

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:
«13» ноября 2015 г.

ОТЧЁТ № 15-512

об оценке рыночной стоимости двух
объектов недвижимости, принадлежащих Владелецам 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: 13 ноября 2015 г.

Заказчик:

ОАО «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, 2015 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1.	Задание на оценку	3
1.2.	Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности	3
1.3.	Сведения о Заказчике	4
1.4.	Сведения об Исполнителе и Оценщиках	4
1.5.	Основные факты и выводы	5
1.6.	Используемая терминология и процесс оценки	5
1.7.	Сделанные допущения и ограничительные условия	8
1.8.	Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости	8
1.9.	Этапы проведения оценки	12
1.10.	Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	12
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА	12
2.1.	Описание объектов оценки	12
2.2.	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	15
2.3.	Краткая характеристика Иркутской области	16
2.4.	Краткое описание Иркутского района	17
2.5.	Краткое описание п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	17
3.3.	Анализ сегментов рынка, к которым принадлежат объекты оценки	23
4.	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ДВУХЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА	24
4.1.	Описание процесса оценки объектов в части применения различных подходов и методов	24
4.2.	Оценка объекта затратным подходом	25
4.2.1.	Определение затрат на замещение оцениваемого объекта	25
4.2.2.	Оценка накопленного износа	26
4.2.3.	Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта – двухэтажного жилого дома, с использованием затратного подхода	27
4.3.	Оценка объекта сравнительным подходом	27
4.3.1.	Выбор объектов - аналогов	27
4.3.2.	Описание корректировок	27
4.3.2.1.	Описание корректировок, неприменяемых в расчетах	27
4.3.2.2.	Описание корректировок, применяемых в расчетах	28
5.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	30
5.1.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки	31
6.	ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	34
7.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	34
8.	ПРИЛОЖЕНИЕ	36

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; двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. расположенные по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная, ул. Западная, 1
Собственник объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объекта оценки - двухэтажного жилого дома, с указанием сведений, достаточных для его идентификации	Надземных этажей – 2; Подземных этажей – 0; Общая площадь – 190,2 кв.м.; Материал дома – пенобетон; Уровень отделки – черновой.
Характеристики объекта оценки:	Уровень отделки – черновой.
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;
Характеристики объекта оценки:	Вид разрешенного использования – для организации индивидуального жилищного строительства
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	общая долевая собственность
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании Свидетельств о государственной регистрации права ¹ , предоставленных Заказчиком, выявлены ограничение (обременение) права – ипотека в силу закона, доверительно управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	выявленные ограничения (обременения) прав при оценке объекта оценки, учтены не были, поскольку обременение – ипотека в силу закона, доверительное управление не будет влиять на рыночную стоимость объекта оценки, так как при его реализации всегда будут рыночные условия
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ²
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Дата оценки:	13 ноября 2015 г.
Дата составления Отчета:	13 ноября 2015 г.
Срок проведения оценки:	13 ноября 2015 г.
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объектов оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета

1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 55 от 13.11.2015 г. к нему
Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.;

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

	<ul style="list-style-type: none"> Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными³ к применению при осуществлении оценочной деятельности. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, имеющие рекомендательный характер
--	--

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика:	Открытое акционерное общество
Полное наименование Заказчика:	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика:	Филиал ОАО «БАНК УРАЛСИБ» в г. Иркутске р/с 40702810573000001886 к/с 30101810400000000893 ИНН 3808167888 БИК 042520893 ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г. Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв 2.

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Договор добровольного страхования ответственности Оценщиков № 014 PIL-218700/2014, период страхования с 9 января 2015 г. по 8 января 2016 г.
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович:	<ul style="list-style-type: none"> Диплом профессиональной переподготовки Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности ПП № 559353, выданный 25 августа 2003 г.; Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации № 05-13-13 от 20 декабря 2013 г.; Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; Договор (полис) обязательного страхования оценщика № 014-PIL-243260/2015, выданный 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 11 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
Филиппова Евгения Игоревна:	<ul style="list-style-type: none"> Диплом профессиональной переподготовки Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих

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

	<p>кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова ПП № 437239, выданный 30 октября 2001 г.;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Второе высшее образование в области оценки. Диплом о втором высшем образовании НОУ «Институт профессиональной оценки» г. Москва ВСВ 0855938, выданный 10 июня 2004 г., специализация «Оценка собственности»; • Член Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; • Договор (полис) обязательного страхования оценщика № 014-PII 243260/2015, выданный 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; <p>Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 17 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
<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:</p>	<p>не привлекались</p>

