

ООО «Десоф-Консалтинг»

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

~~ООО «Десоф-Консалтинг»~~

Филиппов Д.О.

Дата составления Отчета:
«19» августа 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-396

об оценке справедливой стоимости двух объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, 83-д, принадлежащего 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

Дата оценки: 19 августа 2016 г.

Заказчик:

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

Адрес регистрации:

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.....	11
1.9.	Этапы проведения оценки.....	11
1.10.	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	12
1.11.	Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА	12
2.1.	Краткая характеристика Иркутской области.....	12
2.2.	Краткое описание г. Иркутска.....	13
2.3.	Описание объектов оценки.....	14
2.4.	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	19
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СПРАВЕДЛИВУЮ СТОИМОСТЬ 20	
3.1.	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-апрель 2016 года.....	20
3.2.	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области.....	21
3.3.	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	22
3.4.	Анализ рынка объекта оценки.....	22
3.4.1.	Вторичный рынок жилой недвижимости.....	22
3.4.2.	Обзор рынка земельных участков, предназначенных под индивидуальную жилую застройку, расположенных в Ленинском районе г. Иркутска.....	23
4.	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	23
4.1.	Выбор объектов-аналогов.....	24
4.2.	Описание корректировок.....	24
4.3.	Описание корректировок, не применяемых в расчетах.....	25
4.4.	Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	25
5.	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ЖИЛОГО ДОМА	27
5.1.	Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов.....	27
5.2.	Оценка объекта сравнительным подходом.....	28
5.2.1.	Описание корректировок.....	28
5.2.1.1.	Описание корректировок, неприменяемых в расчетах.....	28
5.2.1.2.	Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	28
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	32
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	34
8.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	35
9.	ПРИЛОЖЕНИЕ	36

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Объекты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 540 кв.м., количество этажей: 2; • земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома со служебно-хозяйственными строениями, общая площадь 829 кв.м., кадастровый номер 38:36:000003:12719
Адрес объектов оценки:	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, 83-д
Собственник объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации:	<ul style="list-style-type: none"> • жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 540 кв.м., количество этажей: 2; • земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома со служебно-хозяйственными строениями, общая площадь 829 кв.м., кадастровый номер 38:36:000003:12719
Характеристики объектов оценки:	
Цель оценки:	определение справедливой стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ¹ .
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объектов оценки:	ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объектов оценки, Оценщиками выявлено не было
Права, учитываемые при оценке объектов оценки:	общая долевая собственность
Сведения об обременении объектов оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 540 кв.м., количество этажей: 2: <ul style="list-style-type: none"> ✓ ипотека в силу закона ✓ доверительное управление • земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома со служебно-хозяйственными строениями, общая площадь 829 кв.м., кадастровый номер 38:36:000003:12719: <ul style="list-style-type: none"> ✓ ипотека в силу закона ✓ прочие ограничения (обременения)
Вид стоимости:	справедливая стоимость
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
Дата оценки:	19 августа 2016 г.
Дата составления Отчета:	19 августа 2016 г.
Срок проведения оценки:	19 августа 2016 г.
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объектов оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета
Иная информация предусматривающая федеральные стандарты оценки:	-

1.2. Основание для проведения оценки и 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 Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный
--	--

¹ связанные с этим ограничения отсутствуют.

	Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г., <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г.; • Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО N 9), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 327 от 1 июня 2015 г.; • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными² к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	---

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика:	Акционерное общество
Полное наименование Заказчика:	Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика:	Филиал ОАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Иркутске р/с 40702810573000001886 к/с 30101810400000000893 ИНН 3808167888 БИК 042520893 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.
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; • Полис № 4891R/776/00015/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел./факс (3952) 29-13-48, тел. 60-42-42, e-mail: desof@mail.ru
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; • Полис № 4891R/776/00016/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;

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

	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 написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел./факс (3952) 29-13-48, тел. 60-42-42, 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 объектов оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашением № 68 от 19.08.2016 г.	
Объекты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • 2-этажный жилой дом, общей площадью 540 кв.м.; • земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дом со служебно-хозяйственными строениями, общей площадью 829 кв., кадастровый номер 38:36:000003:12719 	
Адрес объектов оценки:	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, 83-д	
Собственник объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	19 августа 2016 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:		
2-этажный жилой дом, общей площадью 540 кв. м	Сравнительный подход:	1 701 378 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая справедливая стоимость:	1 701 378 рублей
земельный участок, площадью 829 кв. м., кадастровый номер 38:36:000003:12719	Сравнительный подход:	313 195 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая справедливая стоимость³:	313 195 рублей
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁴ (округленно):	<p>2 014 000 (Два миллиона пятнадцать тысяч) рублей, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок, площадью 829 кв.м., кадастровый номер 38:36:000003:12719, расположенный по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, 83 «Д»- 313 000 (Триста тринадцать тысяч) рублей; • жилой дом, назначение: жилое, площадь 540 кв. м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, 83 «Д» - 1 701 000 (Один миллион пятьсот сорок три тысячи) рублей. 	

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 сооружения⁵.

³ при условии его реализации на открытом рынке в течение одного месяца, при нормальном сроке экспозиции – один месяц (см. п. 5 настоящего Отчета).

⁴ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

⁵ ГК РФ (ст. 130).

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

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

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

Объектом оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, 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 объектов 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 объектов оценки** определяется расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5).

Итоговая стоимость объектов оценки определяется путем расчета стоимости объектов 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:

Рыночная стоимость объектов 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

№ 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объектов 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 объектов 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

Рыночная стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = \text{СЗУ} + (\text{ЗВ (ЗЗ)} - \text{И}),$$

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

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

И – накопленный износ объекта.

Согласно данным **Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков**, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р., при оценке рыночной 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 объектов 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 объектов оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объектов 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 рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов 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 корректировок⁶.

