

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

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в 2016 году²⁰

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь-май ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (- 0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в апреле текущего года до -0,4 % в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6 %, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, инфляция составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

Росстат произвел оценку ВВП по счету производства за I квартал текущего года. Объем ВВП

²⁰ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

России за I квартал 2016 г. составил в текущих ценах 18561,3 млрд. рублей. Физический объем относительно I квартала 2015 г. снизился на 1,2 % против снижения на 2,8 % в I квартале 2015 года.

Снижение физического объема производства ВВП в I квартале 2016 г. по сравнению с I кварталом 2015 г. в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбоводстве (на 6,3 % против 1,4 %), обрабатывающих производствах (на 4,0 % против 3,4 %);
- ускорением снижения в государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 1,8 % против 0,3 %);
- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в строительстве (на 1,6 % против 5,4 %), торговле (на 2,5 % против 6,7 %), транспорте и связи (на 0,5 % против 3,1 %), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,5 % против 1,9 %);
- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (2,1 % против 3,7 %), сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (0,7 % против 2,4 %);
- стабилизацией в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,0% против снижения на 0,3 %);
- ростом в финансовой деятельности (на 1,5 % против снижения на 2,0 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,7 % против снижения на 1,9 %).

Индекс промышленного производства в мае вырос на 0,7 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Темпы прироста добычи полезных ископаемых продолжили замедляться (1,5 %, г/г), обрабатывающие производства второй месяц подряд находятся в положительной области (0,3 %, г/г).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам мая выросло на 2,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год				
	май	июн.-май	апр.	май	июн.-апр.	июн.-май	
ВВП ¹⁾	95,3	96,4	99,3	99,2	-0,1	99,0	
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,4	108,3	100,4	100,4		102,9	
Индекс промышленного производства ³⁾	94,5	97,7	100,5	100,7	-0,2	100,1	
Обработывающие производства	91,7	95,9	100,6	100,3	-0,4	98,6	
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	103,3	102,7	102,6	0,2	102,7	
Объемы работ по виду деятельности «Строительство» ⁴⁾	90,6	93,4	94,1	91,0	-1,9	95,4	
Ввод в действие жилых домов	101,1	123,7	93,3	94,6		87,2	
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	92,3 ³⁾	96,5 ⁵⁾	93,0	94,3	-0,4	95,1	
Реальная заработная плата работников организаций	92,6 ⁵⁾	91,2 ⁵⁾	98,9	99,0 ⁶⁾	0,0	99,2 ⁶⁾	
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34380	32678	36497	36570 ⁶⁾		35017 ⁶⁾	
Уровень безработицы	5,6	5,7	5,9	5,6	5,7	5,8	
Оборот розничной торговли	90,6	91,9	95,1	93,9	-0,6	94,3	
Объем платных услуг населению	97,0 ⁵⁾	98,7 ⁵⁾	99,7	100,2	0,0	99,2	
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,6	151,5	21,9	24,0		106,1	
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,3	76,1	15,1	14,6		67,5	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	63,7	56,05	39,3	44,6		35,8	

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области²¹

За январь-июнь 2016 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили¹⁾:

- объем промышленного производства – 105,9%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 103,6%;
- оборот розничной торговли – 92,5%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (по предварительным данным) – 90%.

²¹ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

¹⁾ По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области

**Индексы промышленного производства в Иркутской области
за январь-июнь 2016 года**

Наименование видов экономической деятельности	январь-июнь 2016 года
Индекс промышленного производства (CDE)	105,9
Добыча полезных ископаемых (С), из нее:	112,1
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых, СА	116,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, СВ	96,4
Обрабатывающие производства (D)*	101,4
производство пищевых продуктов, включая напитки, DA	97,1
текстильное и швейное производство, DB	105,5
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви, DC	45,3
обработка древесины и производство изделий из дерева, DD	104,4
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, DE	105,7
производство кокса, нефтепродуктов, DF	98,2
химическое производство, DG	61,8
производство резиновых и пластмассовых изделий, DH	89,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов, DI	97,4
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, DJ	101,2
производство машин и оборудования, DK	144,4
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, DL	123,1
производство транспортных средств и оборудования, DM	126,1
производство мебели и прочей продукции, DN	153,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (E)	99,9

*ИПП по DM относится к сведениям ДСП

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 1 полугодия 2016 года (105,9%) обусловлены деятельностью добывающего и целлюлозно-бумажного комплексов.