1.5. Основные факты и выводы

<p>Объекты оценки с указанием их месторасположения:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934; • двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная, ул. Западная, 1 	
<p>Собственник объектов оценки:</p>	<p>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</p>	
<p>Дата оценки:</p>	<p>13 ноября 2015 г.</p>	
Результаты оценки:		
<p>Жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.</p>	<p>Сравнительный подход:</p>	<p>3 832 939 рублей</p>
	<p>Доходный подход:</p>	<p>не использовался</p>
	<p>Затратный подход:</p>	<p>3 633 821 рубль</p>
	<p>Итоговая рыночная стоимость:</p>	<p>3 761 035 рублей</p>
<p>Земельный участок, площадью 500 кв. м., кадастровый номер 38:06:143519:7934</p>	<p>Сравнительный подход:</p>	<p>199 117 рублей</p>
	<p>Доходный подход:</p>	<p>не использовался</p>
	<p>Затратный подход:</p>	<p>не использовался</p>
	<p>Итоговая рыночная стоимость:</p>	<p>199 117 рублей</p>
<p>Итоговая рыночная стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁴ (округленно):</p>	<p>3 960 000 (Три миллиона девятьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. – 3 761 000 (Три миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча) рублей, ✓ земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер: 38:06:143519:7934 – 199 000 (Сто девяносто девять тысяч) рублей. 	

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объект и все, что прочно связано с землей, т.е.

⁴ см. п 17 настоящего Отчета.

объект, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения⁵.

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

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

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

К **объектам оценки** относятся объект гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Источник: федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (далее, ФСО № 1), раздел II, п.3).

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

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиками 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).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (абзац в редакции, введенной в действие с 22 ноября 2002 года Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

⁵ ГК РФ (ст. 130)

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

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

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

1.7. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

1. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.10. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обмер объектов оценки, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 55 от 13.11.2015 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 55 от 13.11.2015 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.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
8. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
9. Рыночная стоимость объектов оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, Рыночная стоимость объекта оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.
10. Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки,

если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 «Федерального стандарта оценки № 1» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г).

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.

1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости

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

1.8.1. Затратный подход

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

Стоимость объекта оценки по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = CZY + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

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

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

И – накопленный износ объекта оценки.

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение 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 проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Далее определяют затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

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

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

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

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

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

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

1.8.2. Сравнительный подход

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- ◆ выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- ◆ выбор параметров сравнения;
- ◆ внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.

В той мере, в которой оцениваемый объект отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены корректировки, с тем, чтобы определить за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

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

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

- права собственности на недвижимость;

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

1.8.3. Доходный подход

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

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

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

Расчет ЧОД начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД), представляющего собой ожидаемую суммарную величину рыночной арендной платы и платы от дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности (плата за пользование стоянкой, за установление настенной рекламы и т.д.). Следующим шагом расчета ЧОД является определение действительного валового дохода (ДВД). Для получения ДВД предполагаемые потери от незанятости арендных площадей и неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода.

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

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

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

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

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

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

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

1. Сайт бесплатных объявлений АВИТО- <https://www.avito.ru>.
2. Информационно - аналитическая риэлтерская компания ООО "Инвест 38" <http://invest38.ru/contacts>, тел.: 8 (3952) 67-47-67, E-mail mail@invest38.ru

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА

2.1. Описание объектов оценки

Объектами оценки являются два объекта недвижимого имущества, принадлежащие г-ну 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, п. Новая Разводная, ул. Западная, 1

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

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 п. Новая Разводная на карте Иркутского района, на Схеме 2 расположение объектов оценки на Публичной кадастровой карте.

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

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

Схема 1

Месторасположение п. Новая Разводная на карте Иркутского района¹¹



Схема 2

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



¹¹ 2gis.ru

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

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

Таблица 1.

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

Наименование	Показатель
Год постройки	2014
Кадастровый (условный) номер	38.06.143519.8308
Этажность дома	2
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м.	190,2
Материал стен	бетонные
Уровень отделочных работ	черновой
Внутренние сантехнические и электрические устройства	электроосвещение, водоснабжение, канализация, бойлерное отопление

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

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

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

Таблица 2.

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

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38.06.143519.7934
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	для организации индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв. м	500
Имущественные права	собственность

Текущее использование объектов оценки:

- двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. – **жилой дом** – сегмент рынка **жилой недвижимости индивидуальной жилой застройки**;
- земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38.06.143519.7934 - для организации индивидуального жилищного строительства – сегмент рынка **земельных участков под индивидуальное жилищное строительство**.

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

Таблица 3.

