

ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

 Филиппов Д.О.

Дата составления Отчета:
«11» ноября 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-621

об оценке рыночной (справедливая) стоимости двух объектов недвижимости, принадлежащих 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, расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1

Дата оценки: 11 ноября 2016 г.

Заказчик:

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

Юридический адрес:

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

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

664047, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку.....	3
1.3. Сведения о Заказчике.....	4
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках.....	4
1.5. Основные факты и выводы.....	5
1.6. Используемая терминология и процесс оценки.....	5
1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости.....	8
1.9. Этапы проведения оценки.....	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.....	13
2.2. Краткое описание Иркутского района.....	13
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	17
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в 2016 году.....	18
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области.....	19
3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2015 г.....	20
3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежат объект оценки.....	21
3.5. Анализ рынка земельных участков пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области.....	22
5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ДВУХЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА	27
5.1. Описание процесса оценки объектов в части применения различных подходов и методов.....	27
5.2. Оценка объекта затратным подходом.....	28
5.2.1. Определение затрат на замещение оцениваемого объекта.....	28
5.2.2. Оценка накопленного износа.....	29
5.2.3. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки – двухэтажного жилого дома, с использованием затратного подхода.....	30
5.3. Оценка объекта сравнительным подходом.....	30
5.3.2. Описание корректировок.....	30
5.3.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах.....	30
5.3.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	31
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	33
6.1. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.....	34
7. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	36
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	37
9. ПРИЛОЖЕНИЕ	38

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объекты оценки с указанием их месторасположения:	<ul style="list-style-type: none"> земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934 расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1; двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1
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 объекта оценки - двухэтажного жилого дома, с указанием сведений, достаточных для его идентификации	надземных этажей – 2; подземных этажей – 0; общая площадь – 190,2 кв.м.; материал дома – пенобетон; уровень отделки – черновой.
Характеристики объекта оценки:	
Состав объекта оценки - земельного участка, с указанием сведений, достаточных для его идентификации	Площадь земельного участка – 500 кв.м. Кадастровый номер земельного участка - 38:06:143519:7934; Категория земель – земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования – для организации индивидуального жилищного строительства
Характеристики объекта оценки:	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	собственность
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании Свидетельств о государственной регистрации права, предоставленных Заказчиком, Оценщиками выявлены ограничения (обременение) права – ипотека в силу закона, доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	выявленные ограничения (обременения) прав при оценке объекта оценки, учтены не были, поскольку обременение – ипотека в силу закона, доверительное управление не будет влиять на рыночную стоимость объекта оценки, так как при его реализации всегда будут рыночные условия
Цель оценки:	определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ²
Вид стоимости:	рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки:	11 ноября 2016 г.
Дата составления Отчета:	11 ноября 2016 г.
Срок проведения оценки:	11 ноября 2016 г.
Сделанные и принятые в отношении объекта оценки допущения:	сделанные и принятые в отношении объекта оценки допущения, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	в соответствии с Заданием на оценку – Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 72 от 11.11.2016г. к договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта величина.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.² связанные с этим ограничения отсутствуют.

	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными¹ к применению при осуществлении оценочной деятельности. • Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, имеющие рекомендательный характер
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.3. Сведения о Заказчике

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

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 700-0000141-01319 от 2 ноября 2016 г., срок действия Договора страхования со 2 ноября 2016 г. по 1 ноября 2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей ООО «Страховая Компания «Гелиос»
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 5 мая 2008 г., регистрационный номер 2105; • Полис № 4891R/776/00015/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет . Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел.: (3952) 29-14-17 e-mail: desof@mail.ru
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 5 мая 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.

¹ ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.

	по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел.: (3952) 29-14-17 e-mail: desof@mail.ru
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 72 от 11.11.2016 г. к нему	
Объекты оценки с указанием их месторасположения:	<ul style="list-style-type: none"> • земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1; • двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1 	
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:	11 ноября 2016 г.	
Результаты оценки:		
Жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.	Сравнительный подход:	4 222 066 рублей
	Доходный подход:	не использовался
	Затратный подход:	2 764 685 рублей
	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость:	3 736 273 рубля
Земельный участок, площадью 500 кв. м., кадастровый номер 38:06:143519:7934	Сравнительный подход:	191 922 рубля
	Доходный подход:	не использовался
	Затратный подход:	не использовался
	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость:	191 922 рубля
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки с учетом принятых про проведении оценки объекта оценки допущений⁴ (округленно):	3 928 000 (три миллиона девятьсот двадцать восемь тысяч) рублей, в том числе: ✓ жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. – 3 736 00 (Три миллиона семьсот тридцать шесть тысяч) рублей, ✓ земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер: 38:06:143519:7934 – 192 000 (Сто девяносто две 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.

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.