Добыча топливно-энергетических ископаемых в регионе представлена добычей каменного угля, бурого угля, нефти и газа. Индекс промышленного производства за 1 полугодие 2016 года составил 116,1% (по крупным и средним предприятиям – 114,5%).

Угледобывающая промышленность в Иркутской области в основном представлена разрезами ООО «Компания «Востсибуголь», входящего в состав АО «ЕвроСибЭнерго».

За январь-июнь 2016 года в Иркутской области наблюдается снижение добычи угля по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,9%.

Добычу нефти, газа и газового конденсата в промышленных объемах в Иркутской области осуществляют три компании: ПАО «Верхнечонскнефтегаз» (ВЧНГ), ООО «Иркутская нефтяная компания» (ИНК) и ЗАО «НК «Дулисьма».

В настоящее время нефтедобывающими компаниями региона проводится активная политика по освоению газовых запасов месторождений. За январь-июнь 2016 года добыча попутного газа снизилась на 27,8%.

Развитие горнодобывающей отрасли Иркутской области в значительной мере определяет активная деятельность крупнейших золотодобывающих компаний региона: ПАО «Полус Золото» (АО «Первенец», АО «ЗДК «Лензолото» и ее дочерние организации), а также ОАО «Высочайший». Объем добычи и обогащения руд цветных металлов, кроме урановой и ториевой руд, за январь-июнь 2016 года снизился на 8,1% по отношению к аналогичному периоду 2015 года в связи с уменьшением производственных показателей на фоне снижения объема запасов эксплуатируемых месторождений. В настоящее время золотодобывающими компаниями региона ведутся проекты по наращиванию объемов добычи за счет расширения действующих и ввода новых мощностей. Индекс промышленного производства по виду деятельности за 1 полугодие 2016 года по полному кругу организаций сложился на уровне 97,1% (по крупным и средним предприятиям – 93,3%).

Данный вид экономической деятельности в Иркутской области представлен рядом системообразующих организаций отрасли: группа компаний «Янта» (ООО «Иркутский Масложиркомбинат», ОАО «Молоко», ЗАО «Ангарская птицефабрика»), ОАО «Мясокомбинат «Иркутский», СХ ОАО «Белореченское», ООО «Саянский Бройлер», СПК «Окинский», ОАО «Мясокомбинат «Ангарский», ОАО «Иркутский хлебозавод», ОА «Каравай», ОАО «Падунский хлебозавод», ООО «Пивоварня Хейнекен Байкал», СХПК «Усольский свиноплекс», ООО «Вода Байкала», ЗАО «Гелиос» и др.

Снижение объемов производства произошло по хлебу и хлебобулочным изделиям (9%), маргариновой продукции (8%), пиву (7%), сырам и продуктам сырным и колбасным изделиям (6%).

Вместе с тем, увеличилось производство муки (на 9%), масла сливочного (на 1%). По кондитерским изделиям производство осталось на прежнем уровне.

В текстильном и швейном производстве за 1 полугодие 2016 года отмечается подъем на 5,5%. Увеличился пошив спецодежды (на 41%), юбок (на 4%). Производство белья постельного и трикотажных изделий снизилось на 33% и на 10% соответственно.

На территории Иркутской области действует порядка 1 500 лесозаготовительных и лесоперерабатывающих предприятий. Основная часть предприятий работает в сфере заготовки древесины и первичной переработки (лесопиление).

Крупными предприятиями в данном виде экономической деятельности являются филиал ООО «Илим-Тимбер», ОАО «Усть-Илимский ЛДЗ», ОАО «Усть-Илимский ДЗ», ООО «Транс-Сибирская Лесная Компания», ООО «ИВЛПС-Небельский ЛПХ», ООО ТМ «Байкал», ЗАО «ЛДК «Игирма» и др.

За январь-июнь 2016 года индекс промышленного производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева сложился по полному кругу организаций в 104,4% (крупным и средним – 105,2%) по сравнению с уровнем аналогичного периода 2015 года. Щепы технологической для производства целлюлозы выпустили больше на 15%, пиломатериалов – на 9%, блоков оконных – на 4%. Сократился выпуск древесностружечных плит – на 43%, фанеры клееной и блоков дверных – на 9%.