Далее определяют затраты на воспроизводство или замещение объектов оценки.

Затраты на воспроизводство объектов оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объектов оценки с использованием применявшихся при создании объектов оценки материалов и технологий⁷.

Затраты на замещение объектов оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки⁸.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько

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

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

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

способов определения затрат на воспроизводство (замещение) объекта:

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

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

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

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

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: 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 неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

1.7.2. Сравнительный подход

Подход по сравниваемым продажам определяет справедливую 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 объектов 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 объектов оценки по сравнительному подходу.

Выделяют девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в

обязательном порядке:

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

1.7.3. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

Для определения рыночной 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 рыночной 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. Все итоговые и промежуточные расчеты выполнены в текущих ценах и не учитывают особенности налогообложения ни собственника объектов оценки, ни потенциального покупателя.
2. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из достоверности всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.11. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обмер земельного участка и расположенного на нем улучшения- жилого дома, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 68 от 19.08.2016 г.
5. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 68 от 19.08.2016 г., в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, она может находиться.
6. 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.
7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
8. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
9. 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.
10. Справедливая стоимость объектов оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение справедливой стоимости объектов оценки.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно справедливой стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.
12. 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.).

1.9. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1, раздел V, п. 23), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 297 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 объектов оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

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

1. Сайт АВИТО — сайт бесплатных объявлений <http://www.avito.ru/>
2. Сайт Росреестр — сайт Федеральной службы государственной службы кадастра и картографии <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>
3. Сайт данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).
4. Сайт Минэкономразвития России - <http://economy.gov.ru>

1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 38-38/001-38/001/007/2015-8198/2 от 30 сентября 2015 г.;
2. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 38-38/001-38/001/007/2015-8201/2 от 30 сентября 2015 г.;
3. Копия кадастрового паспорта на земельный участок № 3800/601/14-327258 от 7 июля 2014 г.;
4. Копия кадастрового паспорта на здание № 3800/601/15-33354 от 26 января 2015 г.;

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки, предоставлены в полном объеме⁹. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету¹⁰.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА

2.1. Краткая характеристика Иркутской области

Иркутская область расположена в центре Сибири. Столица - город Иркутск с численностью населения 579,3 тыс. чел. (01.01.2009 г.). Расстояние от Москвы до Иркутска – 5 042 км. По площади территории (774,8 тыс. кв. км.) область занимает 6 место среди 20-ти регионов Сибири, по плотности населения - 8 место. По числу жителей область уступает в Сибири только Новосибирской области, Красноярскому краю и Кемеровской области.

Иркутская область входит в состав Сибирского федерального округа Российской Федерации и расположена в южной части Восточной Сибири. Общая площадь территории области - 774,8 тыс. кв. км, что составляет 4,6% от территории России.

От 160 до 180 дней в году держится устойчивая температура ниже 0°C. Зима холодная (температура января по области от -17°C до -33°C), лето жаркое и сухое в первой половине (температура июля от +17°C до +33°C), во второй половине дождливое.

Население области составляет 2 503,6 тыс. чел. (на 01.01.2009 г.). В состав области входят 33 муниципальных района, 9 городских округов, 67 городских поселений, 365 сельских поселений.



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

¹⁰ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

Основная часть населения области (79 %) проживает в городской местности. Иркутская область богата полезными ископаемыми. Главными минеральными ресурсами являются углеводородное сырьё, золото, слюда, железо, бурый и каменный уголь, поваренная соль. Область богата месторождениями нерудного сырья для черной металлургии.

Иркутская область имеет достаточно разветвленную и развитую транспортную инфраструктуру, представленную различными видами транспорта.

Главной транспортной артерией Иркутской области является Транссибирская железнодорожная магистраль. По территории области, от города Тайшета на восток, протянулся западный участок БАМа. Эксплуатационная длина железно-дорожных путей общего пользования составляет порядка 2500 км.

Развитая сеть автомобильных дорог позволяет перевозить грузы автотранспортом в большинство населенных пунктов области. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет более 12 тыс. км.

По территории области протекают крупнейшие судоходные реки - Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10% общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лена - Киренск и Осетрово (Усть-Кут), через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северный морской порт Тикси.

2.2. Краткое описание г. Иркутска

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

На карте Сибири Иркутск, как и большинство сибирских городов, появился в середине XVII столетия. Уже к концу XVII века Иркутск представляет собой небольшой город, здесь возводятся монастыри, формируются предместья, вокруг города возникают сельскохозяйственные поселения. Судьба Иркутска была во многом предопределена его исключительно выгодным географическим положением. Находясь на важных колонизационных и торгово-промысловых путях, связывающих европейскую часть России с Китаем, Монголией и русским Дальним Востоком, Иркутск быстро развивался и рос.

Значительно преобразуется город, особенно его центр, в начале XX века. Здесь строятся крупные здания, появляются камнем выложенные улицы, асфальтированные тротуары, освещение. Начал действовать водопровод, открылись первые электрические станции.

В наши дни Иркутск находится в ряду крупнейших городов Российской Федерации и имеет статус одного из семи городов, обладающих уникальным историческим и культурным наследием. Это административный, деловой, промышленный, научный и образовательный центр, в котором сосредоточено более 10 тыс. предприятий разной величины.

Река Ангара определила характер первоначальной застройки города Иркутска: Свердловский округ и Левобережный округ.

