

# ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»

  
Филиппов Д.О.  
Дата составления Отчета:  
«13» мая 2016 г.

## ОТЧЁТ № 16-220

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: 13 мая 2016 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, 2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>3</b>
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 .....	4
1.6. Используемая терминология и процесс оценки .....	5
1.7. Сделанные допущения и ограничительные условия .....	6
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости .....	7
1.9. Этапы проведения оценки .....	11
1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	11
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>12</b>
2.1. Описание объектов оценки .....	12
2.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки .....	15
2.3. Краткая характеристика Иркутской области .....	15
2.4. Краткое описание Иркутского района .....	16
2.5. Краткое описание п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области .....	17
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>17</b>
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года .....	17
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области .....	18
3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2014 г. ....	19
3.4. Анализ рынка земельных участков п. Новая Разводная Иркутского района Иркутской области ...	21
<b>4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ –ДВУХЭТАЖНОГО ЖИЛОГО ДОМА.....</b>	<b>23</b>
4.1. Описание процесса оценки объектов в части применения различных подходов и методов .....	23
4.2. Оценка объекта затратным подходом .....	23
4.2.1. Определение затрат на замещение оцениваемого объекта .....	23
4.2.2. Оценка накопленного износа .....	24
4.2.3. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта – двухэтажного жилого дома, с использованием затратного подхода .....	25
4.3. Оценка объекта сравнительным подходом .....	25
4.3.2. Описание корректировок .....	25
4.3.2.1. Описание корректировок, неприменяемых в расчетах .....	25
4.3.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах .....	26
<b>5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>28</b>
5.1. Расчет рыночной стоимости объектов оценки .....	29
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>31</b>
<b>7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>32</b>
<b>8. ПРИЛОЖЕНИЕ .....</b>	<b>33</b>

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

<b>Объекты оценки с указанием их месторасположения:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934;</li> <li>двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. расположенные по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная, ул. Западная, 1</li> </ul>
<b>Собственник объектов оценки:</b>	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
<b>Состав объекта оценки - двухэтажного жилого дома, с указанием сведений, достаточных для его идентификации</b>	Надземных этажей – 2; Подземных этажей – 0; Общая площадь – 190,2 кв.м.; Материал дома – пенобетон; Уровень отделки – черновой.
<b>Характеристики объекта оценки:</b>	Уровень отделки – черновой.
<b>Состав объекта оценки - земельного участка, с указанием сведений, достаточных для его идентификации</b>	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
<b>Характеристики объекта оценки:</b>	
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки:</b>	общая долевая собственность
<b>Сведения об обременении объекта оценки:</b>	на основании Свидетельств о государственной регистрации права <sup>1</sup> , предоставленных Заказчиком, выявлены ограничение (обременение) права – ипотека в силу закона, доверительно управление
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:</b>	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
<b>Цель оценки:</b>	определение рыночной стоимости объектов оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» <sup>2</sup>
<b>Вид стоимости:</b>	рыночная стоимость
<b>Дата оценки:</b>	13 мая 2016 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	13 мая 2016 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	13 мая 2016 г.
<b>Сделанные допущения и ограничительные условия:</b>	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

<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;</li> <li>Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2016 г.,</li> <li>Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.;</li> <li>Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО,</li> <li>в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся <b>обязательными</b><sup>3</sup> к применению при осуществлении оценочной деятельности.</li> </ul>
--	--

<sup>1</sup> см. Приложение к настоящему Отчету

<sup>2</sup> связанные с этим ограничения отсутствуют.

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

## 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:	Полис № 4891R/776/00013/5, период страхования с 02 ноября 2015 г. по 01 ноября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> <li>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 5 мая 2008 г., регистрационный номер 2105;</li> <li>Полис № 4891R/776/00015/5, выданный ОАО «АльфаСтрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;</li> </ul> Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> <li>Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 5 мая 2008 г., регистрационный номер 2104;</li> <li>Полис № 4891R/776/00016/5, выданный ОАО «АльфаСтрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;</li> </ul> Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
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 № 64 от 13.05.2016 г. к нему
----------------------------------	--