По сравнению с январем-июнем 2015 года увеличилось производство целлюлозы древесной на 6%, картона на – 4%, кроме того, увеличился выпуск печатной продукции: изданий – больше в 2,6 раз, газет – на 12%.

По итогам 1 полугодия 2016 года индекс промышленного производства в данном виде экономической деятельности составил 61,8% к соответствующему периоду прошлого года. Основное влияние на снижение индекса на 38,2% оказало остановка двух крупных предприятий отрасли - АО «Ангарский завод полимеров» и АО «Саянскхимпласт» (в течение 3,5 мес.). За 1 полугодие 2016 года выпуск этилена составил 20,6% к соответствующему периоду прошлого года, пропилена - 19,4%, ПВД - 18,4%. Производство пластмасс в первичных формах снизилось на 69%, соляной кислоты - на 68%. Объем отгруженной продукции предприятиями химической промышленности сложился на уровне 18 522,7 млн. рублей (78,5% к соответствующему периоду 2015 года).

В то же время отмечен рост в производстве лекарственных средств на 62%, преимущественно за счет роста производства на ОАО «Усолье-Сибирский химфармзавод» и удобрений минеральных на 3% на ОАО «Ангарский Азотно-Туковый завод».

В производстве прочих неметаллических минеральных продуктов выработка продукции за январь-июнь 2016 года снизилась на 2,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Сократилось производство плит, панелей и настилов перекрытий и покрытий железобетонных на 52%, кирпича строительного неогнеупорного – на 48%, цемента – на 14%, стеклопакетов – на 2%. Выросло производство конструкций и деталей сборных железобетонных на 33%.

Уменьшение объемов производства строительной продукции обусловлено снижением объема работ по виду деятельности «строительство» на 7,5% до 28 671,4 млн. рублей за январь-июнь 2016 года к аналогичному периоду прошлого года.

К предприятиям по производству готовых металлических изделий относятся ООО «Промышленная металлургия», ОАО «Иркутский завод железобетонных конструкций», ЗАО «Профсталь», ЗАО «Меgetский завод металлоконструкций», ОАО «Центральный ремонтно-механический завод», АО «Восточно-Сибирский машиностроительный завод», ОАО «Шелеховский ремонтно-механический завод».

Прибыль организаций в данном виде деятельности за январь-май 2016 года составила 4 644,5 млн. руб., снизившись по отношению к показателю января-мая 2015 года на 48,3 % на фоне изменения конъюнктуры цен на мировых рынках.

Энергосистема Иркутской области входит в состав объединенной Энергосистемы Сибири и включает в себя 15 действующих тепловых электростанций (ТЭЦ) и 4 гидроэлектростанции (ГЭС), объединенных на параллельную работу электрическими сетями напряжением 500, 220 и 110 кВ.

За январь-июнь 2016 года тепловой энергии выработали на уровне прошлого года (100,1%), а электроэнергии меньше – на 1%.

За январь-июнь 2016 года по виду деятельности «Производство, распределение электроэнергии, газа и воды» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по полному кругу предприятий на сумму 49 159,8 млн. рублей (109,1% к

уровню аналогичного периода прошлого года). Рост объема отгруженной продукции, с учетом незначительного снижения физических показателей деятельности предприятий отрасли, обусловлен увеличением цен на 10,5% за январь-июнь 2016 года относительно аналогичного периода 2015 года, в том числе на оптовом рынке электроэнергетики.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2016г. составил 5 503,0 млн. рублей, или 101,1 % к июню 2015г., за январь-июнь – 28 671,4 млн. рублей (92,5% по отношению к аналогичному периоду прошлого года), снижение вызвано замедлением темпов строительства объектов на фоне происходящих кризисных явлений.

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

По оперативным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (далее - Иркутскстат) оборот розничной торговли в Иркутской области (далее - область) в январе - июне 2016 года составил 143 029 млн. руб. или 92,5% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - июне 2015 года – 141 808 млн. руб. и 91,9% соответственно).

Снижение физического объема оборота розничной торговли характерно для большинства регионов Сибирского федерального округа (далее – СФО) и объясняется сокращением покупательной способности денежных доходов населения. В январе - июне 2016 года по сравнению с тем же периодом 2015 года реальные располагаемые денежные доходы населения области снизились на 11,1%.

