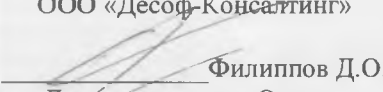


ООО «Десоф-Консалтинг»

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» мая 2017 г.

ОТЧЁТ № 17-202

об оценке рыночной 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 мая 2017 г.

Заказчик:

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

Юридический адрес:

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

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

664047, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1.	Задание на оценку	4
1.2.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	5
1.3.	Сведения о Заказчике.....	5
1.4.	Сведения об Исполнителе и Оценщике	5
1.5.	Основные факты и выводы.....	6
1.6.	Используемая терминология и процесс оценки	7
1.7.	Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	9
1.8.	Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости	9
1.9.	Этапы проведения оценки	13
1.10.	Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	13
1.11.	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	13
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
2.1.	Краткая характеристика Иркутской области	14
2.2.	Краткое описание Иркутского района Иркутской области.....	14
2.3.	Описание местоположения объектов оценки	15
2.4.	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА	18
3.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	19
3.1.1.	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в 2016 году.....	19
3.1.2.	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области в 2016 году.....	22
3.2.	Определение сегментов рынка, к которому принадлежат объекты оценки	23
3.3.	Анализ сегментов рынка, к которому принадлежат объекты оценки	23
3.3.1.	Анализ рынка земельных участков пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области.....	23
3.3.2.	Рынок жилых домов пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области	24
3.3.3.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, и жилых домов	25
3.4.	Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	28
3.4.1.	Выводы относительно рынка земельных участков п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области	28
3.4.2.	Выводы относительно рынка земельных участков п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области	29
4.	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ - ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА (МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ)	29
4.1.	Обзор общепринятых подходов к оценке	29
4.1.1.	Метод прямого сравнения продаж	29
4.1.2.	Метод выделения	31
4.1.3.	Метод распределения	32
4.1.4.	Метод капитализации земельной ренты	32
4.1.5.	Метод остатка	33
4.1.6.	Метод предполагаемого использования	34
4.1.7.	Выбор методов оценки	34
4.2.	Отказ от применения подходов при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка	35
4.3.	Выбор объектов-аналогов.....	36
4.4.	Описание корректировок.....	37
4.4.1.	Описание корректировок, не применяемых в расчетах	37
4.4.2.	Описание корректировок, применяемых в расчетах	38

5.	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ДВУХЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА	40
5.1.	Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов	40
5.2.	Оценка объекта затратным подходом	41
5.2.1.	Определение затрат на замещение оцениваемого объекта	41
5.2.2.	Оценка накопленного износа	43
5.2.3.	Расчет рыночной стоимости объекта оценки – двухэтажного жилого дома, с использованием затратного подхода	43
5.3.	Оценка объекта сравнительным подходом	44
5.3.2.	Описание корректировок	45
5.3.2.1.	Описание корректировок, неприменяемых в расчетах	45
5.3.2.2.	Описание корректировок, применяемых в расчетах	45
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	47
6.1.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки	48
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	50
8.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	51
9.	ПРИЛОЖЕНИЕ	52

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
Собственники 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
Вид права на объекты оценки:	общая долевая собственность
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 объектов оценки:	на основании Свидетельств о государственной регистрации права ¹ , предоставленных Заказчиком, в отношении объектов оценки Оценщиком выявлены ограничения (обременения) прав – ипотека в силу закона, доверительное управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объектов оценки:	ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объектов оценки. Оценщиком выявлено не было
Цель оценки:	определение справедливой стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ²
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	11 мая 2017 г.
Дата составления Отчета:	11 мая 2017 г.
Срок проведения оценки:	11 мая 2017 г.
Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения:	сделанные и принятые в отношении объектов оценки допущения, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	<p>в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, применяются следующие виды стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. <p>Вышеприведенный перечень не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки.</p>

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.

² связанные с этим ограничения отсутствуют.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) (ред. от 17.12.2014 г.); • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся <u>обязательными</u>³ к применению при осуществлении оценочной деятельности. • Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, имеющие <u>рекомендательный</u> характер
--	--

1.3. Сведения о Заказчике

<p>Организационно-правовая форма Заказчика:</p>	<p>Акционерное общество</p>
<p>Полное наименование Заказчика:</p>	<p>Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»</p>
<p>Юридические реквизиты Заказчика:</p>	<p>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.</p>