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

Наименование объектов оценки	Собственник (Субъект права)	Месторасположение	Правоудостоверяющие документы	Правоустанавливающие документы (документы - основания)
двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв. м.	Владельцы инвестиционных паев 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, п. Новая Разводная, ул. Западная, 1	Свидетельство о государственной регистрации права № 38-38/001-38/001/045/2015-3390/2 от 21 мая 2015 г.	- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.05.2015 г. № 150/ФЛ/БС - Правила доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г. № 1311-75409899

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

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

¹⁵ См. приложение к настоящему Отчету

земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934.			Свидетельство о государственной регистрации права № 38-38/001-38/001/045/2015-3390/2 от 21 мая 2015 г.	- Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.05.2015 г. № 150/ФЛ/БС - Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г. № 1311-75409899
---	--	--	--	--

Реквизиты Собственника объектов оценки¹⁶:

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

р/с 40702810573000001886

к/с 30101810400000000893

ИНН 3808167888

БИК 042520893

ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

Балансовая стоимость объектов оценки не была представлена Заказчиком.

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

2.2. 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.

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

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

¹⁶см Приложение к настоящему Отчету.

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

- жилой дом.

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

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

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

- жилого дома;
- земельного участка, предназначенного под индивидуальное жилищное строительство,

что соответствует их фактическому назначению и использованию.

2.3. Краткая характеристика Иркутской области¹⁸

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 Новая Разводная участок БАМа. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования составляет порядка 2500 км.

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

¹⁷ См. Приложение к настоящему Отчету

¹⁸ ru.wikipedia.org/wiki/Иркутская_область

северный морской порт Тикси.

2.4. Краткое описание Иркутского района

Иркутский район – один из старейших в Иркутской области. История его возникновения связана с первым упоминанием Иркутской провинции в административных документах начала XVIII века, когда по Указу Петра Первого Сибирская губерния была разделена на 5 провинций, одной из которых стала Иркутская.

Иркутский район (сельский) впервые образован в августе 1924 под названием Иркутская районная волость. В нее вошли бывшие волости Смоленская, Разводнинская, Уриковская, Култукская, Лиственничная, Ленинский поселок, части Усть-Балейской, Биликтуйской, Большееланской и Мысовская волость. В дальнейшем территория Иркутского района изменялась.

В 1937 Иркутский район состоял из 28 сельсоветов, в 1965 – из 10 сельсоветов и 3 поссоветов. В середине 2004 границы города Иркутска и Иркутского сельского района претерпели изменения. Территория города стала меньше на 20 тысяч квадратных километров, а территория района – соответственно больше.

Состояние границ Иркутска обсуждалось еще в 1995. Но тогда Иркутск и Иркутский сельский район, между которыми создалась территориальная путаница, так и не договорились. Вопрос повис почти на десять лет, пока не была создана рабочая группа, в которую вошли представители городской и районной администраций и обе думы. В итоге Иркутску перешел поселок Искра, часть Чертугеевского полуострова и территории, на которых расположены молокозавод, завод по розливу байкальской воды и Ново-Иркутская ТЭЦ.

2.5. Краткое описание п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области¹⁹

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).

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

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

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь – август 2015 года²⁰

Данные за август текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. С исключением сезонности ВВП снизился в январе на 1,5%, в феврале – на 0,9%, в марте – на 0,8%, в апреле – на 0,6%, в мае, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,4 процента. Замедление темпов падения ВВП в мае связано с замедлением спада промышленного производства, как добывающих, так и обрабатывающих производств, а также потребительского спроса. Остается существенным спад в строительстве и инвестициях.

¹⁹ https://ru.wikipedia.org/wiki/Новая_Разводная

²⁰ источник информации - <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/94f8cb4c-5611-446b-ad39-793bb5882f32/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D0%B9+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=94f8cb4c-5611-446b-ad39-793bb5882f32>

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года. В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

В I квартале 2015 г. положительный вклад в рост ВВП внесли: добыча полезных ископаемых (рост производства на 4,9% относительно I квартала 2014 г.), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (2,9%), а также производство и распределение электроэнергии, газа и воды (0,1%) и сектор государственного управления (0,3%).

С учетом поступившей информации по разделам ОКВЭД за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за 2015 год. В январе годовой ВВП сократился на 1,8%, в феврале - на 1,6%, в марте и апреле спад ускорился до 3,2%, 4,2% соответственно.

Спад **промышленного производства** в мае замедлился. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора, снижение к предыдущему месяцу составило 0,6% (1,3% в апреле, соответственно), в том числе в добыче полезных ископаемых - 0,1% (0,4%), в обрабатывающих производствах - 0,9% (1,9%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 0,9% (в апреле - рост на 1,0%).