В расчете на душу населения оборот розничной торговли за отчетный период составил 9,9 тыс. рублей в месяц (в январе - июне 2015 года – 9,8 тыс. рублей). При номинальном росте показателя, его реальное содержание снизилось на 7,5%.

В структуре потребления населения сохраняется тенденция увеличения доли расходов на покупку продовольственных товаров, характерная для периода экономической и ценовой нестабильности. Так, в обороте розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в отчетном периоде составил 47,6% и увеличился по сравнению с январем - июнем 2015 года на 1,5 п.п. (январь - июнь 2015 года – 46,1%). При этом доля расходов на непродовольственные товары сократилась на 1,5 п.п. и составила 52,4% (январь - июнь 2015 года – 53,9%).

В отчетном периоде оборот розничной торговли на 95,8% формировался торговыми организациями, доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 4,2% (в январе - июне 2015 года – 96,0% и 4,0% соответственно).

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года в отчетном периоде по большинству платных услуг отмечался рост объема реализации. Объем бытовых услуг, оказанных населению области через все каналы реализации, в январе-июне 2016 года составил 4 033 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 102,8% (в январе - июне 2015 года –

3 635 млн. руб. и 95,7% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период выросла на 0,6 п.п. и составила 9,9% (январь - июнь 2015 года - 9,3%).

Наибольший объем бытовых услуг составляют услуги по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования (44,4%).

В отчетный период на региональном продовольственном рынке наблюдалось снижение уровня инфляции более чем в 2,0 раза по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. (с 1,1% до 0,5% в среднем в месяц).

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

При этом, в июне по сравнению с маем текущего года рост цен на продовольственные товары в регионе составил 0,2%, что ниже, чем в трех из двенадцати регионов СФО (Омской и Кемеровской областях, Забайкальском крае).

Особое внимание Правительство Иркутской области уделяет контролю за динамикой цен на социально значимые продовольственные товары.

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в I полугодии 2016 года составил около 3 419,8 млн. долларов США. Таким образом, предварительные итоги внешнеторговой деятельности участников ВЭД в регионе в первом полугодии 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года свидетельствуют об уменьшении товарооборота на 18,8%.

Экспорт продукции Иркутской области составил около 2 981,3 млн. долларов США (83,4% к I полугодию 2015 года), в том числе экспорт в страны дальнего зарубежья – 2 783,4 млн. долларов США (86,0%), в страны СНГ – 197,9 млн. долларов США (увеличение на 122,4%). Таким образом, основной объём экспорта региона (почти 94%) приходится на страны дальнего зарубежья. Доля экспорта в ВТО составляет 87,2%. Основу экспорта Иркутской области формируют древесина и целлюлозно-бумажные изделия, металлы и изделия из них (в основном алюминий необработанный и проволока алюминиевая), топливно-энергетические товары (в основном нефть сырая и нефтепродукты сырые, уголь каменный), различные машины и оборудование, продукты химической промышленности, а также руды и концентраты железные.

Импорт зарубежных товаров в Иркутскую область за I полугодие 2016 года составил около 438,4 млн. долларов США (31,3% к I полугодию 2015 года), в том числе из стран дальнего зарубежья – 289,2 млн. долларов США (63,9%), из стран СНГ – 149,2 млн. долларов США (83,4%). Доля импорта в ВТО составляет 12,8%. Товарная номенклатура импорта представлена такими товарными группами как продукция химической промышленности (преимущественно оксид алюминия) и каучук, машины и оборудование, транспортные средства, а также топливно-энергетические товары (пек и кокс пековый), металлы и изделия из них, продукты питания и сельскохозяйственное сырьё, товары народного потребления. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

3.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является – однокомнатная квартира, расположенная на 12 этаже 12-ти этажного дома, общей площадью 48,7 кв.м., расположенная по адресу: Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53

На основании данных представленных документов, с учетом анализа наиболее эффективного использования²², был сделан вывод о том, что объект оценки относится к сегменту рынка жилой недвижимости.

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

3.3. Краткий анализ первичного рынка жилья г. Иркутска

По данным Интернет-сайта www.realtyvision.ru, в августе 2016 года средняя цена квадратного метра на новостройки Иркутска составляла **51 011,42 руб./кв.м.** Это на **2,18% меньше** средней цены в июле 2016 года. В августе 2016 года средняя цена квадратного метра на новостройки Иркутска составляла **51011,42 руб./кв.м.** Это на **2,18% меньше** средней цены в июле 2016 года. Ниже, на схеме 4, представлена динамика изменения средней цены квадратного метра на рынке первичного жилья в г.Иркутске, а в таблице 3 представлен перечень новостроек г.Иркутска.