Кировский район – исторический, современный и деловой центр города. Здесь размещаются почти все административные учреждения, театры, музеи, библиотеки, памятники архитектуры. Октябрьский район – современный Иркутск. Свердловский район – район энергетиков, науки и образования. Здесь расположены крупные промышленные предприятия Иркутска: Ново-Иркутская Теплоэлектростанция, Иркутский Масложиркомбинат, Макаронная фабрика и Пивобезалкогольный комбинат. Спецификой района является то, что он состоит из микрорайонов: Первомайский, Университетский, Юбилейный, Синюшина Гора, Радужный, Студгородок (центр района). Ленинский район состоит из двух относительно самостоятельных районов: Иркутск-2 и Ново-Ленино. Наличие в Иркутске-2 одного из крупнейших авиационных заводов России объясняет то, что там развита инфраструктура: детские сады, поликлиники, школы, парки, скверы, спорткомплексы. Ново-Ленино немного крупнее Иркутска-2. Здесь располагается крупный железнодорожный узел Восточно-Сибирской железной дороги. Также к Ленинскому району относится станция Батарейная – это самый отдаленный от центра города район Иркутска. Свердловский район состоит из микрорайонов: Топкинский, Зеленый и предместье Рабочее, Марата, Радищево. Территория Свердловского района – наиболее старая промышленная часть города.

Безусловно, расположение в центре города объектов коммерческой недвижимости, придает им большую ценность, однако, также повышает стоимость объектов и расположение их вблизи основных магистралей города (ул. Ленина, ул. К. Маркса, ул. Рабочая, ул. Лермонтова, ул. Декабрьских Событий, ул. Советская, ул. Октябрьской Революции, ул. Р. Люксембург, ул. Трактовая 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.

2.3. Описание объектов оценки

Объектами оценки являются:

- 2-этажный жилой дом, общей площадью 540 кв.м.

- земельный участок, общей площадью 829 кв. м., кадастровый номер 38:36:000003:12719, расположенные по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, 83-д, принадлежащие 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

Объекты оценки, расположены в Ленинском районе г. Иркутска, который является промышленным и жилым районом города, имеющим свою обособленную инфраструктуру. 3 ноября 1920 года решением Иркутского городского исполнительного комитета рабочий поселок Иннокентьевский был переименован в поселок Ленино. Образовалась административная единица - Ленинский район, куда вошли поселки Жилкино, Боково, а также территория Глазковского предместья.

С конца 20-х годов близость железной дороги и судоходной Ангары создали благоприятные условия для строительства на территории поселка Жилкино комплекса предприятий пищевой промышленности. За годы первых социалистических пятилеток в поселке Жилкино вступили в строй ряд действующих и поныне предприятий: мясокомбинат, мелькомбинат, мыловаренный завод, толевая фабрика (комбинат строительных материалов), в 1940 году был сдан в эксплуатацию и выдал первую продукцию комбикормовый завод.

Одно из самых крупных и значимых предприятий округа - Иркутский авиационный завод. В 1932 году Главным управлением СССР был издан приказ о строительстве нового авиазавода, расположить который было решено на территории Ленинского округа города Иркутска. В августе 1934 года завод был принят в эксплуатацию и получил название имени Сталина. В дальнейшем завод не раз менял свое название. Сегодня он известен как ОАО «Иркутское авиационное производственное объединение».

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

Сегодня территория округа составляет 10,37 тыс. га. Население – 142, 8 тыс. человек. На территории округа насчитывается 1 238 жилых домов, 2 743 предприятия различных форм собственности, 22 школы, 34 дошкольных учреждения, 1 дом ребенка, 3 музыкальных школы, 3 художественных школы, 2 дома творчества, 9 учреждений здравоохранения.

Ниже на Схеме 1 представлено месторасположение Ленинского района на карте г. Иркутска¹¹.

На Схеме 2 представлено месторасположение объекта оценки - жилого дома, общей площадью 540 кв. м., внутри Ленинского района г. Иркутска¹².

¹¹ данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

¹² данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

На Схеме 3 представлено месторасположение оцениваемого земельного участка, площадью 829 кв. м., кадастровый номер 38:36:000003:12719 на Публичной кадастровой карте¹³.