Реальные располагаемые денежные доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в мае упали на 0,9 процента. Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности, которые составили в апреле-мае 0,6 процента. Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности - рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

В мае 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции, которая составила 0,4 процента. За годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, понизился до 15,8%, что ниже прогнозируемых ранее значений. Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля, а также заметное охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. С начала года по май инфляция остается высокой - 8,3% (4,2% годом ранее).

Таблица 4

Основные показатели развития экономики
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	январь	январь-май	апрель	май	май (с искл. сезон. и календ. факт. к апрелю)	январь-май
ВВП	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5	103,0	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3	95,9	95,2	92,4	-1,3	95,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9	93,5	94,8	89,7	-1,9	93,9

Ввод в действие жилых домов	135,5	128,6	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата	102,1	103,7	90,4	92,7	0,6	91,2
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32 272	31 078	34 377	34 400		32 685
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4	103,4	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3		152,8
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2		77,0
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

Промышленное производство за январь-май 2015 г. снизилось на 2,3% к соответствующему периоду 2014 года, что вызвано снижением обрабатывающих производств (на 4,1%), вклад которых в общее сокращение промышленного производства составил 2,3 процента. При этом прирост в добывающих производствах составил 0,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды осталось на уровне соответствующего периода прошлого года

В **сельском хозяйстве** сохраняются положительные темпы роста: прирост в январе-мае к соответствующему периоду 2014 года составил 3,3%, в том числе в мае – 2,7 процента.

По итогам января-мая текущего года оборот **розничной торговли** по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. сократился на 7,7% (январь-май 2014 г. – прирост на 3,4%). Одной из причин существенного снижения данного показателя является высокая база 2014 года, когда в марте, апреле и мае затраты россиян резко выросли относительно предыдущих месяцев (темпы прироста оборота непродовольственных товаров только в марте 2014 г. составили 7,6%, в апреле и мае – 4,5% соответственно). Рост продаж был обусловлен эскалацией политического кризиса, за которым последовали экономические санкции и связанное с этим ослабление рубля, в последующие периоды это стало сдерживающим фактором роста оборота розничной торговли.

С марта **потребительская инфляция** устойчиво замедляется. В мае инфляция снизилась до 0,4%, тогда как в начале года она составляла 3,5 процента. Траектория динамики цен в отдельных сегментах потребительского рынка определялась как фундаментальными, так и сезонными факторами. В мае рост цен относительно предыдущего месяца традиционно замедлился на продовольственные и непродовольственные товары. На услуги прирост обусловлен влиянием сезонных факторов.

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в мае 2015 г. составил 13,3 млрд. долл. США (57,6% к маю 2014 г.), из стран СНГ – 1,9 млрд. долларов США (61,5% к маю 2014 года). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-мае 2015 г. по сравнению с январем-маем 2014 года увеличилась на 0,5 п. пункта и составила 88,5%, стран СНГ – соответственно уменьшилась.

В мае 2015 г. наблюдалось фронтальное сокращение объемов промышленного производства по широкому кругу секторов экономики. Сокращение наблюдалось как в торгуемых, так и в неторгуемых секторах. Индекс промышленного производства в мае сократился на 5,5% по отношению к маю прошлого года, в январе-мае – на 2,3 процента.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-мае 2015 г. – 100,2%. Индекс производства в мае 2015 г. по сравнению с маем 2014 г.

По виду деятельности «Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» составил 99,2%, по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических» – 98,0%, в январе-мае 2015 г. – 100,1% и 100,8% соответственно. С исключением сезонной и календарной составляющей объем промышленного производства в мае 2015 г. составил (-0,6%) по отношению к апрелю 2015 г. С исключением снятой сезонности динамика промышленного производства в мае 2015 г. выглядит более оптимистично, чем в апреле (-1,2%). Однако, отрицательная динамика промышленного производства наблюдается с начала текущего года, за исключением марта (0,0% к февралю).

Таблица 5

Динамика промышленного производства с исключением сезонного и календарного факторов в 2015 году, в % к предыдущему месяцу

	Янв-15	Фев-15	Март-15	Апр-15	Май-15
Производство – всего	-2,1	-0,8	0,3	-1,6	-0,6
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-0,6	0,1	-0,4	-0,1
Обрабатывающие производства	-2,2	-0,8	-7,4	-2,1	-0,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,1	-1,3	-1,1	0,7	-0,9

В январе-августе 2015 г., по расчетам Минэкономразвития России, производство основных видов первичных топливно- энергетических ресурсов снизилось по сравнению с январем-маем 2014 г. на 1,5% в основном за счет снижения добычи газа и выработки электроэнергии гидроэлектростанциями. Индекс добычи топливно- энергетических полезных ископаемых в мае 2015 г. составил 99,2 % к соответствующему периоду 2014 года. При этом, исключив сезонный и календарный фактор, добыча топливно- энергетических полезных ископаемых в мае 2015 г. снизилась на 0,4% к уровню предыдущего месяца. Объем добычи нефти, включая газовый конденсат (далее нефть), в январе-мае 2015 г. вырос до 220,4 млн. т, при этом более половины вертикально-интегрированных нефтяных компаний и прочие производители сохраняют положительную динамику добычи нефти.