²² См. п. 2.3. настоящего Отчета

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

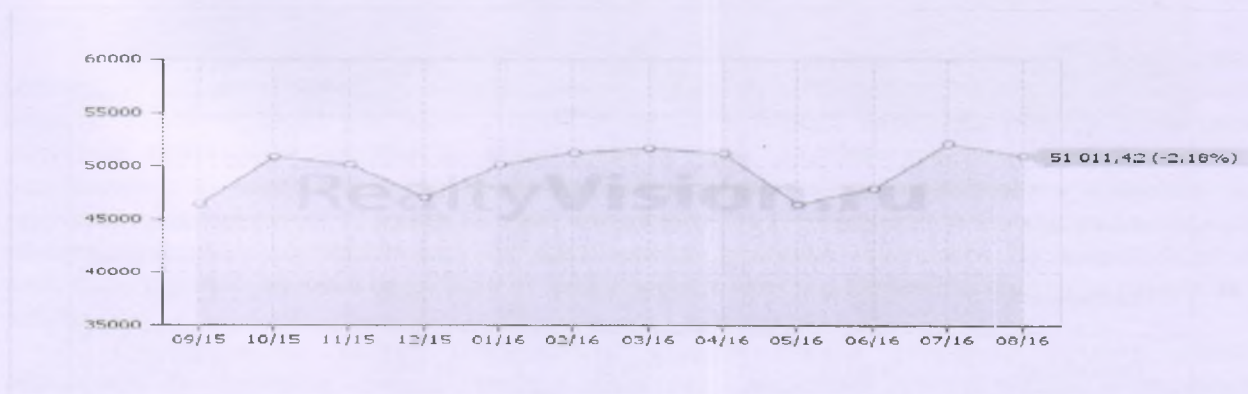


Таблица 3.

Сводная таблица по новостройкам г. Иркутска²³

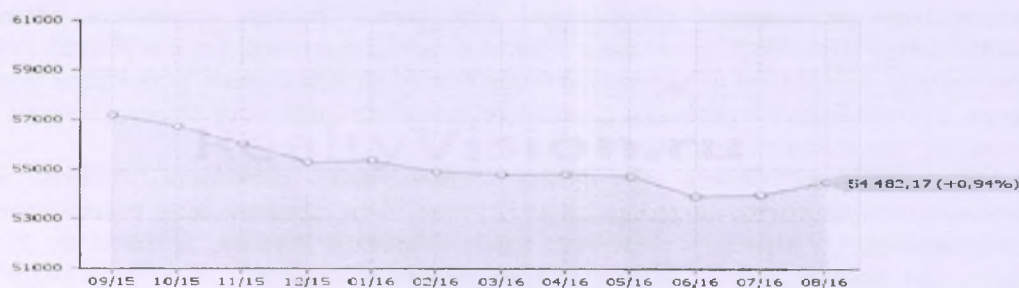
Объект	Район	Средняя цена	Квартир	Площадь
8-й микрорайон	Ленинский	38492,73	397	17844,40
АдмиралЪ, ЖК	Октябрьский	71262,40	125	6099,89
Декабрьских Событий, 31, ЖК	Правобережный	63659,09	16	1403,40
Депутат ЖК	Октябрьский	46476,20	3	308,10
Каскад ЖК	Октябрьский	32501,30	1	192,30
Луговое ЖК	Свердловский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

Краткий анализ вторичного рынка жилья г. Иркутска

В августе 2016 года средняя цена квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости Иркутска составляла **54 482,17 руб./кв.м.** По сравнению со средним значением в июле 2016 года цена выросла на 0,94%. Ниже на Схеме 5 представлена динамика изменения средней цены квадратного метра на вторичном рынке жилья в г. Иркутске за последние 12 месяцев.

Схема 5.