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщике

Исполнитель:	
<p>Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью (ООО)</p>
<p>Полное наименование организации:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»</p>
<p>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</p>	<p>1033801025246</p>
<p>Дата присвоения ОГРН:</p>	<p>10 февраля 2003 г.</p>
<p>Местонахождения организации:</p>	<p>г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
<p>Реквизиты страхового полиса:</p>	<p>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»</p>
<p>Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключили трудовой договор:</p>	<p>юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объектах оценки и не является аффилированным лицом Заказчика</p>
Оценщик:	
<p>Филиппов Дмитрий Олегович</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; • Полис № 433-233-001019/17, выданный СПАО «Ингосстрах» в г. Иркутске 12 января 2017 г., период страхования с 17 января 2017 г. по 16 января 2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов)

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

	<p>рублей;</p> <p>Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г.</p> <p>Стаж работы в области оценочной деятельности: 14 лет.</p> <p>Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета</p> <p>Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p> <p>тел./факс (3952) 29-13-48, тел. 60-42-42, e-mail: desof@mail.ru</p>
Независимость оценщика:	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не имеет имущественный интерес в объектах оценки, не состоит с владельцами объектов оценки, заказчиком в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Размер оплаты Оценщика за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 79 от 11.05.2017 г. к нему	
Порядковый номер Отчета:	17-202	
Дата написания Отчета:	11 мая 2017 г.	
Дата оценки:	11 мая 2017 г.	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:		
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 	
Собственники 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	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:		
Двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.⁴	Сравнительный подход:	3 718 986 рублей
	Доходный подход:	не использовался
	Затратный подход:	3 559 922 рубля
	Итоговая рыночная стоимость:	3 657 127 рублей
Земельный участок, площадью 500 кв. м., кадастровый номер 38:06:143519:7934⁵	Сравнительный подход:	1 142 871 рубль
	Доходный подход:	не использовался
	Затратный подход:	не использовался
	Итоговая рыночная стоимость:	1 142 871 рубль
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений⁶ (округленно):	<p>4 800 000 (Четыре миллиона восемьсот тысяч) рублей, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. – 3 657 000 (Три миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч) рублей, ✓ земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер: 	

⁴ с учетом НДС

⁵ без учета НДС

⁶ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

	38:06:143519:7934– 1 143 000 (Один миллион сто сорок три тысячи) рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для целей не соответствующих п. 1.1. настоящего Отчета

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения⁷.

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 I, 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 с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, применяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;

⁷ ГК РФ (ст. 130).

- кадастровая стоимость.

Вышеприведенный перечень не является исчерпывающим. **Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки.**

Справедливая стоимость – цена, по которой может быть осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству) (IFRS 13 «Оценка рыночной стоимости»).

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).

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), (см. текст в предыдущей редакции);
- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

В рамках настоящего Отчета **справедливая** стоимость объекта оценки была принята равной **рыночной** стоимости объекта оценки, как наиболее тождественный аналог справедливой стоимости.

1.7. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

Настоящий Отчет должен рассматриваться в рамках сделанных допущений:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.10. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщик не производил обмер объектов оценки, полагаясь на **верность** исходной информации, предоставленной Заказчиком.
2. Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка не включает в себя НДС, так как с пп.6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения, тогда как рыночная стоимость жилого дома включает в себя НДС.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки. На Оценщика не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Ни Заказчик, ни Оценщик 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 № 79 от 11.05.2017 г. к нему.
5. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 79 от 11.05.2017 г. к нему, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.
6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.
7. От Оценщика 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 Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.
9. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
10. Расчет рыночной стоимости объектов оценки осуществлялся с использованием программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчетов, а именно - при определении рыночной стоимости 1 кв.м. объектов оценки, исходя из этого, промежуточные расчетные показатели, приведенные в настоящем Отчете, не следует рассматривать как точное значение, так как они показаны без учета дробных составляющих.
11. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами 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).
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что они перейдут 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.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы (ФСО № 1, раздел III, п. 11).

Затратный подход.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения (ФСО № 7, раздел VII, п. 24):

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или **объектов капитального строительства**, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) **расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:**

- ✓ данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- ✓ данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- ✓ сметных расчетов;
- ✓ информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- ✓ других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения (ФСО № 7, раздел VII, п. 22):

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
 - ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
 - ✓ вид использования и (или) зонирование;
 - ✓ местоположение объекта;
 - ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
 - ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
 - ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
 - ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода⁸ применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения (ФСО № 7, раздел VII, п. 23):

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

⁸ в соответствии с п. 17 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

1.9. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1, раздел V, п. 23), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., проведение оценки включает в себя следующие этапы:

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

1.10. Перечень документов, используемых Оценщиком, 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 21.05.2015 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права запись регистрации № 38-38/001-38/001/045/2015-3392/2 от 21.05.2015 г.;
3. Кадастровый паспорт на здание (жилой дом) от 08.12.2014 г., №3800/601/14-635746;
4. Кадастровая выписка о земельном участке от 10.12.2014 г., № 3800/601/14-642212.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки, предоставлены в полном объеме. Копии всех документов, используемых Оценщиком в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету⁹.