⁴ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁵ ГК РФ (ст. 130).

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 объекта оценки** определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО № 1, раздел II, п.4).

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

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

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

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. действующая с 01.09.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», применяются следующие термины и определения:

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается 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 (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 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.

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их

- приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
 - при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
 - при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
 - а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - ✓ при национализации имущества;
 - ✓ при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;
 - ✓ при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - ✓ при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд; (в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)
 - ✓ при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

(ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. действующая с 01.09.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Раздел II, п. 8).

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

1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий Отчет должен рассматриваться в рамках сделанных допущений, и он ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.11. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обмер объектов оценки, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 72 от 11.11.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 72 от 11.11.2016 г. к нему, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут

- принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
 7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывает сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
 8. Мнение относительно рыночной (справедливой) стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
 9. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.
 10. Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 «Федерального стандарта оценки № 1» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г).
 11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.

1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости

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

1.8.1. Затратный подход

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

Стоимость объекта оценки по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = СЗУ + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

где **СЗУ** – рыночная (справедливая) стоимость земельного участка,

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

И – накопленный износ объекта оценки.

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

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

Метод прямого сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных

земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной (справедливой) стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, к которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок⁶.

Далее определяют затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки.

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

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

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

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом объекте - 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 оценки, обусловленное негативным отношением к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной (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 (справедливой) среды.

Для оценки внешнего (экономического) износа могут применяться следующие методы:

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

1.8.2. Сравнительный подход

Подход по сравнимым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной

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

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

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

полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта 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 оцениваемый объект 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 оцениваемый объект.

- ◆ согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта 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.

1.8.3. 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 (справедливой) арендной платы и платы от дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности (плата за пользование стоянкой, за установление настенной рекламы и т.д.). Следующим шагом расчета ЧОД является определение действительного валового дохода (ДВД). Для получения ДВД предполагаемые потери от незанятости арендных площадей и неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода.

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

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

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

- определение срока прогнозного периода (срока проекта)

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

Для прогнозирования денежного потока от реверсии возможно применить три способа: задание величины реверсии; прогнозирование тенденции изменения стоимости собственности в 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 выручки от продажи (реверсии).

1.9. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1, раздел V, п. 22) утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

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

1. Сайт бесплатных объявлений АВИТО- <https://www.avito.ru>.
2. Информационно - аналитическая риэлтерская компания ООО "Инвест 38" <http://invest38.ru/contacts>, тел.: 8 (3952) 67-47-67, E-mail mail@invest38.ru
3. Сайт: <http://pkk5.rosreestr.ru/PortalOnline/>
4. Сайт: http://adalin.ru/files_uploads/file/rusvs-05.pdf.
5. Сайт: http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=_000106.htm.

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права запись регистрации № 38-38/001-38/001/045/2015-3390/2 от 21 мая 2015 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права № 38-38/001-38/001/045/2015-3392/2 от 21 мая 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.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА

Объектами оценки являются два объекта недвижимого имущества, принадлежащие Владелец 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

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.

инвестиционных паев, расположенные по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1, а именно:

- двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.;
- земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934.

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. 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.



2.2. Краткое описание Иркутского района

Иркутский район расположен в юго-восточной части Иркутской области. Общая протяженность с севера на юг и с запада на восток до 130 км. Общая площадь территории 1132,4 тыс. га. На западе территория прилегает к акватории оз. Байкал. Основной водной артерией является р. Ангара. Климат резко континентальный. Иркутский район – один из старейших в области.

История его возникновения связана с первым упоминанием Иркутской провинции в административных документах начала восемнадцатого века, когда по Указу Петра 1 Сибирская губерния была разделена на 5 провинций, одной из которых стала Иркутская.

Сегодня на территории района проживают 68 615 человек – представители 60 национальностей. В Иркутском районном муниципальном образовании 84 населённых пункта. Административно район подразделяется на 21 муниципальное образование. Общая площадь территории 1132,4 тыс. га.

В районе 19 сельхозпредприятий. Личных подсобных хозяйств – 15 730. Крестьянских фермерских хозяйств - 160. Принята программа развития личных подсобных и крестьянских фермерских хозяйств на 2007 – 2010 г., которой предусмотрена инвестиционная поддержка из районного и областного бюджетов, а так же льготное кредитование.

Муниципальная система образования района включает 82 учреждения общего и дополнительного образования, в том числе 51 общеобразовательную школу, 28 дошкольных учреждений, 1 вечернюю школу, 3 учреждения дополнительного образования

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Новая Разводная — посёлок в Иркутском районе Иркутской области России. Входит в состав Молодёжного муниципального образования. Находится примерно в 9 км к востоку от районного центра. По данным Всероссийской переписи, в 2010 году в посёлке проживало 1 313 человек (647 мужчин и 666 женщин) Ниже, на Схеме 1, представлено месторасположение пос. Новая Разводная на карте Иркутского района, на Схеме 2 расположение объектов оценки внутри пос. Новая Разводная на Схеме 3 расположение объектов оценки на Публичной кадастровой карте.