<b>Объекты оценки с указанием их месторасположения:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934;</li> <li>• двухэтажный жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. расположенных по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная, ул. Западная, 1</li> </ul>	
<b>Собственник объектов оценки:</b>	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	
<b>Дата оценки:</b>	13 мая 2016 г.	
<b>Результаты оценки:</b>		
<b>Жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м.</b>	Сравнительный подход:	3 824 821 рублей
	Доходный подход:	не использовался
	Затратный подход:	3 684 091 рубль
	<b>Итоговая рыночная стоимость:</b>	<b>3 774 000 рублей</b>
<b>Земельный участок, площадью 500 кв. м., кадастровый номер 38:06:143519:7934</b>	Сравнительный подход:	140 730 рублей
	Доходный подход:	не использовался
	Затратный подход:	не использовался
	<b>Итоговая рыночная стоимость:</b>	<b>140 730 рублей</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений<sup>4</sup> (округленно):</b>	<b>3 915 000 (Три миллиона девятьсот пятнадцать тысяч) рублей, в том числе:</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ жилой дом, общей площадью 190,2 кв.м. – <b>3 774 000 (Три миллиона семьсот семьдесят четыре тысячи) рублей,</b></li> <li>✓ земельный участок, площадью 500 кв.м., кадастровый номер: 38:06:143519:7934– <b>141 000 (Сто сорок одна тысяча) рублей.</b></li> </ul>	

#### 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. объект, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения<sup>5</sup>.

**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

<sup>4</sup> см. п. 1.7. настоящего Отчета.

<sup>5</sup> ГК РФ (ст. 130).

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;
- 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 № 64 от 13.05.2016 г. к нему.

4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 64 от 13.05.2016 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:

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

где СЗУ – 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 корректировок<sup>6</sup>.

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 технологий<sup>7</sup>.

**Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки<sup>8</sup>.

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

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

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

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

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

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

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

**Внешний (экономический) износ** - обесценение объекта оценки, обусловленное негативным 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;

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

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

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

- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

### 1.8.2. Сравнительный подход

Подход по сравнимым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространенным 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](mailto: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 объеме<sup>9</sup>. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету<sup>10</sup>.

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

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА

### 2.1. Описание объектов оценки

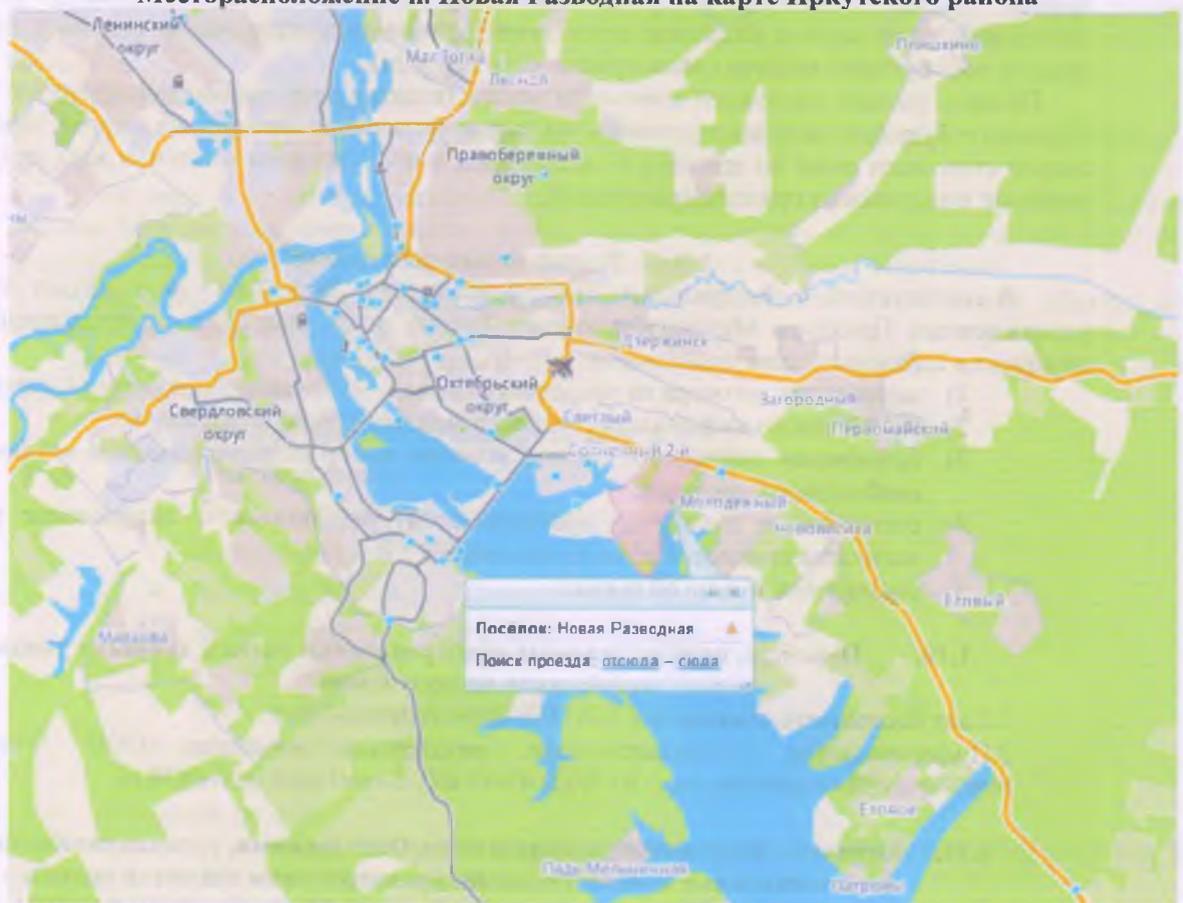
Объектами оценки являются два объекта недвижимого имущества, принадлежащие г-ну принадлежащие Владелецам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, 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.