Схема 1

Месторасположение Ленинского района на карте г. Иркутска

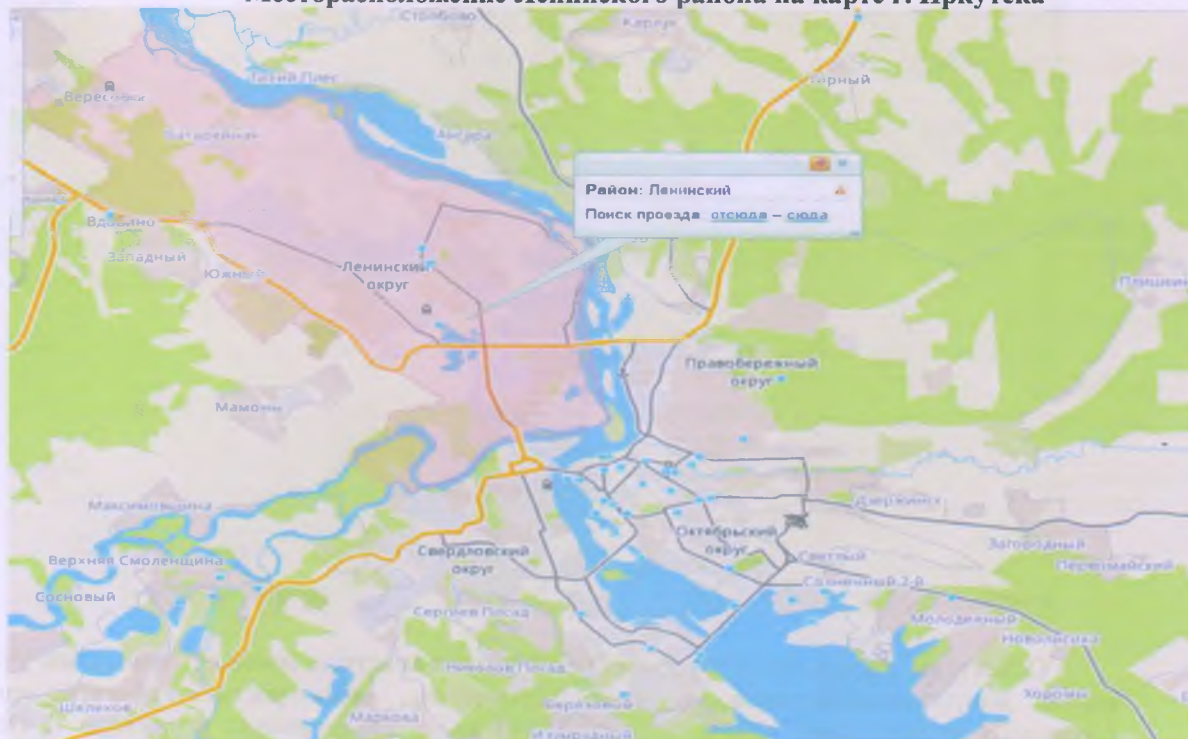
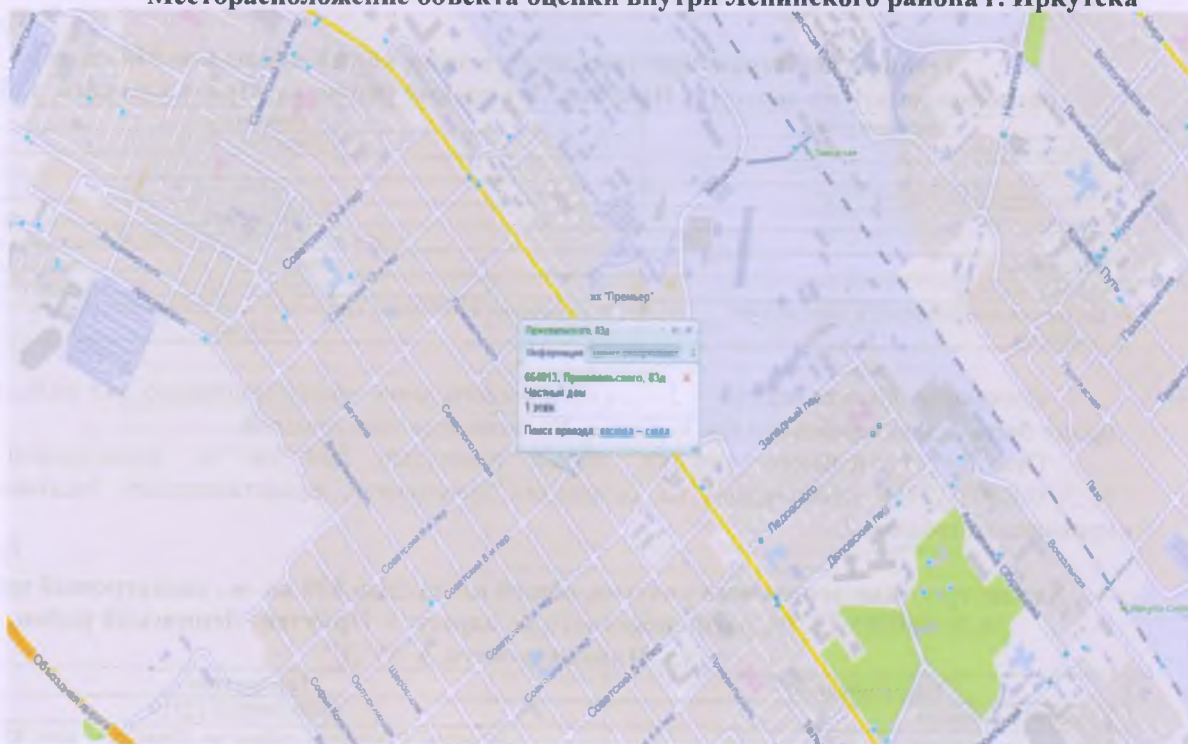


Схема 2

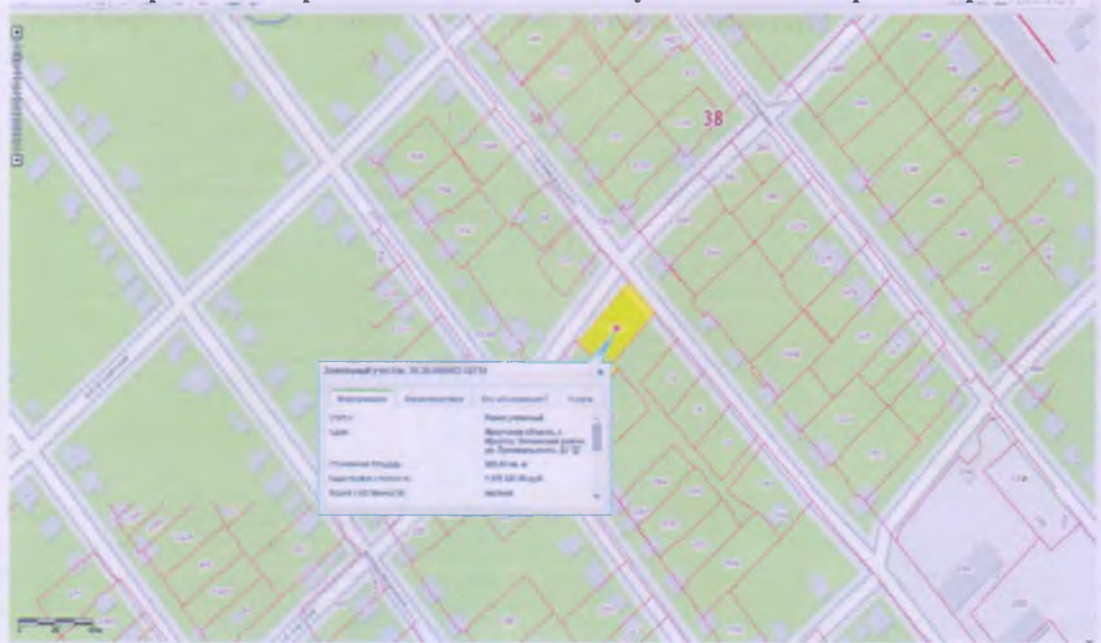
Месторасположение объекта оценки внутри Ленинского района г. Иркутска