Схема 1

Месторасположение пос. Новая Разводная на карте Иркутского района Иркутской области¹¹

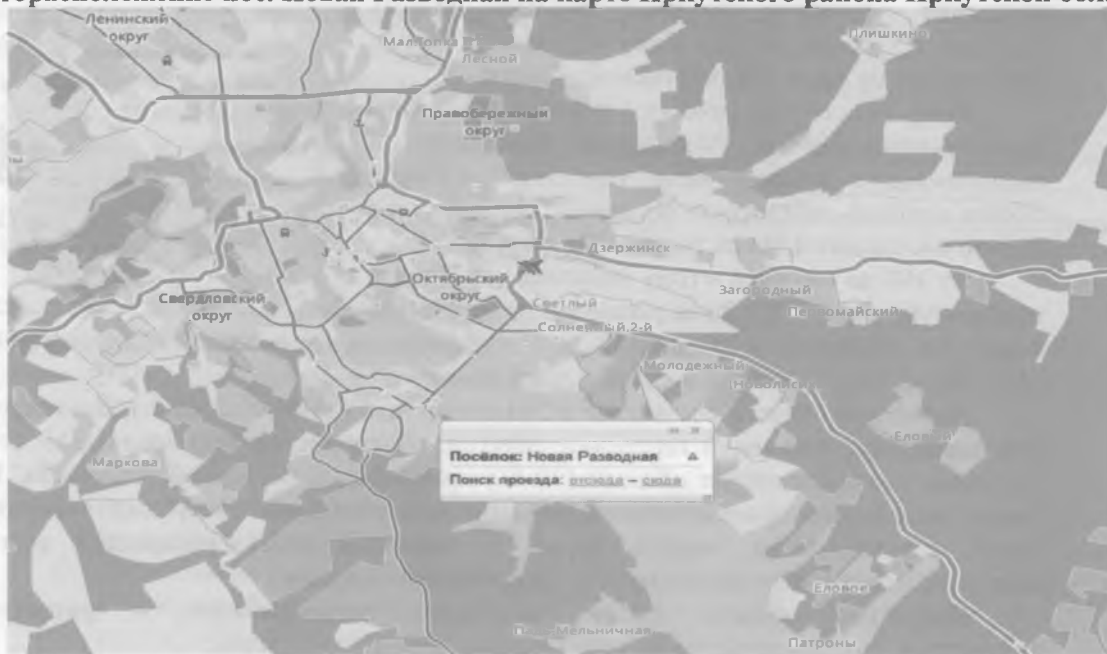


Схема 2

Месторасположение объектов оценки внутри пос. Новая Разводная



¹¹ 2gis.ru

Схема 3

Месторасположение оцениваемого объекта – земельного участка, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934 на Публичной кадастровой карте¹²



Объектами оценки являются два объекта недвижимости, а именно земельный участок и двухэтажный жилой дом, расположенный на нем. Технические характеристики объекта оценки – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., представлены в таблице 1. Описание технических характеристик выполнено на основании данных документов, представленных Заказчиком, с учетом результатов визуального осмотра¹³.

Таблица 1.

Техническая характеристика двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, д. 1

Наименование	Показатель
Год постройки	2014
Кадастровый (условный) номер	38:06:143519:8308
Этажность дома	2
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м.	190,2
Материал стен	бетонные
Уровень отделочных работ	черновой
Внутренние сантехнические и электрические устройства	электроосвещение, водоснабжение, канализация, бойлерное отопление

Состояние объекта оценки – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., в целом может быть охарактеризовано как **хорошее**¹⁴. Уровень отделки – **черновой**.

В доме проведены такие доступные коммуникации, как электроосвещение, водоснабжение, канализация, бойлерное отопление.

Описание земельного участка произведено на основании документов, предоставленных Заказчиком¹⁵, и представлено в таблице 2.

¹² <http://pkk5.rosreestr.ru/PortalOnline/>

¹³ На основании данных копии Свидетельства о государственной регистрации права № 38-38/001-38/001/045/2015-3390/2 от 21 мая 2015 г. (см. Приложение к настоящему Отчету);

¹⁴ в соответствии с инструкцией ВСН-53-86р "Правила оценки физического износа" (см. таблицу 8 настоящего Отчета).