Схема 1

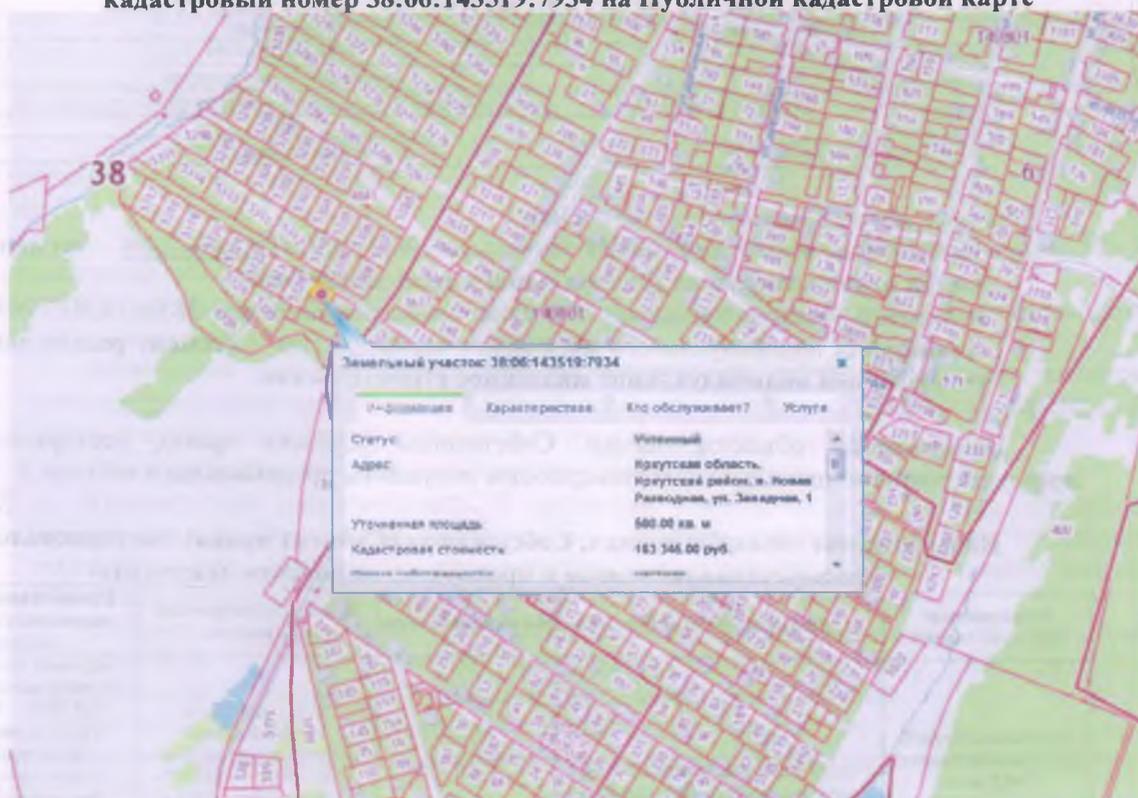
#### Месторасположение п. Новая Разводная на карте Иркутского района<sup>11</sup>