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

1. Сайт бесплатных объявлений АВИТО- [https://www.avito.ru.](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. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости Том III Земельные участки», 2016 год, авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.;
6. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том IV Жилая недвижимость», авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.;
7. Справочник УПВС №26,

Прочая информация, полученная из различных источников, приведена ссылками в тексте настоящего Отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются два объекта недвижимого имущества, принадлежащие Владелецам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев

⁹ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

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.

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 Иркутской области

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 I 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 объектов оценки

Объекты оценки расположены в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области.

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 Иркутской области. На Схеме 2 представлено месторасположение объектов оценки в границах пос. Новая Разводная на карте Иркутского района Иркутской области. На Схеме 3 представлено месторасположение объекта оценки — земельного участка, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934 на Публичной кадастровой карте.

Схема 1

Месторасположение пос. Новая Разводная на карте Иркутского района Иркутской области¹⁰



Схема 2

Месторасположение объектов оценки в границах пос. Новая Разводная на карте Иркутского района Иркутской области¹¹



¹⁰ 2gis.ru

¹¹ 2gis.ru

Схема 3

Месторасположение объекта оценки – 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 Заказчиком¹³, а также с учетом результатов визуального осмотра¹⁴.

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 (или 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**¹⁵. Уровень отделки – **черновой**.

В результате визуального осмотра было выявлено, что в доме проведены такие доступные коммуникации, как электроосвещение, водоснабжение, канализация, бойлерное отопление, а также имеются подъездные пути.

Описание объекта оценки - земельного участка, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934, произведено на основании документов, предоставленных Заказчиком¹⁶, и представлено в таблице 2.

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

¹³ см. Приложения к настоящему Отчету

¹⁴ см. Фотографии в Приложении к настоящему Отчету

¹⁵ в соответствии с инструкцией ВСН-53-86р «Правила оценки физического износа» (см. таблицу 13 настоящего Отчета).

¹⁶ 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	общая долевая собственность

Стоит отметить, что в ходе визуального осмотра, Оценщиком были выявлено, что на оцениваемом земельном участке, помимо жилого дома, площадью 190,2 кв.м. также имеется следующий объект недвижимости: забор. Однако стоит отметить, что количественные и качественные характеристики данного улучшения в распоряжении Оценщика отсутствуют.

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, Собственники (Субъекты права), месторасположение правоустанавливающие и правоподтверждающие документы представлены в таблице 3.

Таблица 3.

**Наименование объектов оценки, Собственники (Субъекты права), месторасположение,
правоустанавливающие и правоподтверждающие документы**

Наименование объектов оценки	Собственники (Субъекты права)	Месторасположение	Правоподтверждающие документы	Правоустанавливающие документы (документы - основания)
двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв. м.	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого 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 Замкнутым 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 № 38-38/001-38/001/045/2015-3392/2 от 21 мая 2015 г.	

Реквизиты Собственников объектов оценки не представлены Заказчиком.

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 № 38-38/001-38/001/045/2015-3392/2 от 21 мая 2015 г. объекты оценки имеют обременения (ограничения) прав – ипотека в силу закона, доверительное управление.

Доверительное управление означает, что управление будет осуществлять управляющая компания, что не оказывает влияния на стоимость земельного участка.

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

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 стоимость оцениваемого объекта будет максимальной при использовании его под жилищную застройку, так как этому соответствуют физическая возможность и юридическая разрешенность.

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 бетонными ограждающими конструкциями, имеющий следующие доступные коммуникации: электроосвещение, водоснабжение, канализация, бойлерное отопление. Возможные варианты использования, исходя из конструктивного решения объекта оценки:

- жилой дом.

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

3. **Финансовая оправданность.** Рыночная стоимость объекта оценки 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:

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА

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.

¹⁷ см. Приложение к настоящему Отчету

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

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

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортёрах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортёрах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -

¹⁸<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/>

6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных

изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

Валовой внутренний продукт

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к

2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

3.1.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области в 2016 году¹⁹

По итогам 2016 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объем промышленного производства – 105,7%;
- оборот розничной торговли – 94,3%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 90%;
- сводный индекс потребительских цен - 108,8%.

Индекс промышленного производства за 12 месяцев 2016 года составил 105,7%. Объем инвестиций в основной капитал за 12 месяцев 2016 года составил 220 млрд. рублей.

