балкон. Ниже на Схеме 3 представлен поэтажный план объекта оценки.

Схема 3

Поэтажный план объекта оценки¹⁴

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

По состоянию на дату оценки, объект оценки используется по назначению – в качестве жилого помещения.

Описание объекта оценки произведено на основании результатов визуального осмотра¹⁵ и данных Технического паспорта на объект оценки¹⁶. Основные конструктивные элементы объекта оценки представлены в таблице 1.

Таблица 1

Технические характеристики однокомнатной квартиры общей площадью 48,7 кв.м., расположенной на 12 этаже 12-этажного жилого дома, расположенного по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53

Наименование	Показатель
Год постройки	2009
Литера	А
Этаж расположения	12
Группа капитальности	1
Общая площадь объекта оценки, кв.м.	48,7
жилая, кв.м.	17,7
подсобная, кв.м.	31,0
Стены	каркас железобетонный монолитный, кирпичные
Перегородки	гипсокартонные, кирпичные
Перекрытия	железобетонные
Оконные проемы	стеклопакеты
Дверные проемы	металлическая входная
Уровень отделочных работ	черновой
Внутренние сантехнические и электрические устройства	водоснабжение, электроснабжение, канализация, ванна, лифт, мусоропровод, центральное отопление, горячее водоснабжение, ванна
Прочее	Балкон

Собственник (Субъект права), вид права, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на объект оценки представлены в таблице 2.

Таблица 2

¹⁴ на основании данных Технического паспорта, составленного по состоянию на 15.05.2009 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

¹⁵ см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

¹⁶ см. Приложение к настоящему Отчету.

**Собственник (Субъект права), вид права, перечень правоустанавливающих и
правоудостоверяющих документов на объект оценки**

Наименование объекта оценки	Месторасположение	Собственники (Субъект права)	Вид права	Правоустанавливающие документы (документы - основания)	Правоудостоверяющие документы
однокомнатная квартира, находящаяся на 12 этаже 12 – ти этажного дома общей площадью 48,7 кв.м.	г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53	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	собственность	-Договор купли – продажи квартиры от 24.04.2015 г. № 144/ ФЛ/БС; - Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г., зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1311-75409899 от 20.11.2008 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии от 30.04.2015 г. № 38-38/001-38/001/044/2015-9811/2

Реквизиты Собственника объекта оценки¹⁷:

Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
 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. Декабрских Событий, дом 105 В, кв. 2.

На основании документов¹⁸, представленных Заказчиком, в отношении объекта оценки – однокомнатной квартиры, общей площадью 48,7 кв. м., было выявлено обременение (ипотека в силу закона, доверительное управление).

По состоянию на дату оценки балансовая стоимость Заказчиком не представлена.

2.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта оценки, как однокомнатной квартиры, расположенной на 12 этаже 12-этажного жилого дома. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается 3 критериях, а именно, вариант должен быть физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. В данном случае был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

- 1. Физическая возможность.** Объект оценки представляет собой однокомнатную квартиру, находящуюся на 12 этаже 12-этажного жилого дома, характеризующуюся черновым уровнем отделочных работ, и на основании этого Оценщиками был сделан вывод, что объект оценки может быть использован в качестве жилого помещения.
- 2. Юридическая разрешенность.** В настоящий момент, согласно данным имеющихся у Оценщиков документов¹⁹, 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.

¹⁷ на основании данных Свидетельства о государственной регистрации запись регистрации от 30.04.2015, запись регистрации № 38-38/001-38/001/044/2015-9811/2 г.

¹⁸ см. п. 1.9. настоящего Отчета.

¹⁹ см. Приложение к настоящему Отчету