¹⁵ См. приложение к настоящему Отчету

Таблица 2

**Характеристика земельного участка, расположенного по адресу: Иркутская область,
Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1.**

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38.06:143519:7934
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	для организации индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	500
Имущественные права	собственность

Текущее использование объектов оценки:

- двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. – **не используется в связи с отсутствием отделочных работ** – сегмент рынка жилой недвижимости индивидуальной жилой застройки;
- земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934 - для организации индивидуального жилищного строительства – сегмент рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

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	Правоудостоверяющие документы	Правоустанавливающие документы (документы - основания)
двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв. м.	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	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1	Свидетельство о государственной регистрации права запись регистрации № 38-38/001-38/001/045/2015-3390/2 от 21 мая 2015 г.	-Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.05.2015 г. № 150/ФЛ/БС - Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г. № 1311-75409899
земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934			Свидетельство о государственной регистрации права № 38-38/001-38/001/045/2015-3390/2 от 21 мая 2015 г.	-Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.05.2015 г. № 150/ФЛ/БС - Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г. № 1311-75409899

Реквизиты Собственника объектов оценки¹⁶:

Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»

Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие»

р/с 40701810412020000098

к/с 30101810250040000867

ИНН 3808167888

БИК 045004867

ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

Балансовая стоимость объектов оценки не была представлена Заказчиком.

На основании данных Свидетельства о государственной регистрации права запись регистрации № 38-38/001-38/001/045/2015-3390/2 от 21 мая 2015 г. и Свидетельства о государственной регистрации права запись регистрации № 38-38/001-38/001/045/2015-3390/2 от 21 мая 2015 г. объекты оценки имеют обременение (ограничение) права – ипотека в силу закона, доверительное управление.

¹⁶см. Приложение к настоящему Отчету.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

В данном случае был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

При анализе наиболее эффективного использования земельного участка рассматриваются следующие моменты:

1. **Физическая осуществимость.** Объект представляет собой застроенный земельный участок правильной прямоугольной формы, площадью 500 кв. м., возможные варианты его использования, исходя из конструктивного решения оцениваемого объекта:

- Под индивидуальное жилищное строительство.

2. **Юридическая разрешенность.** В настоящий момент, согласно данным документов, представленных Заказчиком, оцениваемый объект предназначен для организации индивидуального жилищного строительства, при этом нет никаких законодательных оснований для смены профиля.

3. **Финансовая оправданность.** Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта будет максимальной при использовании его под жилищную застройку, так как этому соответствуют физическая возможность и юридическая разрешенность.

Учитывая наиболее эффективное использование земельного участка, в качестве объектов-аналогов могут быть приняты **земельные участки под индивидуальное жилищное строительство.**

Далее был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м. При анализе наиболее эффективного использования жилого дома (улучшения) рассматриваются следующие моменты:

1. **Физическая осуществимость.** Объект представляет собой двухэтажный жилой дом с бревенчатыми ограждающими конструкциями, имеющий следующие доступные коммуникации: электроосвещение, водоснабжение, канализация, бойлерное отопление. Возможные варианты использования, исходя из конструктивного решения оцениваемого объекта:

- жилой дом.

2. **Юридическая разрешенность.** В настоящий момент, согласно данным документов, представленных Заказчиком¹⁷, оцениваемый объект является жилым, при этом нет никаких законодательных оснований для смены его профиля.

3. **Финансовая оправданность.** Рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта будет максимальной при использовании его в качестве жилого дома.

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

- жилого дома;
- земельного участка, предназначенного под индивидуальное жилищное строительство, что соответствует их фактическому назначению и использованию.

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

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, и на рынке земельных участков, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся объект недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране

¹⁷ См. Приложение к настоящему Отчету

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

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в 2016 году¹⁸

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г.

Расчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и тепла снизилось на 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

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

Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 составил 0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).

В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенная заработная плата снизилась на 1,2 % м/м).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы снизились на 1,1 % соответственно.

Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1 % м/м. 4

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м в июле, в августе – в течение месяца подряд.

Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.).

Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл.

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

(снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 %.

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

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

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

Индекс промышленного производства за 1 полугодие 2016 года составил 105,9%.

Объем инвестиций в основной капитал за 1 полугодие 2016 года составил 89 901,6 млн. рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

доходов, а также слабой динамикой роста выплат, главным образом пенсий.

По состоянию на 1 июля 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области состояли 23 521 человек, ищущих работу, из них 22 205 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 июля 2016 года составила 16 125 человек.

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

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

3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2015 г.²⁰

Земельный фонд Иркутской области на 1 января 2015 г. составил 77 484,6 тыс. га, в том числе земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности – 75 704 653 га, собственности юридических лиц – 12 563 9 га и граждан – 16 542 83 га.