В январе-декабре 2016 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 881,5 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 568,8 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 22 843,8 млн. рублей. Ввод составил 95,5% к соответствующему периоду прошлого года (январь-декабрь 2015 года к январю-декабрю 2014 года – 110,4%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь-декабрь 2016 года составил 11 388,1 млн. рублей (191,6% по отношению к аналогичному периоду прошлого года) в связи с ростом объема выдачи ипотечных жилищных кредитов.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-декабре 2016 года составил 298 929 млн. рублей или 94,3% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе-декабре 2015 года - 290 845 млн. рублей и 88,9% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-декабре 2016 года по оперативным данным составил 8 510,3 млн. рублей, индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 109,1% (в январе-декабре 2015 года - 10 865 млн. рублей и 90,1% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 9,8% (январь-декабрь 2015 года - 9,0%).

Сводный индекс потребительских цен в 2016 году сложился на уровне 108,8%, что на 5,3 процентных пункта ниже аналогичного периода прошлого года.

По сравнению с 2015 годом в Иркутской области в 2016 году зафиксировано значительное (в

¹⁹ <http://irkobl.ru/region/economy/social/>

2,5 раза) снижение уровня инфляции на продовольственном рынке. При этом в июле и августе на региональном продовольственном рынке наблюдалась дефляция, а в сентябре рост цен на продовольственные товары составил 0,1%.

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 2016 году составил 8 902,7 млн. долларов США, по сравнению с 2015 годом прогнозируется рост показателя на 7,6%.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 2016 года составили 153 146,1 млн. рублей, что на 24 057,2 млн. рублей (+18,6%) выше поступлений прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 24 609,3 млн. рублей (+23,1%) и составили 131 374,1 млн. рублей или 85,8% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за 2016 год составило 152 049,1 млн. рублей, что на 13 025,8 млн. рублей (+9,4%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За январь-декабрь 2016 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств 66,6 млрд. рублей, индекс производства - 105,9%.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за 2016 год по отношению к 2015 году снизились на 11,9%, что обусловлено сохранением высокого инфляционного фона (индекс потребительских цен - 108,8%), снижением доходов от предпринимательской деятельности и прочих доходов.

По состоянию на 1 января 2017 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 20 216 человек, ищущих работу, из них 20 055 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 января 2017 года составила 15 943 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 января 2017 года составил 1,3% (на 1 января 2016 года - 1,4%).

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

3.2. Определение сегментов рынка, к которому принадлежат объекты 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 использования²⁰, а также анализируя месторасположение объектов оценки, Оценщиком был сделан вывод о том, что объекты оценки относятся к сегментам рынка жилой недвижимости и земельных участков, предназначенных для индивидуального строительства, соответственно.

3.3. Анализ сегментов рынка, к которому принадлежат объекты оценки

3.3.1. 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

²⁰ см. пункт 2.4. настоящего Отчета

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).

При проведении анализа рынка, Оценщиком были выбраны земельные участки, удовлетворяющие следующим критериям:

- ✓ относящиеся к землям населенных пунктов;
- ✓ предназначенные для индивидуального жилищного строительства без каких-либо улучшений;
- ✓ расположенные в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области;
- ✓ принадлежащие владельцам на правах собственности.

Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков, расположенных в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области. По данным Интернет-ресурсов, Оценщиком были выявлены предложения к продаже свободных земельных участков, предназначенных для организации индивидуального жилищного строительства, основные характеристики которых представлены в таблице 4. В ходе общения с продавцами было выявлено, что все земельные участки имеют подъездные пути и проведенное электричество.

Таблица 4

Земельные участки, расположенные в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство

№ п/п	Дата	Категория земель	Вид разрешенного использования	Источник информации	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. 1 кв.м.
1	18.04.2017	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1002261630	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Совхозная	963	2 300 000	2 388
2	14.04.2017	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	https://www.realtyvision.ru/zemelnye-uchastki/usobjects/103284/	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	1 000	2 100 000	2 100
3	18.03.2017	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	http://invest38.ru/lands/25350	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	1 200	2 700 000	2 250

Стоит отметить, что диапазон цен продажи свободных земельных участков, расположенных в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области варьируется от 2 100 до 2 388 рублей за 1 кв.м.