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



²³ на основании данных сайта: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2226/>

Таблица 1

Цена 1 кв.м. на вторичном рынке в разных районах г. Иркутска²⁴

Районы г.Иркутска	Деревянные (руб./кв.м.)	Кирпичные (руб./кв.м.)	Панельные (руб./кв.м.)	Все материалы (руб./кв.м.)
Ленинский	31 008,70	46 348,24	45 281,77	45 553,02
Октябрьский	36 458,18	59 700,04	58 309,36	59 096,79
Правобережный	32 673,94	58 952,73	57 200,45	57 135,85
Свердловский	34 625,82	52 530,22	51 799,01	51 959,10
Все районы	33 67,15	5291,46	5270,69	5282,17

Правобережный район г. Иркутска единственный характеризуется повышением цен (0,61%) на жилую недвижимость. Не отмечено падение цен на жилую недвижимость в Октябрьском (0,58%) Свердловском (0,39%) и Ленинском (-0,17%) районах г. Иркутска.

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

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

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

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 -7% до -30%²⁵. Величина торга зависит от активности рынка, состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

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

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектам оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития развития и торговли РФ № 297 от 20.05.2015 г. указано: «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода».

В настоящем Отчете об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости однокомнатной квартиры, находящейся на 12 этаже 12-ти этажного дома общей площадью 48,7 кв.м расположенной по адресу: г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байк Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев

²⁴ на основании данных сайта: <http://www.realtyvision.ru/analytics/2238/>

²⁵ <http://www.rusvs.ru/data/files/articles/rusvs-05.pdf>

инвестиционных паев, нами были использованы следующие подходы к оценке:

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому стоимость готового объекта не должна превышать альтернативных затрат на создание аналогичного (идентичного) объекта. Таким образом, для расчета объекта оценки в рамках затратного подхода необходимо получение земельного участка и возведение на нем объекта идентичного (аналогичного) оцениваемому. В связи с тем, что объектом оценки является жилое помещение – однокомнатная квартира, находящаяся на 12 этаже 12-этажного жилого дома, то физически невозможно возведение объекта идентичного оцениваемому, что противоречит принципу замещения. На основании этого, нами было принято решение отказаться от использования методов затратного подхода в рамках этой работы.

2. *Сравнительный подход* совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

На рынке продажи жилых помещений (однокомнатных 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 наш взгляд, этот метод позволяет учесть практически все характеристики объекта оценки.

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

В связи с тем, что объектом оценки является однокомнатная квартира, общей площадью 48,7 кв. м. - функциональное назначение которой - **жилая недвижимость**, что не предусматривает коммерческое использование и получение дохода от ее эксплуатации, то на основании этого, нами было принято решение отказаться от использования методов доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

4.2. Оценка объекта сравнительным подходом

4.2.1. Выбор объектов-аналогов

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

Нами проведен анализ рынка однокомнатных квартир, расположенных в мкр. Солнечный Октябрьского района г. Иркутска, основные характеристики, которых совпадают с характеристиками объекта оценки. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 7. Все объекты-аналоги находятся в домах первой группы капитальности, расположены на средних этажах.

Таблица 7

Характеристики объектов-аналогов

№	Дата	Цена, руб.	Цена 1 кв.м, руб.	Площадь балкона кв.м.	Площадь без учета балкона кв.м.	Месторасположение	Планировка сан. узла	Уровень отделочных работ	Этаж/Этажность	Источник информации
1	07.10.2016	3 350 000	67 540	2,60	49,6	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Маршала Жукова, 13/4	совмещен	простой	10/12	https://www.avito.ru/irkutsk/kvartirv/1-k-kvartira_50m_1012_et_846429993
2	14.09.2016	2 600 000	61 758	2,20	42,10	г.Иркутск, ЖК "Родные берега" ул.Дальневосточная	совмещен	простой	5/15	http://www.domofond.ru/kvartira-na-prodazhu-irkutsk-169967167

4.2.2. Описание корректировок

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения объектов недвижимости, которые должны анализироваться в обязательном порядке. К ним относятся:

- вид объектов недвижимости;
- права собственности на недвижимость;
- условия продажи;
- состояние рынка данных объектов недвижимости;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- технические характеристики;
- экологические условия;
- характеристика использования объектов недвижимости;
- прочие компоненты стоимости объектов недвижимости.

Последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата:

1. **Процентные** корректировки всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся **денежные** корректировки, последовательность которых не имеет значения.
3. Если корректировки на условия финансирования или на право собственности, рассчитаны как **абсолютные денежные**, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения **1 кв.м.**, сложившаяся по объектам-аналогам. Этот показатель был принят в качестве единицы сравнения в связи с тем, что на рынке жилой недвижимости, как правило, указывается цена и площадь квартиры, что позволяет сопоставлять различные по площади объекты.