Земельный рынок в Иркутской области функционирует в основном в сфере передач государственных и муниципальных участков в аренду. Площадь земельных участков задействованных во всех сделках (аренда, купля-продажа, дарение, наследование, залог), составляет около 26% от всего земельного фонда Иркутской области. При этом в отчетном году арендовано 18 955 677,67 га (94% от площади всех сделок, совершенных в 2013), права аренды выкуплены на земельных участках площадью 96 948,78 га и продано 1555,9 га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

За 2013 год на территории Иркутской области было совершено 95 107 сделок на площади 200 429 86,33 га, в том числе 48 157 сделок (19 926 719,35 га) с государственными и муниципальными землями и 46 950 сделок (116 266,98 га) с земельными участками, принадлежащими гражданам и юридическим лицам (таблица 15).

За отчетный год органами государственной власти Иркутской области и местного самоуправления было продано гражданам и юридическим лицам 8 368 земельных участков (площадью 1 555,9 га), при этом 318 земельных участков площадью 110,35 га реализовано на торгах, что составляет 3,8% от всех проданных государственных и муниципальных земельных участков. По сравнению с предыдущим 2013 годом количество сделок по продаже государственных и муниципальных земель в целом по области увеличилось в 1,2 раза.

Количество сделок дарения уменьшилось в 2,46 раза, наследования увеличилось в 2,3 раза.

В таблице 4 представлена Структура сделок с земельными участками в Иркутской области.

Таблица 4

Структура сделок с земельными участками в Иркутской области

Виды сделок	2011г.		2014г.		2015г.	
	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%
Всего	69 379 (18591723,49)	100	71 980 (21636726,72)	100	95 107 (20042986,3)	100
в том числе:						
1. Аренда государственных и муниципальных земель	13 424 (13637167,1)	73,3	38 126 (16534265,8)	76,2	39 344 (18955677,67)	94,6
2. Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель	358 (4899068,38)	26,4	503 (5068661,7)	23,3	445 (969485,78)	4,84
3. Продажа государственных и муниципальных земель	8 915 (8429,76)	0,05	7 175 (2957,92)	0,02	8 368 (1555,904)	0,01
4. Купля-продажа земли гражданами и юридическими лицами	13 424 (8021,69)	0,04	17482 (13152,2)	0,06	32 655 (25262,16)	0,12
5. Дарение	2 834 (2954,8)	0,02	2 648 (3927,3)	0,03	1 073 (52736,71)	0,26
6. Наследование	4 416 (8513,17)	0,04	3 583 (9227,5)	0,04	8 527 (30302,09)	0,15
7. Залог	2 355 (27614,7)	0,15	2 463 (4534,3)	0,32	4 695 (7966,02)	0,03

За отчетный 2013 год имеются сведения о регистрации 32 655 договоров (25 262,16 га) по

²⁰ источник информации – Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2015 год

купле-продаже застроенных и незастроенных земельных участков между гражданами и организациями. При этом наибольшее количество сделок относится к участкам, используемым для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства – 41,5 % (13 567), для индивидуального жилищного и дачного строительства 40,2 % (13 155) от общего их числа. В 2013 году по отношению к предыдущему году общее количество проданных участков увеличилось примерно в 1,8 раза. Продажа земельных участков гражданами для индивидуального жилищного и дачного строительства, по сравнению с предыдущим годом, увеличилась в 1,8 раза, продажа земель гражданами для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства в 2,3 раз.

В 2013 г. наибольшее количество сделок по продаже земельных участков гражданами и юридическими лицами для:

- индивидуального жилищного и дачного строительства было совершено в Иркутском районе – 7 729 сделок на площади 1 060,44 га, Шелеховском районе – 517 сделок на площади 100,6, г. Иркутске – 849 сделок на площади 65,7га;

- личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства было совершено в Иркутском районе – 172 сделок на площади 852,16 га, г. Иркутске – 96 сделки на площади 74,38 га, Жигаловском районе – 20 сделок, на площади 16 га.

Рынок земли формируется в основном вокруг областного центра (г. Иркутска). Сделки по дарению и наследованию земельных участков гражданами и юридическими лицами регулируются нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ниже в таблице 5 представлен объем совершенных сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости.

Таблица 5

Объем совершенных сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости

Цель использования земельного участка	2011г.		2012г.		2013г.	
	кол-во сделок	площадь, га	кол-во сделок	площадь, га	кол-во сделок	площадь, га
1. Индивидуальное жилищное и дачное строительство	5928	800,2	7403	959,3	13155	1722
2. Ведение личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства	5255	2159,784	6950	2623,5	13567	5965,74
3. Юридическим лицам для использования в промышленных целях	299	460,61	288	1572,5	382	1187,01
4. Сельскохозяйственного производства	166	2285,8	513	5318,5	115	757,37
5. Другие цели:						
- гражданам	1127	1956,62	1591	2231,6	4129	14955,26
- юр. лицам	649	358,66	737	446,8	1307	674,78
Всего	13424	8021,69	17482	13152,2	32655	25262,2

3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежат объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются два объекта недвижимого имущества, 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, расположенные по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1, а именно:

- двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.;
- земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934.