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

Оценщиком был проведен анализ рынка жилых домов, расположенных в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области. При проведении анализа рынка, Оценщиком были выбраны жилые дома, удовлетворяющие следующим критериям:

- ✓ двухэтажные жилые дома;
- ✓ жилые дома с черновым уровнем отделочных работ;
- ✓ жилые дома, обладающими всеми доступными коммуникациями;
- ✓ жилые дома, принадлежащие владельцам на правах собственности,

В результате анализа рынка были выявлены 3 предложения к продаже, удовлетворяющие всем вышеназванным критериям, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв. м., основные характеристики которых представлены в таблице 5. Все выявленные жилые дома отвечают всем вышеназванным критериям.

Таблица 5

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

№ п/п	Дата	Земельный участок, расположенный под жилым домом, кв.м.	Общая площадь кв.м.	Цена, руб.	Местоположение	Материал стен	Этажность	Доступные коммуникации	Источник информации
1	20.04.2017	1 000	200	6 000 000	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	пенобетон	2	все коммуникации	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_10_sot_414691585
2	23.04.2017	1 000	150	6 899 999	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	кирпич	2	все коммуникации	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzhi_150_m_na_uchastke_10_sot_844377481
3	10.05.2017	1 000	240	6 700 000	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	пенобетон	2	все коммуникации	http://www.domofond.ru/dom-na-prodazhu-irkutsk-181858731

Стоит отметить, что в стоимость жилых домов, входит стоимость земельных участков, на которых расположены эти жилые дома.

3.3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, и жилых домов

Как правило, на цену объектов недвижимости оказывают влияние такие ценообразующие факторы как:

- ✓ месторасположение;
- ✓ масштаб (площадь);
- ✓ вид разрешенного использования (для земельного участка);
- ✓ имущественные права;
- ✓ уровень отделочных работ и качество их выполнения (для жилого домов);
- ✓ наличие доступных коммуникаций (для жилого домов).

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

1. Месторасположение. Так как 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.

и в результате проведенного анализа рынка Оценщиком были выявлены только земельные участки и индивидуальные жилые дома, расположенные в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, то таким образом Оценщиком был сделан вывод о том, что в рамках настоящего Отчета такой фактор как местоположение не оказывает влияния на рыночную стоимость объектов оценки.

2. **Масштаб (площадь).** Для анализа влияния фактора масштаба (площади) на цены земельных участков под дачное строительство, Оценщиком были проанализированы данные, предложенные компанией ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том III Земельные участки», авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. В качестве элемента сравнения были выбраны земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), поскольку из всех предложенных групп земельных участков – эта группа наиболее сопоставима по количественным и качественным характеристикам, а так же по коммерческой привлекательности с объектом оценки. Ниже, представлен график зависимости удельной цены от площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство, приведенный на стр. 186.

График зависимости удельной цены от площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство



Поскольку оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги отличаются по площади, Оценщик пришел к выводу, что фактор масштаба (площади) в рамках настоящего Отчета оказывает влияние на рыночную стоимость.

Анализ влияния данного фактора для жилого дома, Оценщиком было принято решение проанализировать на основании данных ОЦЕНЩИК.РУ (<http://www.ocenchik.ru/>), согласно которых каждые 5 кв.м. уменьшают стоимость недвижимости на 1%.

Поскольку площади объекта оценки (жилого дома) и всех его объектов – аналогов отличаются более чем на 5 кв.м., Оценщиком был сделан вывод, что в рамках настоящего Отчета фактор масштаба оказывает влияния на рыночную стоимость объекта оценки – жилого дома.

3. **Вид разрешенного использования (для земельного участка).** Так как в рамках настоящего Отчета объектом оценки является земельный участок, наиболее эффективное использование которого – под индивидуальную жилую застройку, и в результате проведенного анализа рынка Оценщиком были выявлены только земельные участки, предназначенные под индивидуальную жилую застройку, то таким образом Оценщиком был сделан вывод о том, что в рамках настоящего Отчета такой фактор, как вид разрешенного использования не оказывает влияния на рыночную стоимость объекта оценки – земельного участка.
4. **Имущественные права.** Так как в рамках настоящего Отчета объектами оценки являются два объекта недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности 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.

и в результате проведенного анализа рынка Оценщиком были выявлены только земельные участки и индивидуальные жилые дома, принадлежащие их владельцам на праве собственности, то таким образом Оценщиком был сделан вывод о том, что в рамках настоящего Отчета такой фактор как имущественные права не оказывает влияния на рыночную стоимость объектов оценки.

5. **Материал стен дома.** Для анализа влияния данного фактора на цены жилых домов, Оценщиком были проанализированы данные, предложенные компанией ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том IV Жилая недвижимость», авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Ниже, представлена матрица значений корректирующих коэффициентов, приведенная на стр. 212.