Снижение добычи в этот период отмечено у ОАО «НК «РуссНефть», ОАО «НГК «СЛАВНЕФТЬ», ОАО «НК «Роснефть».

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

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

- объем промышленного производства – 104,7%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 128,6%;
- оборот розничной торговли – 92,4%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 106,7%.

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 1 квартала 2015 года (104,7%) обусловлены деятельностью добывающего комплекса, целлюлозно-бумажного, металлургического производства.

Объем инвестиций в основной капитал за 1 квартал 2015 года составил 35,52 млрд. рублей или 128,6 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-марте 2015 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 163,5 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 72,4 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 2765,4 млн. рублей. Ввод составил 163,5% к соответствующему периоду прошлого года (январь-март 2014 года к январю-марту 2013 года – 57,4%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за 1 квартал 2015 года сложился на уровне 14 934,8 млн. рублей или 87% к январю-марту 2014 года.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе - марте 2015 года составил 68448,0 млн. руб. или 92,4% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - марте 2014 года - 64334,6 млн. руб. и 99,5% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-марте 2015 года по оперативным данным составил 1720,6 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 87,7% (в январе - марте 2014 года - 1817,6 млн. руб. и 122,7% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 8,8% (январь - март 2014 года - 9,3%)

По данным Иркутскстата сводный индекс потребительских цен на продовольственные товары (включая алкогольные напитки) в Иркутской области в марте 2015 года по отношению к февралю 2015 года составил 101,2%; по отношению к декабрю 2014 года - 108,1%, что ниже

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

аналогичного показателя в целом по России (110,9%) и СФО (108,9%).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в I квартале 2015 года составил 1 818,6 млн. долларов США и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 13,1%.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам I квартала 2015 года составили 28 761,7 млн. рублей, что на 3 150,6 млн. рублей (+12,3%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 2 134,0 млн. рублей (+9,4%) и составили 24 785,0 млн. рублей или 86,2% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за отчетный период 2015 года составило 26 382,5 млн. рублей, что на 1 551,2 млн. рублей (+6,2%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За I квартал 2015 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств на сумму 5 742,5 млн. рублей. Индекс производства составил 104,8%.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные денежные доходы населения Иркутской области за I квартал 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составили 104,2 %.

В I квартале 2015 года темпы роста номинальных денежных доходов населения относительно аналогичного периода 2014 года составили 119,7 %, индекс потребительских цен – 114,9 %.

Среднемесячная заработная плата работников Иркутской области за январь-февраль 2015 года составила 30 250,6 руб., что на 4,4 % выше, чем за аналогичный период 2014 года.

По состоянию на 1 апреля 2015 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области (далее – ОГКУ ЦЗН) 25 401 человек ищущий работу, из них 24 614 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 апреля 2015 года составила 17 912 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 апреля 2015 года составил 1,4 % (на 1 апреля 2014 года – 1,5 %).

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 апреля 2015 года составил 0,5 человек, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 апреля 2014 года – 0,9 человек).

3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2014 г.²²

Земельный фонд Иркутской области на 1 января 2014 г. составил 77 484,6 тыс. га, в том числе земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности – 75 704 653 га, в собственности юридических лиц – 12 563 9 га и граждан – 1 654 283 га.

Земельный рынок в Иркутской области функционирует в основном в сфере передачи государственных и муниципальных участков в аренду. Площадь земельных участков, задействованных во всех сделках (аренда, купля-продажа, дарение, наследование, залог), составляет около 26% от всего земельного фонда Иркутской области. При этом в отчетном году арендовано 18 955 677,67 га (94% от площади всех сделок, совершенных в 2013), права аренды выкуплены на земельных участках площадью 9 694 85,78 га и продано 1 555,9 га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

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

За отчетный год органами государственной власти Иркутской области и местного самоуправления было продано гражданам и юридическим лицам 8 368 земельных участков (площадью 1 555,9 га), при этом 318 земельных участков площадью 110,35 га реализовано на

²² источник информации – Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2015 год

торгах, что составляет 3,8% от всех проданных государственных и муниципальных земельных участков. По сравнению с предыдущим 2013 годом количество сделок по продаже государственных и муниципальных земель в целом по области увеличилось в 1,2 раз.