На основании представленных Заказчиком документов, проведенного анализа наиболее эффективного использования²¹, а также анализируя месторасположение объектов оценки, Оценщиками был сделан вывод о том, что объекты оценки относятся к сегментам рынка жилой недвижимости и земельных участков, предназначенных для индивидуального строительства, соответственно.

²¹ см. пункт 2.2. настоящего Отчета

3.5. Анализ рынка земельных участков пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области

Одним из важнейших факторов производства во все времена была и остается земля. Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Для России проблема развития рынка земли уже давно является одной из наиболее трудных и политически острых. Это связано, прежде всего, с тем, что общее рыночное предложение земли в каждый данный момент времени постоянно не может расширяться или уменьшаться в зависимости от изменений цен. Это означает, что как бы ни менялась цена, которую покупатели готовы уплатить за участки, общее предложение этих участков не может заметно возрасти, ведь площадь этих участков физически ограничена.

Региональный рынок земли начал формироваться в 2003 году. Именно тогда в Иркутске появились первые официальные предложения о продаже участков собственниками (продавцами являлись предприятия и организации).

Основные требования, предъявляемые покупателями к земельным участкам: -

- Расположение участка у проезжей части;
- Юридический статус: желательно право собственности;
- Близость коммуникаций;
- Рыночное ценообразование.

Кроме того, на стоимость земельного участка влияет его назначение: сельскохозяйственное и несельскохозяйственное (коммерческое, промышленное). Соответственно, исходя из назначения, существует два вида пользователей землей:

- сельскохозяйственные пользователи - это все те, кто используют плодородие почв для производства сельскохозяйственной продукции любого типа. Для них цена земли определяется ее плодородием и, в определенной мере, - местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и затраты на доставку ресурсов и готовой продукции;
- несельскохозяйственные пользователи - все те, кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или иных целей, не связанных с использованием плодородия почв. Для этих пользователей главный фактор цены земли - местоположение участка. Например, в городах цены земельных участков (равно как и жилья, представляющего собой не что иное, как пространство над земельными участками) тем выше, чем ближе они расположены к центру города или признанному центру деловой активности. На цену земли также влияет транспортный фактор, то есть удобство сообщения с теми местами, куда надо доставлять готовую продукцию или куда люди ездят на работу.

Исходя из проведенного анализа рынка продажи земельных участков можно сделать вывод о том, что основными факторами, влияющими на цену продажи подобных объектов, являются:

- месторасположение;
- разрешенное использование (назначение);
- площадь (масштаб);
- имущественные права.

Так же стоит отметить, что на рынке купли-продажи объектов недвижимости всегда отмечалось снижение цены (торг), и в среднем этот диапазон составляет от 3 % до 14 %²², при этом величина торга зависит, в основном, от потребности Продавца в денежных средствах и ликвидности объекта продаж.

3.5.1. Рынок жилых домов пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области

Нами был проведен анализ рынка жилых домов, расположенных в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, в результате которого были выявлены предложения к продаже, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов при определении рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки – жилого дома, общей площадью 190,2 кв. м., основные характеристики которых представлены в таблице 6. Все выявленные жилые дома имеют бетонные ограждающие конструкции и обладают одинаковым набором доступных коммуникаций:

²² Статья «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2015» автор Живасев М.В., член правления НРО РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости

электроснабжение, канализация, отопление, водоснабжение.

Таблица 6

Характеристики предложений к продаже жилых домов в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области

№ п/п	Дата	земельный участок	Общая площадь кв.м.	Цена, руб.	Местоположение	Материал стен	Уровень отделки	Этаж/Этажность	Доступные коммуникации	Источник информации (обоснование)
1	28.09.2016	1 000	240	7 500 000	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	бетонные блоки	черновая	2	водоснабжение, канализация, отопление, электричество	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dac_hi_kottedzhi/kottedzh_240_m_na_uchastke_10_sot._763486100
2	11.11.2016	1 000	145	6 900 000	Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная	кирпич	чистовая	2	электричество, выгребная яма, водоснабжение	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dac_hi_kottedzhi/dom_145_m_na_uchastke_10_sot._832669811

В ходе анализа предложений к продаже жилых домов было выявлено, что на цену продажи влияют такие факторы как:

- площадь жилого дома;
- площадь земельного участка;
- уровень отделочных работ и качество их выполнения;
- состояние объекта в целом;
- доступные коммуникации.

Так же стоит отметить, что на рынке купли-продажи объектов недвижимости всегда отмечалось снижение цены (торг), и в среднем этот диапазон составляет от 7 % до 45 %²³, при этом величина торга зависит, в основном, от потребности Продавца в денежных средствах и ликвидности объекта продаж.