Матрица коэффициентов

ценя жилых домов		аналог				
		кирпичные	из пенобетонных блоков	из клееного бруса	брусчатые	каркасно-деревянные
объект оценки	кирпичные	1	1,13	1,15	1,19	1,21
	из пенобетонных блоков	0,88	1	1,04	1,05	1,15
	из клееного бруса	0,85	0,98	1	1,01	1,11
	брусчатые	0,84	0,95	0,99	1	1,10
	каркасно-деревянные	0,77	0,87	0,90	0,91	1

Проанализировав данный фактор Оценщик, пришел к выводу, что он оказывает влияние на рыночную стоимость объекта оценки – жилого дома.

6. **Уровень отделочных работ и качество их выполнения (для жилого дома).** Так как в рамках настоящего Отчета объектом оценки является двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. с **черновым уровнем отделочных работ**, и в результате проведенного анализа рынка Оценщиком были выявлены только индивидуальные жилые дома с черновым уровнем отделочных работ, то таким образом Оценщиком был сделан вывод о том, что в рамках настоящего Отчета такой фактор как уровень отделочных работ и качество их выполнения не оказывает влияния на рыночную стоимость объекта оценки.
7. **Наличие доступных коммуникаций (для жилого дома).** Так как в рамках настоящего Отчета объектом оценки является двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. **имеющий все доступные коммуникации**, и в результате проведенного анализа рынка Оценщиком были выявлены только индивидуальные жилые дома со всеми доступными коммуникациями, то таким образом Оценщиком был сделан вывод о том, что в рамках настоящего Отчета такой фактор как наличие доступных коммуникаций не оказывает влияния на рыночную стоимость объекта оценки.

Так же стоит отметить, что на рынке купли-продажи объектов недвижимости всегда отмечалось снижение цены (торг). На основании данных, предложенных компанией ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости Том III Земельные участки», 2016 год, величина торга для земельных участков под индивидуальную жилую застройку находится в диапазоне от 7,6 % до 8,7%, при этом средняя величина составляет – 8,2 %.

9.1.1. Активный рынок
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,2%	9,8%	10,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	9,2%	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	9,2%	8,8%	9,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,7%	12,0%	13,3%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,2%	7,6%	8,7%
5. Земельные участки под объекты рекреации	7,8%	7,3%	8,3%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	10,7%	10,1%	11,3%

На основании данных, предложенных компанией ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том IV Жилая недвижимость», авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., величина торга для жилых домов находится в диапазоне от 8,0% до 9,1%, при этом средняя величина составляет – 8,5 %.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,7%	9,0%	10,3%
2. Дома	8,5%	8,0%	9,1%
3. Таунхаусы	8,5%	8,0%	9,0%
4. Коттеджи	9,1%	8,5%	9,6%

Стоит отметить, что величина торга зависит, в основном, от потребности Продавца в денежных средствах и ликвидности объекта продаж.

3.4. Основные выводы относительно рынка недвижимости

3.4.1. Выводы относительно рынка земельных участков п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области

В результате проведенного анализа рынка Оценщиком был сделан вывод о активности рынка земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области. Оценщиком было выявлено 3 предложения к продаже земельных участков, удовлетворяющих всем вышеназванным требованиям, что, учитывая масштабы анализируемой местности, может говорить о развитости данного сегмента рынка. Диапазон цен предложений к продаже земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства, в п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, удовлетворяющих всем вышеназванным требованиям, находится в интервале от 2 100 до 2 388 руб. за 1 кв.м.

Также Оценщиком было выявлено, что на цены земельных участков оказывает влияние фактор масштаба.

3.4.2. Выводы относительно рынка земельных участков п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области

В результате проведенного анализа рынка Оценщиком был сделан вывод о активности рынка двухэтажных жилых домов с пенобетонными ограждающими конструкциями, характеризующихся черновым уровнем отделочных работ и наличием всех доступных коммуникаций, в п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области. Оценщиком было выявлено 3 предложения к продаже жилых домов, удовлетворяющих всем вышеназванным требованиям, что, учитывая масштабы анализируемой местности и жесткие критерии отбора, может говорить о развитости данного сегмента рынка. **Диапазон цен предложений к продаже** жилых домов в п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, удовлетворяющих всем вышеназванным требованиям, **находится в интервале от 6 000 000 до 6 899 999 руб.**, при этом стоит отметить, что в стоимость жилого дома включена также стоимость земельного участка, на котором он расположен.

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

4.1. Обзор общепринятых подходов к оценке

Как было сказано выше, целью оценки является определение *рыночной* стоимости объектов оценки (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). В связи с этим, процесс оценки в части применения подходов включает несколько этапов: исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного использования. После этого осуществляется непосредственно определение рыночной стоимости земельных участков.