<sup>11</sup> 2gis.ru

Схема 2

Месторасположение оцениваемого объекта – земельного участка, площадью 500 кв.м., кадастровый номер 38:06:143519:7934 на Публичной кадастровой карте<sup>12</sup>



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 осмотра<sup>13</sup>.

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**<sup>14</sup>. Уровень отделки – **черновой**.

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

Описание земельного участка произведено на основании документов, предоставленных Заказчиком<sup>15</sup>, и представлено в таблице 2.

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

<sup>13</sup> 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);

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

<sup>15</sup> См. приложение к настоящему Отчету

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 (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
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 Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г. № 1311-75409899

**Реквизиты Собственника объектов оценки<sup>16</sup>:**

Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Замкнутого 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.

<sup>16</sup>см. Приложение к настоящему Отчету.

## 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:

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 Заказчиком<sup>17</sup>, 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 области<sup>18</sup>

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

<sup>17</sup> См. Приложение к настоящему Отчету

<sup>18</sup> ru.wikipedia.org/wiki/Иркутская\_область

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 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 области<sup>19</sup>**

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-декабрь 2015 года<sup>20</sup>**

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре.

В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре –

<sup>19</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Новая\\_Разводная](https://ru.wikipedia.org/wiki/Новая_Разводная)

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

снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре. По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента. 4

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

### **3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области<sup>21</sup>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2014 г.<sup>22</sup>**

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 - 75704653га, в собственности юридических лиц - 125639га и граждан - 1654283га.

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 18 955 677,67га (94% от площади всех сделок, совершенных в 2013), права аренды выкуплены на земельных участках площадью 969485,78га и продано 1555,9га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

За 2013год на территории Иркутской области было совершено 95 107 сделок на площади 20042986,33га, в том числе 48 157 сделок (19 926 719,35га) с государственными и муниципальными землями и 46 950 сделок (116 266,98га) с земельными участками,

<sup>22</sup> источник информации - Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2015 год

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 1 555,9га), при этом 318 земельных участков площадью 110,35га реализовано на торгах, что составляет 3,8% от всех проданных государственных и муниципальных земельных участков. По сравнению с предыдущим 2013 годом количество сделок по продаже государственных и муниципальных земель в целом по области увеличилось в 1,2 раз.

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

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

Таблица 4

#### Структура сделок с земельными участками в Иркутской области

Виды сделок	2011г.		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 5 представлен объем совершенных сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости.

Таблица 5

#### Объем совершенных сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости

Цель использования земельного участка	2011г.		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 хозяйства, садоводства, животноводства	5255	2159,784	6950	2623,5	13567	5965,74
3. Юридическим лицам для использования в промышленных целях	299	460,61	288	1572,5	382	1187,01
4. Сельскохозяйственного производства	166	2285,8	513	5318,5	115	757,37
5 Другие цели:						
- гражданам	1127	1956,62	1591	2231,6	4129	14955,26
- юр. лицам	649	358,66	737	446,8	1307	674,78
<b>Всего</b>	<b>13424</b>	<b>8021,69</b>	<b>17482</b>	<b>13152,2</b>	<b>32655</b>	<b>25262,2</b>

#### 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 использования<sup>23</sup>, 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.

#### 3.4 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:

<sup>23</sup> см. пункт 2.2. настоящего Отчета

- сельскохозяйственные пользователи - это все те, кто используют плодородие почв для производства сельскохозяйственной продукции любого типа. Для них цена земли определяется ее плодородием и, в определенной мере, - местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и затраты на доставку ресурсов и готовой продукции;
- несельскохозяйственные пользователи - все те, кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или иных целей, не связанных с использованием плодородия почв. Для этих пользователей главный фактор цены земли - местоположение участка. Например, в городах цены земельных участков (равно как и жилья, представляющего собой 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).