4.2.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах

В данном случае при использовании сравнительного подхода для расчета справедливой стоимости объекта оценки ряд корректировок равен нулю, а именно:

1. **Корректировка на дату оценки.** Объект оценки и объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки нами не вносилась.
2. **Корректировка на наличие балкона.** Объект оценки и все объекты – аналоги имеют балкон, на основании этого данная корректировка нами не вносилась.
3. **Корректировка на состояние.** Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии, поэтому корректировка на состояние нами не вносилась.
4. **Расчет корректировки на планировку ванной комнаты и сан. узла.** Объект оценки имеет совмещенную планировку ванной комнаты и сан. узла, так же, как и у объектов – аналогов, поэтому корректировка на планировку ванной комнаты и сан. узла нами не вносилась.
5. **Корректировка на месторасположение.** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в Солнечном микрорайоне Октябрьского района г. Иркутска, на основании этого корректировка на месторасположение нами не вносилась.
6. **Корректировка на масштаб (площадь объекта).** При оценке квартиры учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает цену квадратного метра. В связи с тем, что объект оценки и выбранные объекты-аналоги не отличаются по площади, то корректировка на масштаб (общую площадь) отсутствует.

4.2.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Далее к выбранным аналогам были внесены необходимые корректировки. При определении корректировок использовался метод парных продаж, который основан на сопоставлении объектов предлагавшихся к продаже на рынке жилой недвижимости г. Иркутска или экспертный метод в случае невозможности применить математический аппарат для их расчета.

1. **Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина корректировки - понижающая

которая была определена исходя из реальных скидок на рынке жилой недвижимости, и составляет 30%²⁶.

2. Корректировка на этаж расположения. Объект оценки расположен на последнем этаже, а все объекты-аналоги расположены на средних этажах, на основании этого их цены были скорректированы. Корректировка на этаж была принята на основании данных, предложенных компанией ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» г. Нижний Новгород, 2014 г. «Справочник оценщика недвижимости», авторами которого является Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д. А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. Рекомендуемые величины скидок на этаж расположения представлены на стр. 210 в таблице 12.1.3 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». В данном случае корректировка на этаж расположения (последний/средний) была принята в размере –6 %.

3. Корректировка на уровень отделочных работ. Объект оценки характеризуется черновым уровнем отделочных работ, тогда как объекты-аналоги характеризуются простым уровнем отделочных работ, в связи с этим была внесена корректировка, учитывающая эту разницу. Затраты на проведение отделочных работ были рассчитаны на основании информации, предоставленной на официальном Интернет-сайте строительной компании ООО «БайкалИнтерСтрой»²⁷.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлен в таблице 8. Справедливая стоимость 1 кв.м. объекта оценки – однокомнатной квартиры, находящейся на 12 этаже 12-ти этажного дома, общей площадью 48,7 кв.м., расположенной по адресу: г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей 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, была определена как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

При расстановке удельных весов для каждого объекта-аналога нами был учтен ряд факторов, которые влияют на достоверность результатов:

- Близость по месторасположению;
- Близость по этажу расположения;
- Близость по уровню отделки.

Расчет удельных весов был выполнен по бальной системе соответствия каждого объекта-аналога вышеназванным факторам (характеристикам) в соответствии со следующей шкалой:

оптимально подходит	3 балла
средний уровень соответствия	2 балла
низкий уровень соответствия	1 балл

Определение удельных весов при расчете справедливой стоимости объекта оценки – однокомнатной квартиры, общей площадью 48,7 кв. м., расположенной на 12 этаже 12-этажного жилого дома, с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж) представлено в таблице 9.

²⁶ см. п. 3.5. настоящего Отчета.