При этом оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить согласно положениям методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Министерства имущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

При оценке рыночной стоимости земельных участков руководствуются теми же принципами и применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости. Однако есть существенная разница, заключающаяся в том, что земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый единым объектом недвижимости, а улучшения на ней - это вклад в стоимость. При этом главной задачей является нахождение такой стратегии улучшений, которая обеспечила бы наибольшую остаточную стоимость земельного участка.

Для оценки рыночной стоимости земельных участков применяют следующие методы оценки:

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

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков (прав аренды на них), занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

4.1.1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков и **прав аренды**, 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 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 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 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 корректировок.

4.1.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки **застроенных** земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на замещение или воспроизводство улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на замещение или воспроизводство улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении затрат на замещение или воспроизводство учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их

физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4.1.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4.1.4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

4.1.5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых Собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с

коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - Собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

4.1.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода²¹.

4.1.7. Выбор методов оценки

В таблице 6 представлен анализ факторов для выбора подходов при оценке объекта оценки.

Таблица 6

Выбор методов оценки

Наименование	Возможность применения каждого из подходов	Цели и задачи оценки	Предполагаемое использование результатов оценки	Допущения	Полноту и достоверность исходной информации
Метод прямого сравнения продаж	Для применения этого метода необходимы следующие данные: цена предложения/сделки и площадь сопоставимого объекта, дата предложения/сделки. Проведенный анализ показал, что на рынке представлено	определение рыночной стоимости	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого	см. п. 1.7. настоящего Отчета	полная и достоверная информация

²¹ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

	достаточное количество предложений к продаже/сделок с сопоставимыми объектами, на основании этого Оценщиком был сделан вывод, что использование метода прямого сравнения продаж возможно		инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ²²		
Метод распределения	Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. У Оценщика нет возможности определить наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости в виду отсутствия информации о значениях доли земельного участка в стоимости единого объекта. На основании вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что использование метода распределения не возможно				отсутствует информация
Метод выделения	метод может быть реализован для оценки застроенных земельных участков при условии точных характеристик улучшений на участках-аналогах, а также наличия информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта оценки, а также данные оценщикам не удалось найти в открытых информационных источниках. На основании вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что использование метода выделения не возможно				отсутствует информация
Метод остатка	Оцениваемый земельный участок имеет на своей территории улучшение - жилой дом, функциональное назначение которого - жилая недвижимость, что не предусматривает коммерческое использование и получение дохода от его эксплуатации, На основании вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что использование метода остатка не возможно				не полная информация
Метод предполагаемого использования	Использование метода предполагает следующую последовательность действий: 1 анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка; 2 составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка; 3 прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка, 4 расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка; 5 оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка. В рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектом жилой недвижимости, который не предполагает получения прибыли от сдачи его в аренду, исходя из этого, использование метода предполагаемого использования не возможно				не полная информация
Метод капитализации земельной ренты	Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемых земельных участков. Изучив информацию, представленную на открытом рынке, оценщику не удалось найти данных о сдаче аналогичных объектам оценки земельных участков в аренду, на основании вышесказанного Оценщик пришел к выводу, что использование метода капитализации земельной ренты не возможно				отсутствует информация
Выводы:	Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что в рамках настоящего Отчета возможно применение только сравнительного подхода в рамках метода прямого сравнения продаж, так как данный метод наиболее полно учитывает цель оценки и имеющуюся информацию				

4.2. Отказ от применения подходов при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Суть затратного подхода как совокупности методов оценки, основанных на определении затрат, на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка также используются в методе остатка и методе выделения. Но

²² связанные с этим ограничения отсутствуют.

Оценщик обосновано отказался от применения этих методов в рамках сравнительного подхода. В итоге Оценщик принял решение полностью отказаться от применения затратного подхода в рамках настоящего Отчета.

Доходный подход. Условиями применения доходного подхода являются:

1. Возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.
2. Получение земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования

Возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.

У Оценщика отсутствует возможность определить вероятные потоки доходов и расходов, таким образом, корректное использование метода остатка не представляется возможным.

Получение земельной ренты от оцениваемого земельного участка – величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка по рыночной арендной ставке. Изучив информацию, представленную на открытом рынке, оценщику не удалось найти данных о сдаче аналогичных объекту оценки земельных участков в аренду. Таким образом, данный метод не может быть применен. Поэтому метод капитализации земельной ренты, относящийся к доходному подходу, не был применен в расчетах.