### 3.4.2 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 6.

Таблица 6

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

№ п/п	Дата	земельный участок	Общая площадь, кв. м.	Цена, руб.	Местоположение	Материал стен	Уровень отделки	Этаж/ Этажность	Источник информации (обоснование)
1	13.05.2016	350	224	7 900 000	Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная	кирпич	черновой	2	<a href="http://ney.megamams.ru/show/366888.html">http://ney.megamams.ru/show/366888.html</a>
2	06.05.2016	1450	441	17 000 000	Иркутская область, Иркутский район, п. Новая Разводная	кирпич	повышенный	2	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_441_m_na_uchastke_14.5_sot.664489507">https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_441_m_na_uchastke_14.5_sot.664489507</a>

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 %<sup>24</sup>, при этом величина торга зависит, в основном, от потребности Продавца в денежных средствах и ликвидности объекта продаж.

<sup>24</sup> [http://adalin.ru/files\\_uploads/file/rusvs-05.pdf](http://adalin.ru/files_uploads/file/rusvs-05.pdf)

#### 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 – 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 строительных кампаний, представленных таблице 7, стоимость строительства 1 кв. м. бетонного дома составляет 13 500 рублей.

Таблица 7

#### Средняя стоимость работ по возведению дома из пенобетона

№	Название компании	Источник информации	Стоимость работ по возведению дома из пенобетона тыс. руб. за 1 кв.м.	котлован, фундамент, коробка, кровля
1	СК АнгараСтройКомплекс	<a href="http://umg-stroy.ru/price/">http://umg-stroy.ru/price/</a>	12 500	фундамент, стены, перекрытия, кровля
2	ООО «Иркутские Дома»	<a href="http://irkutskie-doma.3dn.ru/index/0-17">http://irkutskie-doma.3dn.ru/index/0-17</a>	14 500	фундамент, стены, перекрытия, кровля
Средняя стоимость работ по возведению дома из пенобетона тыс. руб. за 1 кв. м.			13 500	

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

Таблица 8

#### Расчет затрат на замещение объекта оценки

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Величина
1.	Затраты на замещение 1 кв.м., руб.	руб.	13 500
2	Готовность	%	69,00
3	Стоимость 1 % при новом строительстве, руб.	руб	195,65
<b>Необходимые корректировки</b>			
2.1	отделочные работы	%	12
2.2.	полы		6
2.3.	проемы	%	13
3	Стоимость затраты за 1 кв.м. строительства нового объекта	руб.	6 065
4	Итоговая стоимость затрат за 1 кв м. строительства нового объекта	руб.	19 565
6	Общая площадь оцениваемого объекта - жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м.	кв.м.	190,2
7	Затраты на строительство нового объекта	руб.	3 721 304

#### 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 9.

Таблица 9

#### 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 несущих весьма ветхое
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

На основании результатов визуального осмотра можно сделать вывод о том, что у двухэтажного жилого дома, общей площадью 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 10.

Таблица 10

**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.	3 721 304	1%	37 213

В данном случае, функциональный износ двухэтажного жилого дома, общей площадью 190,2 кв.м., на дату оценки отсутствует, так как объект соответствует предъявляемым требованиям к 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 11.

Таблица 11

**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%	37 213	3 684 091

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 2016 года, с использованием затратного подхода, в размере (округленно):

**3 684 000 (Три миллиона шестьсот восемьдесят 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 6.

**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 - 7%.<sup>25</sup>
- 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 12.

Таблица 12

Расчет корректировки на материал стен

Наименование	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Строительная компания	ГК "Строим дом"	ГК "Строим дом"
Источник информации	<a href="http://www.klgd-stroy.ru/prays.html">http://www.klgd-stroy.ru/prays.html</a>	
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)»<sup>26</sup> и основан на выявленной экспериментальным способом степенной зависимости между ценой и площадью объекта:

$$P_n = \frac{S_o^{-0,18}}{S_n^{-0,18}}, \text{ где}$$

$P_m$  – корректировка на масштаб, %;

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

<sup>25</sup> см. п. 3.3.2. настоящего Отчета.

<sup>26</sup> Вестник оценщика [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)