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ - ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА (МЕТОД ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)

Рыночная стоимость земельных участков определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р. Рыночная стоимость земельного участка определяется, исходя из наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина рыночной стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

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

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

- Анализ рыночной среды данного типа недвижимости, который включает изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости по району, обработку информации

²³ http://adalin.ru/files_uploads/file/rusvs-05.pdf

рассчитаны как **абсолютные денежные**, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

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

4.2.1. Описание корректировок, не применяемых в расчетах

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

1. **Корректировка на передаваемые права.** Оцениваемый земельный участок и все 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 разрешенное использование.** Объект оценки и все объекты – аналоги имеют одинаковое разрешенное использование – для садоводства, на основании этого данная корректировка нами не применялась.
4. **Корректировка на дату оценки.** Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки нами не применялась.
5. **Корректировка на месторасположение.** Оцениваемый земельный участок расположен в Иркутской области Иркутском районе пос. Новая Разводная, по Байкальскому тракту все объекты-аналоги расположены в непосредственной близости, поэтому корректировка на месторасположение не применялась.

4.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах

Так как отсутствуют отличия по основным характеристикам между объектом оценки и объектами-аналогами, то рыночная стоимость 1 кв. м. оцениваемого земельного участка была определена как среднеарифметическая величина от цен 1 кв.м. объекта-аналога с учетом применения только корректировки на торг

1. **Корректировка на торг.** Анализ рынка свидетельствует о том, что при покупке недвижимости неизбежен торг со стороны потенциального покупателя, что требует внесения соответствующей корректировки. Величина корректировки – понижающая, определенная по результатам исследования компании, которая была принята на уровне – 3 %²⁵.
2. **Корректировка на масштаб (площадь).** В связи с тем, что оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги отличаются между собой по площади, нами было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Величина корректировки была рассчитана на основе статистического исследования зависимости удельного показателя кадастровой стоимости на земельные участки от площади участков²⁶. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от его площади представлены в таблице 8.

Таблица 8

²⁵ см. п. 3.5.1. настоящего Отчета

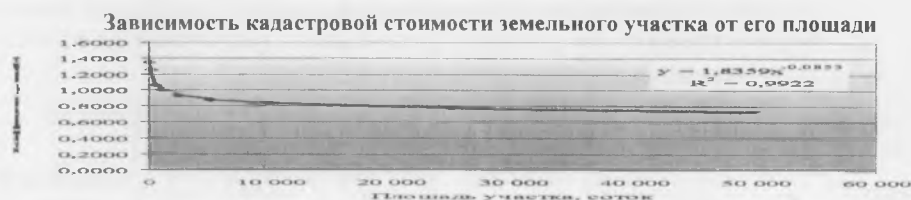
²⁶ источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Корректировка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка в зависимости от его площади (K_S)

Площадь участка, м ²	Коэффициент корректировки (K _S)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
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 8, отражена на графике 1.

График



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 8.

Таблица 8

Расчет корректировки на масштаб	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент корректировки (K _п)	Корректировка на площадь, (K _S) %
Земельный участок	500	1,080505248	
Объект-аналог № 1	2 000	0,959999846	12,55%
Объект-аналог № 2	1 200	1,002755059	7,75%

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен в таблице 9.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки представлен в таблице 9. Рыночная (справедливая) стоимость 1 кв.м. оцениваемого объекта оценки была определена как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Таблица 9

Итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Земельный участок, площадью 500 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 3
Дата	11.11.2016	09.11.2016	03.11.2016
Цена, руб		800 000	380 000
Площадь, кв.м.	500	2 000	1 200
Цена за 1 кв.м. площади, руб.	358	400	317
Корректировка на торг			
Величина корректировки на торг		-3,00%	-3,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		388	307
Расчет корректировки на масштаб (площадь)			
Площадь земельного участка, кв.м.	500	2 000	1 200
Величина корректировки на масштаб (площадь)		12,55%	7,75%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	384	437	331
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	191 922		

В результате выполненных расчетов рыночная стоимость земельного участка, площадью 500 кв. м., кадастровый номер 38:06:143519:7934, 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 полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), по состоянию на дату оценки – 11 ноября 2016 г., составляет (округленно):

192 000 (Сто девяносто две тысячи) рублей

5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ДВУХЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА

5.1. Описание процесса оценки объектов в части применения различных подходов и методов

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г. указано: «Оценщик вправе самостоятельно определить необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В настоящем Отчете об оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Западная, 1, 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.

Объектом оценки является двухэтажный жилой дом – жилое строение, что не является препятствием для определения затрат на замещение или восстановление, а так же для определения величины износа, поэтому затратный подход был использован при определении рыночной

(справедливой) стоимости объекта оценки.

В настоящем Отчете в рамках затратного подхода нами были определены затраты на замещение объекта оценки. Расчет затрат на замещение объекта оценки осуществлен методом сравнительной единицы на основании фактических данных о затратах на строительство 1 кв. м. недвижимости, которые позволяют учесть ситуацию, сложившуюся в данном сегменте рынка.

Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки в расчетах 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.

Расчет величины физического износа оцениваемого объекта – жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., определялся методом экспертизы технического состояния, так как этот метод, на наш взгляд, является более точным.

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 домов было выявлено достаточное количество предложений по продаже жилых домов в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, сопоставимых с объектом оценки, 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 оцениваемого объекта.

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 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 в рамках настоящего Отчета.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта была получена как средневзвешенная величина рыночных стоимостей, полученных по каждому подходу, применением метода анализа иерархий.

5.2. Оценка объекта затратным подходом

5.2.1. Определение затрат на замещение оцениваемого объекта

В данном случае рассматривались затраты на замещение объекта оценки – двухэтажного жилого дома с бетонными ограждающими конструкциями, общей площадью 190,2 кв.м., которые определялись как затраты на возведение аналогичного объекта в ценах на дату оценки по методу сравнительной единицы с использованием данных о средней цене 1 кв.м. пенобетонных домов индивидуальной жилой постройки.

Последовательность выполнения расчетов в этом случае включает:

- определение затрат на строительство 1 кв. м. в домах соответствующего исполнения;
- внесение к затратам на строительство 1 кв.м. необходимых корректировок;
- определение затрат на замещение объекта оценки.

Затраты на замещение были приняты на основании данных о затратах на строительство 1 кв.м. новых бетонных индивидуальных жилых домов. На основании данных строительной кампании, поскольку на их сайте представлены ориентировочные цены 1 кв.м. при комплексном строительстве. Расчет цены представлен таблице 10, стоимость строительства 1 кв. м. бетона дома составляет **14 500 рублей**.

Таблица

Средняя стоимость работ по возведению дома из пенобетона

№	Название компании	Источник информации	Стоимость работ по возведению дома из пенобетона тыс. руб. за 1 кв.м.
1	СК АнгараСтройКомплекс	http://umg-stroy.ru/price/	13 500
2	ООО «Иркутские Дома»	http://irkutskie-doma.3dn.ru/index/0-17	14 500
Средняя стоимость работ по возведению дома из пенобетона тыс. руб. за 1 кв. м.			14 000

При этом стоит отметить, что эта цена 1 кв.м., включают в себя:

- ✓ земляные работы;

- ✓ устройство фундамента;
- ✓ устройство стен;
- ✓ устройство перекрытий;
- ✓ устройство крыши с покрытием;
- ✓ устройство внутренних перегородок;
- ✓ прочие работы.

Итоговый расчет затрат на замещение оцениваемого объекта по методу сравнительной единицы представлен в таблице 11

Таблица 11

Расчет затрат на замещение объекта оценки

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Величина
1.	Затраты на замещение 1 кв.м., руб.	руб.	14 000
2	Готовность	%	80,00
3	Стоимость 1 % при новом строительстве, руб.	руб.	175,00
2.	Необходимые корректировки		
2.1.	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	%	3,9
3	Стоимость затраты за 1 кв.м. строительства нового объекта	руб.	683
4	Итоговая стоимость затрат за 1 кв.м. строительства нового объекта	руб.	14 683
6	Общая площадь оцениваемого объекта - жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м.	кв.м.	190,2
7	Затраты на строительство нового объекта	руб.	2 792 612
8	Итоговая величина затрат на строительство нового объекта	руб.	2 792 612

Таким образом, затраты на замещение объекта оценки – жилого дома, общей площадью 190,2 кв. м, полученные по методу сравнительной единицы, по состоянию на дату оценки – 11 ноября 2016 года составляют:

2 792 612 (Два миллиона семьсот девяносто две тысячи шестьсот двенадцать) рублей.

5.2.2 Оценка накопленного износа

При оценке объекта учитывается его износ, который подразделяется на три вида: физический, функциональный и экономический.

Расчет физического износа, осуществлялся по методу укрупненной оценки состояния и был выполнен на основании данных шкалы, представленной в таблице 12.

Таблица 12

Описание состояния объектов оценки для определения физического износа

Физический износ, %	Оценка состояния	Состояние конструкций
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента.
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое.
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

На основании результатов визуального осмотра можно сделать вывод о том, что у двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., физический износ имеет место быть. С учетом года постройки оцениваемого объекта – 2014 г., и условиями эксплуатации, уровень физического износа был определен на уровне 1%. Результаты расчета физического износа объекта оценки представлены в таблице 13.

Таблица 13

Расчет физического износа объекта оценки.

Наименование	Затраты на замещение объекта, руб.	Процент износа объекта в целом, %	Величина физического износа по объекту, руб.
Двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.	2 792 612	1%	27 926

В данном случае, функциональный износ двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., на дату оценки отсутствует, так как объект соответствует предъявляемым требованиям к