²⁷ www.irk-stroy.ru/

Таблица 8

Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода

Наименование показателя	Однокомнатная квартира расположенная на 12 этаже 12-этажного жилого дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Цена, руб.		3 350 000	2 600 000
Общая площадь, кв.м.	48,7	49,6	42,1
Цена 1 кв.м., руб.		67 540	61 758
Необходимые корректировки			
Корректировка на торг			
Величина корректировки на торг, руб.		-30,0%	-30,0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		47 278	43 230
Корректировка на масштаб			
Площадь кв.м.	48,7	50	42,10
Различие площади, кв. м.		0,9	-6,6
Величина корректировки на масштаб (общую площадь)		0,18%	-1,32%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		47 363	42 660
Расчет корректировки на этаж расположения			
Этаж расположения	12/12		
величина корректировки на этаж расположения		-6%	-6%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	42 556	44 522	40 100
Расчет корректировки на уровень отделочных работ			
Уровень отделочных работ	черновой	простой	простой
Величина корректировки на уровень отделочных работ		6 650	6 650
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб. - удельный вес	35 906	37 872	33 450
		0,56	0,44
Справедливая стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	1 748 646		

Таблица 9

Расчет удельных весов

Наименование	Однокомнатная квартира расположенная на 12 этаже 12-этажного жилого дома	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
близость по месторасположению		3	2
близость по этажу расположения		2	2
близость по площади		3	2
близость по уровню отделочных работ		2	2
итого	18	10	8
удельный вес		0,56	0,44

В результате выполненных расчетов нами получена справедливая стоимость объекта оценки – однокомнатной квартиры, находящейся на 12 этаже 12-ти этажного дома, общей площадью 48,7 кв.м., расположенной по адресу: г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей 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, по состоянию на дату оценки – 7 октября 2016 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере:

1 750 000 (Один миллион семьсот пятьдесят тысяч) рублей.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Так как в процессе расчетов использовался только сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж), то итоговая справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из расчетов в рамках этого подхода. В связи с этим согласование результатов не требуется.

Справедливая стоимость объекта оценки – однокомнатной квартиры, находящейся на 12 этаже 12-ти этажного дома общей площадью 48,7 кв.м., расположенной по адресу: г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей 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, по состоянию на дату оценки – 7 октября 2016 г., составляет:

1 750 000 (Один миллион семьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Согласно данным Задания на оценку, перед Оценщиками стоит задача определить ликвидационную стоимость объекта – однокомнатной квартиры, общей площадью 48,7 кв. м., находящейся на 12 этаже 12-этажного жилого дома, принадлежащей 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, расположенной по адресу: г. Иркутск, Октябрьский район, проспект Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, при условии его реализации на открытом рынке в течение двух месяцев, при нормальном сроке экспозиции подобной недвижимости – двенадцать месяцев. Исходя из этого расчет итоговой ликвидационной стоимости объекта оценки представлен в таблице 11.

Расчет был выполнен с использованием следующей формулы:

$$Сл = (C_p/k) * (1 - e^{\ln(1-k) * (t/t_3)}).$$

где:

- коэффициент $k = C_p/C_{пр}$ задается экспертно, и принимается близким к 1, например $k = 0,99$;
- $C_{пр}$ – предельное значение стоимости объекта, по которой он может быть продан за неопределенно долгий срок, обычно по стоимости несколько больше справедливой стоимости C_p ;
- t_1, t_3 – ускоренный срок экспозиции и нормальной экспозиции, 2 и 12 месяцев соответственно.

Таблица 11

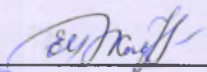
Расчет итоговой ликвидационной стоимости объекта оценки

№	Оцениваемый объект	Итоговая справедливая стоимость, руб.	$(C_p/0,99)$	$\ln(1-0,99) * (2/12)$	$e^{\ln(1-0,99) * (2/12)}$	$1 - e^{\ln(1-0,99) * (2/12)}$	Величина скидки при вынужденной продаже	Ликвидационная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб. (округленная)
1	Однокомнатная квартира расположенная на 12 этаже 12-этажного жилого дома	1 748 646	1 766 309	-0,76753	0,46416	0,53584	-46%	946 461	946 000

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая ликвидационная стоимость объекта оценки – однокомнатной квартиры, находящейся на 12 этаже 12-ти этажного дома общей площадью 48,7 кв.м., расположенной по адресу: г. Иркутск, просп. Маршала Жукова, д. 11/5, кв. 53, принадлежащей 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, по состоянию на дату оценки – 7 октября 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²⁸, составляет (округленно):

946 000 (Девятьсот сорок тысяч) рублей.

Оценщик



Е.И. Филиппова

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»



Д.О. Филиппов

²⁸ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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