¹³ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Схема 1

Месторасположение оцениваемого земельного участка, площадью 829 кв. м., кадастровый номер 38:36:000003:12719 на Публичной кадастровой карте



Объектами оценки являются два объекта недвижимости, а именно : земельный участок и жилой дом, расположенный на нем. Технические характеристика объекта оценки - 2-этажного жилого дома, общей площадью 540 кв.м., представлены в таблице 1. Описание технических характеристик выполнено на основании результатов визуального осмотра¹⁴ и предоставленных Заказчиком документов.

Таблица 1

Техническая характеристика жилого дома, общей площадью 540 кв. м., расположенного по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83"Д"

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:36:000003:15332
Этажность	2
Общая площадь помещений, кв. м.	540,0
Материал стен	кирпичные
Полы	керамическая плитка, линолеум, ДСП
Отделка стен	покраска, обои, ДСП
Отделка потолков	побелка, натяжные
Внутренние сантехнические и электрические устройства	Водоснабжение из скважины, центральное электроосвещение, канализация, бойлерное отопление

Состояние объекта оценки – 2-этажного жилого дома, общей площадью 540 кв.м., в целом может быть охарактеризовано как **хорошее**. Уровень отделки - простой.

Описание земельного участка, общей площадью 829 кв. м., кадастровый номер 38:36:000003:12719 произведено на основании документов, представленных Заказчиком,¹⁵ и приведено в таблице 2.

Таблица 2

Характеристика земельного участка, общей площадью 829 кв. м., кадастровый номер 38:36:000003:12719, расположенного по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83"Д"

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:36:000003:12719
Месторасположение	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, 83"Д"
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	под строительство индивидуального жилого дома со служебно-

¹⁴ см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

¹⁵ см. п. 1.10 настоящего Отчета.

	хозяйственными строениями
Площадь, кв.м.	829,0
Имущественные права	собственность

Текущее использование объектов оценки:

- 2-этажный жилой дом, общей площадью 540 кв.м. – **жилой дом – сегмент рынка жилой недвижимости индивидуальной застройки;**
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дом со служебно-хозяйственными строениями, общей площадью 829 кв., кадастровый номер 38:36:000003:12719 - **под строительство индивидуального жилого дома со служебно-хозяйственными строениями – сегмент рынка земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства.**

Наименование объектов оценки, Собственник (Субъект права), месторасположение правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы представлены в таблице 3.

Таблица 3

Наименование объектов оценки, Собственник (Субъект права), месторасположение, правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы

Наименование объектов оценки	Собственник (Субъект права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющие документы
жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 540 кв.м., количество этажей: 2	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, 83Д	<ul style="list-style-type: none"> • Договор купли-продажи земельного участка от 22.08.2015 г. • Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.11.2008 № 1311-75409899 • Изменения и дополнения №2 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 14.04.2009 № 1311-75409899-2 • Изменения и дополнения №7 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 03.02.2011 № 1311-75409899-7 • Изменения и дополнения №8 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.08.2011 № 1311-75409899-8 • Изменения и дополнения №9 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2013 № 1311-75409899-9 • Изменения и дополнения №5 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.02.2010 № 1311-75409899-5 • Изменения и дополнения №4 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 22.12.2009 № 1311-75409899-4 • Изменения и дополнения №3 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 21.07.2009 № 1311-75409899-3 • Изменения и дополнения №6 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК 	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38-38/001-38/001/007/2015-8201/2 от 30 сентября 2015 г.:

			<p>Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.05.2010 № 1311-75409899-6</p> <ul style="list-style-type: none"> • Изменения и дополнения №10 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 17.09.2013 № 1311-75409899-10 • Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.03.2009 № 1311-75409899-1 	
<p>земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального жилого дома со служебно-хозяйственными строениями, общая площадь 829 кв. м., кадастровый номер 38:36:000003:12 719</p>			<ul style="list-style-type: none"> • Правила Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 20.11.2008 № 1311-75409899 • Изменения и дополнения №2 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 14.04.2009 № 1311-75409899-2 • Изменения и дополнения №7 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 03.02.2011 № 1311-75409899-7 • Изменения и дополнения №8 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.08.2011 № 1311-75409899-8 • Изменения и дополнения №9 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 15.01.2013 № 1311-75409899-9 • Изменения и дополнения №5 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 04.02.2010 № 1311-75409899-5 • Изменения и дополнения №4 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 22.12.2009 № 1311-75409899-4 • Изменения и дополнения №3 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 21.07.2009 № 1311-75409899-3 • Изменения и дополнения №6 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 18.05.2010 № 1311-75409899-6 <ul style="list-style-type: none"> • Изменения и дополнения №10 к правилам доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 17.09.2013 № 1311-75409899-10 • Изменения и дополнения в правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал стар» под управлением ОАО «УК Байкальский Капитал», зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.03.2009 № 1311-75409899 	<p>Свидетельство о государственной регистрации права серии 38-38/001-38/001/007/2015-8198/2 от 30 сентября 2015 г.;</p>

Реквизиты Собственника объектов оценки:

Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» Сибирский филиал ОАО «Балтийский банк» г. Новосибирск

р/с 40702810573000001886

к/с 30101810400000000893

ИНН 3808167888

БИК 042520893

ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

По состоянию на дату оценки балансовая стоимость объекта оценки Заказчиком не предоставлена.