Выше была рассмотрена возможность применения тех или иных методов при оценке земельного участка. В том числе приведено обоснование невозможности применения метода предполагаемого использования и остатка.

Учитывая вышесказанное, Оценщиком было принято решение **об отказе применения доходного подхода** в рамках настоящего Отчета.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка был реализован **сравнительным подходом (методом сравнения продаж)**.

4.3. Выбор объектов-аналогов

Метод сравнения продаж основывается на прямом сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу²³.

Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков, расположенных в Иркутской области Иркутский район пос. Новая Разводная. По данным Интернет-ресурсов были выявлены предложения к продаже свободных земельных участков, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов, основные характеристики которых представлены в таблице 7.

Таблица 7

Характеристики объектов-аналогов

№ п/п	Дата	Категория земель	Вид разрешенного использования	Источник информации	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. 1 кв.м.
1	18.04.2017	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1002261630	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная, ул. Совхозная	963	2 300 000	2 388
2	14.04.2017	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	https://www.realtyvision.ru/zemelnye-uchastki/usobjects/103284/	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	1 000	2 100 000	2 100
3	18.03.2017	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	http://invest38.ru/lands/25350	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	1 200	2 700 000	2 250

Все выбранные объекты расположены в пос. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, относятся к землям населенных пунктов, имеют схожее разрешенное использование с объектом оценки, а так же, как и объект оценки имеют подъездные пути и подвод электричества.

В таблице 8 представлен сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов.

²³ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р

Таблица 8

Сравнительный анализ объекта оценки и объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Переданные права анализ	собственность	собственность равное	собственность равное	собственность равное
Условия финансовых расчетов анализ	по текущей стоимости денег	по текущей стоимости денег равное	по текущей стоимости денег равное	по текущей стоимости денег равное
Условия продажи анализ	рыночные	рыночные равное	рыночные равное	рыночные равное
Вид передаваемых прав анализ	собственность	собственность равное	собственность равное	собственность неравное
Категория земель анализ	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов равное	земли населенных пунктов равное	земли населенных пунктов равное
Назначение (разрешенное использование) анализ	для организации индивидуального жилищного строительства	для индивидуального жилищного строительства равное	для индивидуального жилищного строительства равное	для индивидуального жилищного строительства равное
Месторасположение анализ	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная равное	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная равное	Иркутская область, Иркутский район, пос. Новая Разводная равное
Сделка/предложение анализ	условно реализован	предложение не равно	предложение не равно	предложение не равно
Дата оценки/предложения анализ	11.05.2017	18.04.2017 сопоставимые	14.04.2017 сопоставимые	18.03.2017 сопоставимые
Масштаб (площадь) анализ	500	963 неравное	1 000 неравное	1 200 неравное

4.4. 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, 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.

4.4.1. 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 переданные 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 организации индивидуального жилищного строительства, на основании этого данная корректировка Оценщиком 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 Оценщиком не применялась.
5. **Корректировка на месторасположение.** Оцениваемый земельный участок расположен в Иркутской области Иркутском районе пос. Новая Разводная, так же как и все объекты-аналоги, поэтому корректировка на месторасположение не применялась.
6. **Корректировка на доступные коммуникации.** Поскольку на оцениваемом земельном участке, расположен двухэтажный жилой дом, который имеет все доступные коммуникации, данная корректировка в рамках расчета земельного участка не вносилась, в связи с тем, что доступные коммуникации учтены в расчете двухэтажного жилого дома.

4.4.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах

Далее к выбранным аналогам были внесены необходимые корректировки.

1. **Корректировка на торг.** На основании данных справочника Лейфера Л.А. «Справочник оценщика недвижимости» том III Земельные участки, 2016 год, величина торга для земельных участков под индивидуальную жилую была принята на среднем уровне и составила – 8,2 %²⁴.
2. **Корректировка на масштаб (площадь).** В связи с тем, что оцениваемый земельный участок и выбранные объекты-аналоги отличаются между собой по площади, то было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Величина корректировки была рассчитана на основании данных, предложенных компанией «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г. «Справочник оценщика недвижимости-2016, Том III Земельные участки», авторами которого является Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. В качестве элемента сравнения были выбраны земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), поскольку из всех предложенных групп земельных участков – эта группа наиболее сопоставима по количественным и качественным характеристикам, а так же по коммерческой привлекательности с объектом оценки. Ниже, представлен график зависимости удельной цены от площади земельного участка под индивидуальное жилищное строительство, приведенный на стр. 186.

²⁴ см. п. 3.3.3 настоящего Отчета