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

В таблице 6 представлена Структура сделок с земельными участками в Иркутской области.

Таблица 6

Структура сделок с земельными участками в Иркутской области

Виды сделок	2011г.		2013г.		2013г.	
	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%
Всего	69 379 (18591723,49)	100	71 980 (21636726,72)	100	95 107 (20042986,3)	100
в том числе:						
1. Аренда государственных и муниципальных земель	13 424 (13637167,1)	73,3	38 126 (16534265,8)	76,2	39 344 (18955677,67)	94,6
2. Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель	358 (4899068,38)	26,4	503 (5068661,7)	23,3	445 (969485,78)	4,84
3. Продажа государственных и муниципальных земель	8 915(8429,76)	0,05	7 175 (2957,92)	0,02	8 368 (1555,904)	0,01
4. Купля- продажа земли гражданами и юридическими лицами	13 424 (8021,69)	0,04	17482 (13152,2)	0,06	32 655 (25262,16)	0,12
5. Дарение	2 834 (2954,8)	0,02	2 648 (3927,3)	0,03	1 073 (52736,71)	0,26
6. Наследование	4 416 (8513,17)	0,04	3 583 (9227,5)	0,04	8 527 (30302,09)	0,15
7. Залог	2 355 (27614,7)	0,15	2 463 (4534,3)	0,32	4 695 (7966,02)	0,03

За отчетный 2015 год имеются сведения о регистрации 32 655 договоров (25 262,16га) по купле-продаже застроенных и незастроенных земельных участков между гражданами и организациями. При этом наибольшее количество сделок относится к участкам, используемым для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства – 41,5 % (13 567), для индивидуального жилищного и дачного строительства 40,2 % (13 155) от общего их числа. В 2013 году по отношению к предыдущему году общее количество проданных участков увеличилось примерно в 1,8 раза. Продажа земельных участков гражданами для индивидуального жилищного и дачного строительства, по сравнению с предыдущим годом, увеличилась в 1,8 раза, продажа земель гражданами для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства в 2,3 раз.

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

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

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

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

Ниже в таблице 7 представлен объем совершенных сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости.

Таблица 7

Объем совершенных сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости

Цель использования земельного участка	2011г.		2013г.		2014г.	
	кол-во сделок	площадь, га	кол-во сделок	площадь, га	кол-во сделок	площадь, га
1. Индивидуальное жилищное и дачное строительство	5928	800,2	7403	959,3	13155	1722
2. Ведение личного подсобного	5255	2159,784	6950	2623,5	13567	5965,74

хозяйства, садоводства, животноводства						
3. Юридическим лицам для использования в промышленных целях	299	460,61	288	1572,5	382	1187,01
4. Сельскохозяйственного производства	166	2285,8	513	5318,5	115	757,37
5 Другие цели:						
- гражданам	1127	1956,62	1591	2231,6	4129	14955,26
- юр. лицам	649	358,66	737	446,8	1307	674,78
Всего	13424	8021,69	17482	13152,2	32655	25262,2

3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

В рамках настоящего Отчета объектами оценки являются два объекта недвижимого имущества, принадлежащие г-ну 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, п. Новая Разводная, ул. Западная, 1

- 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 использования²³, а также анализируя месторасположение объектов оценки, Оценщиками был сделан вывод о том, что объекты оценки относятся к сегментам рынка жилой недвижимости и земельных участков, предназначенных для индивидуального строительства, соответственно.

3.3 Анализ рынка земельных участков п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области

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

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

Основные требования, предъявляемые покупателями к земельным участкам: -

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

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

- сельскохозяйственные пользователи - это все те, кто используют плодородие почв для производства сельскохозяйственной продукции любого типа. Для них цена земли определяется ее плодородием и, в определенной мере, - местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и затраты на доставку ресурсов и готовой продукции;
- несельскохозяйственные пользователи - все те, кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или иных целей, не связанных с использованием

²³ см. пункт 2.2. настоящего Отчета

плодородия почв. Для этих пользователей главный фактор цены земли - местоположение участка. Например, в городах цены земельных участков (равно как и жилья, представляющего собой ни что иное, как пространство над земельными участками) тем выше, чем ближе они расположены к центру города или признанному центру деловой активности. На цену земли также влияет транспортный фактор, то есть удобство сообщения с теми местами, куда надо доставлять готовую продукцию или куда люди ездят на работу.