На основании имеющихся документов¹⁶ выявлены ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки: на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38-38/001-38/001/007/2015-8198/2 от 30 сентября 2015 г., в отношении объекта оценки - жилого дома, назначение: жилое, общая площадь 540 кв.м., количество этажей: 2, выявлено ограничение (обременение права): ипотека в силу закона, доверительное управление, на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38-38/001-38/001/007/2015-8198/2 от 30 сентября 2015 г., в отношении объекта оценки - жилого дома, назначение: жилое, общая площадь 540 кв.м., количество этажей: 2, выявлено ограничение (обременение права): ипотека в силу закона, прочие ограничения (обременения).

2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

Учитывая наиболее эффективное использование оцениваемого земельного участка, в качестве объектов-аналогов были приняты: **под строительство индивидуального жилого дома со служебно-хозяйственными строениями.**

Далее был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования 2-этажного жилого дома, общей площадью 540 кв.м.

При анализе наиболее эффективного использования жилого дома рассматриваются следующие моменты:

- 1. Физическая возможность.** Конструктивные характеристики объекта - объект представляет собой жилой дом, имеющий из доступных коммуникаций: центральное водоснабжение, центральное электроосвещение, канализация. Возможные варианты использования исходя из конструктивного решения объекта оценки: **жилой дом.**
- 2. Юридическая разрешенность.** В настоящий момент, объект оценки является жилым, при этом, нет никаких законодательных оснований для смены профиля.
- 3. Финансовая оправданность.** В настоящий момент, согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права от 30 сентября 2015 г.¹⁷, объект оценки является жилым помещением, что уже определяет профиль ее использования.

Таким образом, в соответствии с приведенным выше качественным анализом наиболее эффективного использования, был сделан вывод, что наиболее эффективным использованием объектов оценки недвижимости является их использование в качестве:

- **жилого дома;**
- **земельного участка: под строительство индивидуального жилого дома со служебно-хозяйственными строениями, что соответствует их фактическому назначению и использованию.**

¹⁶ см. п. 1.11. настоящего Отчета.

¹⁷ см. приложение к настоящему Отчету

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СПРАВЕДЛИВУЮ СТОИМОСТЬ

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

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-апрель 2016 года¹⁸

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

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

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

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

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

¹⁸ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

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

3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области¹⁹

За январь-декабрь 2015 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объем промышленного производства – 104,5%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 90,7%;
- оборот розничной торговли – 90,1%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (по предварительным данным) – 99,6%.

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 12 месяцев 2015 года (104,5%) обусловлены деятельностью добывающего комплекса, целлюлозно-бумажного, металлургического производства.

Объем инвестиций в основной капитал по оценке за 12 месяцев 2015 года составит 210 млрд. рублей.

В январе-декабре 2015 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 963,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 752,5 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 28 599,2 млн. рублей. Ввод составил 115,3% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за 12 месяцев 2015 года сложился на уровне 75 955,4,4 млн. рублей или 79,5% к январю-декабрю 2014 года.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе - декабре 2015 года составил 294,8 млрд. руб. или 90,1% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - декабре 2014 года - 285,9 млрд. руб. и 100,6% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-декабре 2015 года по оперативным данным составил 7291,4 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 93,7%. Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 9,0%.

С начала текущего года (декабрь 2015 года к декабрю 2014 года) индекс роста потребительских цен на продовольственные товары в Иркутской области составил 111,6%, что ниже аналогичных показателей в целом по Сибирскому федеральному округу (112,3%) и по России (114,0%).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области за 2015 года составил 8218,0 млн. долларов США.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 12 месяцев 2015 года составили 129 089,0 млн. рублей, что на 4193,1,7 млн. рублей (+3,4%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 418,0 млн. рублей (+0,4%) и составили 106 764,3 млн. рублей или 82,7% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за отчетный период 2015 года составило 139 024,0 млн. рублей, что на 881,6 млн. рублей (+1,0%) выше аналогичного показателя прошлого года.

¹⁹ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

За 12 месяцев 2015 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств на сумму 59395,2 млн. рублей. Индекс физического объема составил 93,8%, индекс цен - 113%.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за январь-декабрь 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составили 99,6%.

В целом за январь-ноябрь 2015 года номинальные денежные доходы населения составили 576 755, 3 млн. рублей, что на 12,1% выше, чем за аналогичный период 2014 года.

По состоянию на 1 января 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 22531 человек, ищущих работу, из них 22385 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 января 2016 года составила 17540 человек.

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

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 января 2016 года составил 0,6 человек, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 января 2015 года – 0,4 человек).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В рамках настоящего Отчета оцениваемым объектом является – 2-этажный жилой дом, общей площадью 540 кв. м., принадлежащий Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенный по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д.

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

3.4. Анализ рынка объекта оценки

3.4.1. Вторичный рынок жилой недвижимости

Объект оценки представляет собой 2-этажный жилой дом, который имеет несколько входов, характеризующийся простым уровнем отделочных работ, требующим проведения косметического ремонта, Оценщиками был проведен анализ рынка жилой недвижимости г. Иркутска, в результате которого были выявлены предложения к продаже следующих объектов, основные характеристики которых представлены в таблице 4.

Таблица 4

Основные характеристики выявленных к продаже 2-этажных жилых домов, расположенных в г. Иркутске

№	Дата	Цена, руб.	Площадь дома, кв.м.	Цена за 1 кв.м., руб.	Площадь земельного участка, кв.м.	Месторасположение	Состояние	Материал стен	Уровень отделки	Источник информации
1	17.08.2016	4 500 000	263	17 110	500	г. Иркутск, Правобережный р-н	хорошее	кирпич	черновая	http://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-irkutsk-165309046
2	08.08.2016	4 500 000	300	15 000	300	г. Иркутск, Правобережный р-н	хорошее	кирпич	простой	http://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-irkutsk-148722534

Диапазон цен представленных на продажу домов, имеющих несколько входов и разделенных по секционному, в г. Иркутске. и обусловлен влиянием на цену предложения таких факторов как:

- площадь жилого дома;
- материал ограждающих конструкций;
- состояние (износ);
- площадь земельного участка.

Так же стоит отметить, что на рынке купли-продажи жилых домов и земельных участков всегда отмечалось снижение цены (торг), и в среднем этот диапазон составляет от 14 % до 16 %²⁰, при этом величина торга зависит, в основном, от потребности Продавца в денежных средствах и ликвидности объекта продаж.

3.4.2. Обзор рынка земельных участков, предназначенных под индивидуальную жилую застройку, расположенных в Ленинском районе г. Иркутска

Оценщиками был проведен анализ рынка земельных участков, предназначенных под индивидуальную жилую застройку, расположенных в Ленинском районе г. Иркутска, в результате которого Оценщиками было выявлено достаточное количество предложений к продаже земельных участков, предназначенных под индивидуальную жилую застройку, сопоставимые с оцениваемым земельным участком по площади и назначению. Основные характеристики выявленных на рынке предложений к продаже земельных участков приведены в таблице 5.

Таблица 5

Основные характеристики земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, расположенных в Ленинском районе г. Иркутска, выставленных на продажу

№	Дата	Категория земель	Вид разрешенного использования	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Источник информации	Цена, руб.	Цена, руб. 1 кв.м.
1	21.12.2015	земли населенных пунктов	для строительства жилого дома	г. Иркутск, Ленинский район, пер. Октябрьский	602	http://invest38.ru/lands/19068	1 100 000	1 827
2	16.08.2016	земли населенных пунктов	для строительства жилого дома	р-н Ленинский, ул Матросская, Иркутск-2	1 000	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_822756333	1 000 000	1 000

Анализируя данные, указанные в таблице 7, можно сказать о том, что диапазон цен предложений земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, реализуемых на правах собственности, расположенных в Ленинском районе г. Иркутска, составляет от 1 000 до 1 827 рублей за 1 кв. м., при этом средняя цена 1 кв.м. составляет 1 414 рубля.

На стоимость земельного участка влияет ряд факторов, основными из которых являются:

- **месторасположение;**
- **площадь** (в целом увеличение площади земельного участка несколько снижает стоимость его квадратного метра);
- **правовой статус** (наличие оформленного права собственности увеличивает стоимость земельного участка).

Так же стоит отметить, что на рынке купли-продажи жилых домов и земельных участков всегда отмечалось снижение цены (торг), и в среднем этот диапазон составляет от 14 % до 16 %²¹, при этом величина торга зависит, в основном, от потребности Продавца в денежных средствах и ликвидности объекта продаж.

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Справедливая стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. Справедливая стоимость земельного участка определяется исходя из наиболее эффективного использования, то

²⁰ 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. Ниже представлены рекомендуемые величины скидок на торг, приведенные на стр. 113 «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» стр 118.

²¹ 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. Ниже представлены рекомендуемые величины скидок на торг, приведенные на стр. 113 «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» стр 118.

есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина справедливой стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

При применении этого метода справедливая стоимость земельного участка определялась по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Применение метода прямого сравнения продаж в большинстве случаев включает следующие этапы:

- Анализ справедливой среды данного типа недвижимости, который включает изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости по району, обработку информации по объектам-аналогам, подробное исследование рынка аналогичных объектов недвижимости.
- Выбор единиц сравнения объектов недвижимости.
- Расчет корректировок и обоснование отказа от использования некоторых корректировок.
- Формирование скорректированных цен объектов-аналогов, определение рыночной стоимости земельного участка.

4.1. Выбор объектов-аналогов

Метод прямого сравнения продаж основывается на прямом сравнении объектов оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу²².

Оценщиками был проведен анализ рынка земельных участков, расположенных в Ленинском районе г. Иркутска, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство. В результате проведенного анализа были выбраны объекты-аналоги, основные характеристики которых представлены в таблице 7.

4.2. Описание корректировок

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

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

²² Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р

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 объекта, что позволяет сопоставлять различные по площади объекты.

4.3. Описание корректировок, не применяемых в расчетах

В данном случае при использовании метода прямого сравнения продаж для расчета справедливой стоимости оцениваемого земельного участка ряд корректировок равен нулю, а именно:

1. **Корректировка на переданные права.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – право собственности, поэтому во всех случаях корректировка не применялась.
2. **Корректировка на условия финансовых расчетов** при приобретении недвижимости. Возможными вариантами расчетов являются:
 - на дату продажи собственными средствами покупателя;
 - привлечение покупателем кредитных ресурсов;
 - ипотечный кредит, т.е. финансирование сделки продавцом под залог недвижимости.

Корректировка во всех случаях отсутствует, так как расчет произведен по текущей стоимости денег на дату продажи.

3. **Корректировка на дату оценки.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки нами не применялась.
4. **Корректировка на месторасположение.** Объект оценки и все объекты-аналоги расположены Ленинском районе г. Иркутска, на основании этого корректировка на месторасположение нами не вносилась.
5. **Корректировка на категорию земель.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому данная корректировка нами не применялась.
6. **Корректировка на разрешенное использование (назначение).** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют одинаковое разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства, поэтому данная корректировка нами не применялась.

4.4. Описание корректировок, применяемых в расчетах

Далее к выбранным аналогам были внесены необходимые корректировки для расчета справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, а именно:

1. **Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина корректировки понижающая, определенная исходя из реальных скидок на рынке недвижимости, которая была принята на максимальном уровне -16%.²³
2. **Корректировка на масштаб.** В связи с тем, что оцениваемый земельный участок и все выбранные объекты-аналоги отличаются между собой по площади, то нами было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Величина корректировки была рассчитана на основе статистического исследования зависимости удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка от его площади. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади представлены в таблице 6.