В ходе проведения анализа рынка оценщиками был сделан вывод о том, что при продаже земельных участков с имеющимися на них жилыми домами, покупатель, в первую очередь, заинтересован в наличии непосредственно строений (улучшений), тогда как земельный участок рассматривается исключительно в совокупности с жилым домом, в связи с чем оценка земельного участка сравнительным подходом является некорректной. На основании этого, Оценщиками было принято решение о проведении оценки объектов недвижимости, а именно - жилого дома и земельного участка, как единого объекта, с последующим выделением доли стоимости строения (улучшения).

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

Нами был проведен анализ рынка жилых домов, расположенных п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, в результате которого были выявлены предложения, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов при определении рыночной стоимости объекта оценки – жилого дома, общей площадью 190,2 кв. м., основные характеристики которых представлены в таблице 8.

Таблица 8

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

№ п/п	Дата	Величина земельного участка, кв. м.	Общая площадь, кв. м.	Цена, руб.	Местоположение	Материал стен	Уровень отделки	Этаж/этажность	Источник информации
1	04.11.2015	350	224	7 900 000	Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная	кирпич	черновой	2	https://www.avito.ru/irkutsk/doma-dachi_kottedzhi/kottedzh_224_m_2_190_2_kv_m_uchastke_5_sot_66119229
2	15.05.2015	1450	441	19 000 000	Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная	кирпич	повышенный	2	https://www.avito.ru/irkutsk/doma-dachi_kottedzhi/kottedzh_441_m_2_190_2_kv_m_uchastke_14.5_sot_664489507

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

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

Так же стоит отметить, что на рынке купли-продажи объектов недвижимости всегда отмечалось снижение цены (торг), и в среднем этот диапазон составляет от 7 % до 20 %²⁴, при этом величина торга зависит, в основном, от потребности Продавца в денежных средствах и ликвидности объекта продаж.

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ДВУХЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА

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

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

В настоящем Отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости –

²⁴ http://adalin.ru/files_uploads/file/rusvs-05.pdf

двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная, ул. Западная, 1, нами были использованы следующие подходы к оценке:

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

Оцениваемым объектом является двухэтажный жилой дом – жилое строение, что не является препятствием для определения затрат на замещение или восстановление, а так же для определения величины износа, поэтому затратный подход был использован при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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

Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки в расчетах не выполнялся, так как для этого необходимо составление сметной документации, в основу которой должны быть положены точные технические данные, которыми не владеет ни Заказчик, ни Оценщики.

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

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

На рынке продажи жилых домов было выявлено достаточное количество предложений к продаже жилых домов в п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, сопоставимых с оцениваемым объектом, что позволило использовать данный подход в настоящем Отчете. В рамках сравнительного подхода нами использовался метод прямого сравнения продаж, так как, на наш взгляд, этот метод позволяет учесть практически все характеристики оцениваемого объекта.

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

В связи с тем, что оцениваемым объектом является жилой дом, функциональное назначение которого – **жилая недвижимость**, что не предусматривает коммерческое использование и получение дохода от его эксплуатации, то на основании этого нами было принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

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

4.2. Оценка объекта затратным подходом

4.2.1. Определение затрат на замещение оцениваемого объекта

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

Последовательность выполнения расчетов в этом случае включает:

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

Затраты на замещение были приняты на основании данных о затратах на строительство

1 кв.м. новых бетонных индивидуальных жилых домов. На основании данных, представленных на сайте строительной компании СК АнгараСтройКомплекс²⁵, стоимость строительства 1 кв. м. бетонного дома составляет **12 500 рублей**.

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

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

Итоговый расчет затрат на замещение оцениваемого объекта по методу сравнительной единицы представлен в таблице 9.

Таблица 9

Расчет затрат на замещение объекта оценки

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Величина
1.	Затраты на замещение 1 кв м., руб.	руб.	12 500
2	Готовность	%	57,00
3	Стоимость 1 % при новом строительстве, руб.	руб.	219,30
2.	Необходимые корректировки		
2.1.	полю	%	6
2.2.	проемы	%	13
2.3.	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	%	12
3	Стоимость затраты за 1 кв.м строительства нового объекта	руб.	6 798
4	Итоговая стоимость затрат за 1 кв.м. строительства нового объекта	руб.	19 298
6	Общая площадь оцениваемого объекта - жилого дома, общей площадью 190,2 кв м.	кв.м.	190,2
	Затраты на строительство нового объекта	руб.	3 670 526

4.2.2. Оценка накопленного износа

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

Расчет физического износа, осуществлялся по методу укрупненной оценки состояния и был выполнен на основании данных шкалы, представленной в таблице 10.

Таблица 10

Описание состояния объектов оценки для определения физического износа

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

На основании результатов визуального осмотра можно сделать вывод о том, что у двухэтажного жилого дома, общей площадью 185,1 кв.м., физический износ имеет место быть. С учетом года постройки оцениваемого объекта – 2014 г., и условиями эксплуатации, уровень физического износа был определен на уровне 1%. Результаты расчета физического износа объекта оценки представлены в таблице 12.