Таблица 6

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади (Ks)

Площадь участка, м ²	Коэффициент корректировки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06

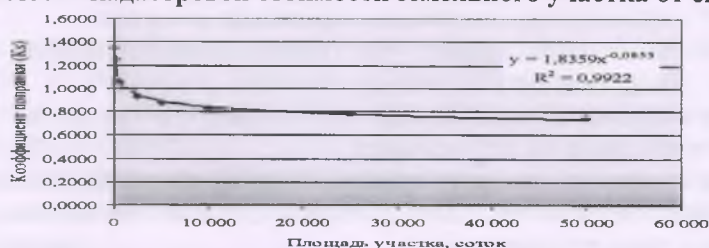
²³ см п. 3.4.2. настоящего Отчета.

от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Зависимость кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представленная в таблице 6 отражена на графике 1.

График 1

Зависимость кадастровой стоимости земельного участка от его площади



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{Π} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на масштаб (площадь) представлен в таблице 7.

Таблица 7

Расчет корректировки на масштаб

Расчет корректировки на масштаб	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент корректировки (Kп)	Корректировка на площадь, (Ks) %
Объект оценки	829	1,034895076	
Объект-аналог № 1	602	1,063529256	-2,69%
Объект-аналог № 2	1 000	1,018471831	1,61%

Результат проведенных корректировок и расчет справедливой стоимости земельного участка представлены в таблице 8.

Справедливая стоимость 1 кв.м. земельного участка была определена как среднеарифметическая величина от скорректированных цен объектов-аналогов, так как в процессе проведения расчетов цены всех объектов-аналогов были скорректированы по одним и тем же ценообразующим параметрам.

Таблица 8

Результат проведенных корректировок и расчет справедливой стоимости земельного участка площадью 829 кв.м., кадастровый номер 38:36:000003:12719

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Цена, руб.		1 100 000	1 000 000
Площадь участка, кв.м.	829	602	1 000
Цена за 1 кв.м. площади, руб.		1 827	1 000
Необходимые корректировки			
Корректировка на торг			
Величина корректировки на		-16,00%	-16,00%

условие реализации			
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 187	1 535	840
Расчет корректировки на масштаб (площадь)			
Площадь земельного участка, кв.м.	829	602	1 000
Величина корректировки на масштаб (площадь)		-2,69%	1,61%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	1 174	1 494	854
Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта полученная по методу прямого сравнения продаж, руб.	972 875		

В результате выполненных расчетов нами получена справедливая стоимость земельного участка, площадью 829 кв.м., кадастровый номер 38:36:000003:12719, принадлежащего 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, расположенного по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, 83Д, по состоянию на дату оценки – 19 августа 2016г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), в размере (округленно):

973 000 (Девятьсот семьдесят три тысячи) рублей.

5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ЖИЛОГО ДОМА

5.1 Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития развития России № 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 – 2-этажного жилого дома, общей площадью 540 кв.м., принадлежащего 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, расположенного по адресу: г. Иркутск, Ленинский район, ул. Пржевальского, д. 83-д, нами были использованы следующие подходы и методы:

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

Объектом оценки является жилой дом, общей площадью 540 кв. м. – жилое строение, что не является препятствием для определения затрат на замещение или восстановление, а так же для определения величины износа. Однако, затратный подход не был использован Оценщиками при определении справедливой стоимости объекта оценки, так как в представленных Заказчиком документах на объект оценки, отсутствует информация (в частности строительный объем), необходимая для определения затрат на замещение. Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки в расчетах так же не выполнялся, так как для этого необходимо составление сметной документации, в основу которой должны быть положены точные технические данные, которыми не владеет ни Заказчик, ни Оценщики.

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

На рынке продажи объектов недвижимости в г. Иркутске были выявлены предложения к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым, 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.

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

В связи с тем, что оцениваемым объектом является 2-этажный жилой дом, функциональное назначение которого - **жилая недвижимость**, что не предусматривает коммерческое использование и получение дохода от его эксплуатации, то на основании этого нами было принято решение отказаться от использования доходного подхода и всех методов, входящих в его состав.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки была определена как средневзвешенная величина справедливых стоимостей, полученных по каждому подходу, с применением метода ранжирования результатов.

5.2. Оценка объекта сравнительным подходом

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

Нами был проведен анализ рынка 2-этажных жилых домов, которые имеют несколько входов, расположенные в г. Иркутске. В результате проведенного анализа были выбраны объекты-аналоги, основные характеристики которых представлены в таблице 4.

5.2.1. Описание корректировок

Описание основных элементов сравнения объектов недвижимости, а так же последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата подробно приведены в п. 5.2.1.2 настоящего Отчета.

5.2.1.1. 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 переданные права собственности. Объект оценки и все объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – право собственности, поэтому во всех случаях корректировка не применялась.

2. Корректировка на условие финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Возможными вариантами расчетов являются:

- на дату продажи собственными средствами покупателя;
- привлечение покупателем кредитных ресурсов;
- ипотечный кредит, т.е. финансирование сделки продавцом под залог недвижимости.

Корректировка во всех случаях отсутствует, так как расчет произведен по текущей стоимости денег на дату продажи.

3. Корректировка на дату. Объект оценки и выбранные объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату не вносилась.

4. Корректировка на состояние. Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в сопоставимом состоянии, поэтому корректировка на состояние нами не вносилась.

5. Корректировка на доступные коммуникации. Объект оценки и все объекты-аналоги имеют сопоставимый объем доступных коммуникаций, поэтому корректировка на доступные коммуникации нами не вносилась.

5.2.1.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах

Далее к выбранным аналогам мы внесли необходимые корректировки. При определении корректировок использовался метод парных продаж, который основан на сопоставлении объектов, предлагавшихся к продаже на рынке жилой недвижимости, а так же экспертный метод, в случае невозможности использовать первый.