Таблица 11

Расчет физического износа оцениваемого объекта.

Наименование	Затраты на замещение объекта, руб.	Процент износа объекта в целом, %	Величина физического износа по объекту, руб.
Двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.	3 670 526	1%	36 705

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

²⁵ <http://umg-stroy.ru/price/>

требованиям к данному классу строений и сооружений.

Проанализировав внешние факторы, а именно месторасположение двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., влияющее на рыночную стоимость, был сделан вывод о том, что экономический износ отсутствует.

4.2.3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта – двухэтажного жилого дома, с использованием затратного подхода

Итоговый расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости с использованием затратного подхода приведен в таблице 13.

Таблица 13

Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости с использованием затратного подхода

Наименование	Затраты на замещение объекта, руб.	Процент износа объекта в целом, %	Величина физического износа по объекту, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
двухэтажный жилой дом, общей площадью 185,1 кв.м.	3 670 526	1%	36 705	3 633 821

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объекта недвижимости – двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв. м., принадлежащего принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район. п. Новая Разводная, ул. Западная, д. 1, по состоянию на дату оценки – 15 мая 2015 года, с использованием затратного подхода, в размере (округленно):

3 634 000 (Три миллиона шестьсот тридцать четыре тысячи) рублей.

4.3. Оценка объекта сравнительным подходом

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

4.3.1. Выбор объектов - аналогов

В ходе проведения анализа было выявлено в п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области было выявлено достаточное количество предложений к продаже жилых домов, сопоставимых с оцениваемым. Характеристики выявленных объектов - аналогов представлены в таблице 8.

4.3.2. Описание корректировок

4.3.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах

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

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

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

3. **Корректировка на наличие движимого имущества.** В составе оцениваемого объекта и объектов-аналогов не было выявлено самостоятельного движимого имущества, не являющегося их неотъемлемой частью, поэтому изменение стоимости (внесение корректировок) на стоимость отторгаемого движимого имущества не выполнялось.
4. **Корректировка на дату.** Оцениваемый объект и выбранные объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату не вносилась.
5. **Корректировка на месторасположение.** оцениваемый объект расположен в п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области, тогда как объекты-аналоги расположены в с. Троицк Иркутского района Иркутской области. Однако, учитывая близость вышеупомянутых населенных пунктов, а также близкую численность их населения, Оценщиками было принято решение отказаться от использования данной корректировки.

4.3.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах

Далее к выбранным аналогам мы внесли необходимые корректировки. При определении корректировок использовался метод парных продаж, который основан на сопоставлении объектов, предлагавшихся к продаже, а так же экспертный метод, в случае невозможности использовать первый. Расчет корректировок при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу осуществлен в несколько этапов.

1. **Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина корректировки - понижающая, которая была определена исходя из реальных скидок на рынке нежилой недвижимости, которая была принята в размере - 12%.²⁶
2. **Корректировка на материал стен.** Оцениваемый объект характеризуется бетонными ограждающими конструкциями, тогда как все объекты – аналоги имеют кирпичные ограждающие конструкции, на основании чего к их ценам была применена соответствующая корректировка. Расчет корректировки на материал стен представлен в таблице 14.

Таблица 14

Расчет корректировки на материал стен

Наименование	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 2
Строительная компания	ГК "Строим дом"	ГК "Строим дом"
Источник информации	http://www.klgd-stroy.ru/prays.html	
Материал стен	пенобетон	кирпич
Цена, руб./кв.м	10 000	15 000
Величина корректировки на материал стен	-33,30%	

3. **Корректировка на масштаб (общую площадь) объекта.** На основании проведенного анализа рынка была выявлена зависимость цены продажи помещений от общей площади. Расчет корректировки на масштаб (общую площадь) выполнен по методике, предложенной практикующим Оценщиком Е. Яскевичем на форуме Оценщиков (статья «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости (корректировка на масштаб)»²⁷ и основан на выявленной экспериментальным способом степенной зависимости между ценой и площадью объекта:

$$P_m = \frac{S_o^{-0,18}}{S_a^{-0,18}}, \text{ где}$$

P_m – корректировка на масштаб, %;

$S_o^{-0,18}$ – общая площадь оцениваемого объекта, кв.м;

$S_a^{-0,18}$ – общая площадь объекта-аналога, кв.м.

Расчет корректировки на масштаб представлен в таблице 15.

²⁶ см. п. 3.3.2. настоящего Отчета.

²⁷ Вестник оценщика www.appraiser.ru