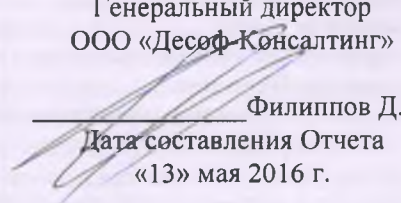


ООО «Десоф-Консалтинг»

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» мая 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-221

об оценке рыночной стоимости 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, 5,5 км. Юго-восточнее п. Марково,
садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3

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

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	7
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости	8
1.9. Этапы проведения оценки.....	12
1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА	13
2.1. Краткая характеристика Иркутской области.....	13
2.2. Краткое описание Иркутского района	14
2.3. Краткое описание р. п. Маркова.....	14
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ 18	
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года.....	19
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	20
3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных	21
участков Иркутской области в 2015 г.....	21
3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	23
3.5. Обзор рынка строительных услуг города Иркутска	23
3.6. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в СНТ «Экспресс» Иркутского района Иркутской области	24
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – 1-ЭТАЖНОГО ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ БЕЗ ПРАВА РЕГИСТРАЦИИ ПРОЖИВАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО НА САДОВОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 120 КВ.М.	25
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов.....	25
4.2. Оценка объекта затратным подходом	26
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	27
5.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж).....	28
5.2. Выбор объектов-аналогов	28
5.2.1. Описание корректировок	28
5.2.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах	29
5.2.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах	29
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	30
7. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	32
8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	33

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

Объекты оценки, с указанием их месторасположения:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. юго-восточнее п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3 ➤ земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. юго-восточнее п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, уч. 3
Собственник объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для их идентификации	1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м.
Характеристики объектов оценки:	
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации	земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использования: для ведения садоводства
Характеристики объектов оценки:	
Права, учитываемые при оценивании объектов оценки:	общая долевая собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объектов оценки:	на основании Свидетельств о государственной регистрации права ¹ , предоставленных Заказчиком, в отношении объектов оценки были выявлены ограничения (обременение) права – доверительно управление
Сведения об обременении объектов оценки:	выявленные ограничения (обременения) прав при оценке объекта оценки, учтены не были, поскольку обременение – 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 мая 2016 г.
Дата составления Отчета:	13 мая 2016 г.
Срок проведения оценки:	13 мая 2016 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

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
--	---

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.

² связанные с этим ограничения отсутствуют.

	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 2015 г.; • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными ³ к применению при осуществлении оценочной деятельности. • Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, имеющие 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:	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.

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

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

	Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 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	
Объекты оценки, с указанием их месторасположения:	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3 ➢ земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, уч. 3 	
Собственник объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	13 мая 2016 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:		
1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м.	Сравнительный подход:	не применялся
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	52 257 рублей
	Итоговая рыночная стоимость:	52 257 рублей
Земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231	Сравнительный подход:	373 810 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	373 810 рублей
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁴ (округленно):	424 000 (Четыреста двадцать четыре тысячи) рублей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ➢ 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м. – 52 000 (Пятьдесят две тысяч рублей); ➢ земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:36:011213:1231 – 374 000 (Триста семьдесят четыре тысячи) рублей. 	

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участ-

⁴ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

ки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения.

Неспециализированная недвижимость – недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать 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 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 со-

⁵ ГК РФ (ст. 130).

- вершению 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 земельных участков, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемых объектов. 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, 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 итоговые значения рыночной стоимости объектов оценки.
10. Итоговые величины рыночной стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, могут

быть признаны рекомендуемыми 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 корректировок⁶.

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

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:

- 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 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 распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке

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.

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

- ◆ согласование данных по аналогам и получение стоимости 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 (после прогнозного 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 № 297 от 20 мая 2015 г., проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости 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 № 38-38/001-38/001/046/2015-5041/2 от 18 июня 2015 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права серии № 38-38/001-38/001/046/2015-5033/2 от 18 июня 2015 г.;
3. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 3800/601/14-635746 от 8 декабря 2014 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме⁹. Копии всех документов, используемых

⁹ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.

Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету¹⁰.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА

Объектами оценки являются:

- 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3;
- земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231 расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, уч. 3,

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.

2.1. Краткая характеристика Иркутской области

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

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

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

Население области составляет 2 503,6 тыс. чел. (на 01.01.2009 г.). В состав области входят 33 муниципальных района, 9 городских округов, 67 городских поселений, 365 сельских поселений. Основная часть населения области (79 %) проживает в городской местности. Иркутская область богата полезными ископаемыми. Главными минеральными ресурсами являются углеводородное сырьё, золото, слюда, железо, бурый и каменный уголь, поваренная соль. Область богата месторождениями нерудного сырья для черной металлургии.

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

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

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

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.

¹⁰ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.

2.2. Краткое описание Иркутского района

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

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

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

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

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

2.3. Краткое описание р. п. Маркова

Маркова (рабочий посёлок)¹¹ – посёлок городского типа в Иркутском районе Иркутской области России. Административный центр Марковского городского поселения. Расположен практически на окраине Иркутска, на берегу реки Каи. Посёлок образован из одноимённой деревни, известной с 1820-х годов. По легенде, первый дом здесь построил ссыльный поляк Марк Савинский, откуда и происходит название[4]. Центр поселка застроен стандартными панельными пятиэтажками. Здесь же основная инфраструктура поселка: школа, детсад, магазины, детская площадка, которая используется также для поселковых гуляний; чуть поодаль — небольшая часовня. Вокруг центра расположены частные подворья. Гористый правый берег Каи застроен дачами. На подъезде к поселку можно увидеть теплицы, затянутые пленкой. Это собственность китайских граждан. Они взяли в аренду теплицы и распаханые поля бывшего крупного овощного хозяйства. Китайцы привозят из поселка в Иркутск на продажу капусту, картошку, огурцы, помидоры.

На территории поселка находится геронтологический центр, принадлежащий администрации Иркутской области. Из трехсот работающих в центре около 70 % составляют жители Маркова. В поселке находится исправительная колония строгого режима № 19 — самое молодое исправительное учреждение УИС Приангарья. Было открыто в 1970 году с целью строительства осужденными крупнейшего производственного объекта областного центра — Ново-Иркутской ТЭЦ. В последующие годы силами колонии построен комплекс зданий областной клинической больницы, завод кристаллического кремния в г. Шелехове.

В конце 1980-х годов стала создаваться собственная производственная база учреждения. Были построены цеха по ремонту автомашин, производству товаров народного потребления, выпуску тарных ящиков, открылись участки по изготовлению срубов дачных домов, бань. В эти же годы создано подсобное хозяйство: молочно-товарная ферма, свиноферма.

В 2001 году колония выполнила особый заказ — по чертежам была воссоздана сторожевая башня Илимского острога, которая стала экспонатом архитектурно-этнографического музея Тальцы на берегу Иркутского водохранилища. В 2003 в колонии изготовили деревянную православную часовню для женской исправительной колонии № 40 Бозойского объединения исправительных колоний. В настоящее время ИК-19 является одним из крупнейших в Иркутской области производителей кованных изделий. Продукцией кузнечного цеха колонии украшены многие скверы г. Иркутска и других городов Сибири и

¹¹ [https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркова_\(Иркутская_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркова_(Иркутская_область))

Дальнего Востока.

Ниже на Схеме 1 представлено месторасположение р. п. Маркова на карте Иркутского района. Ниже на Схеме 2 представлено месторасположение СНТ «Экспресс» 5,5 км. юго-восточнее р. п. Маркова Иркутского района Иркутской области.

Схема 1

Месторасположение р.п. Маркова на карте Иркутского района Иркутской области

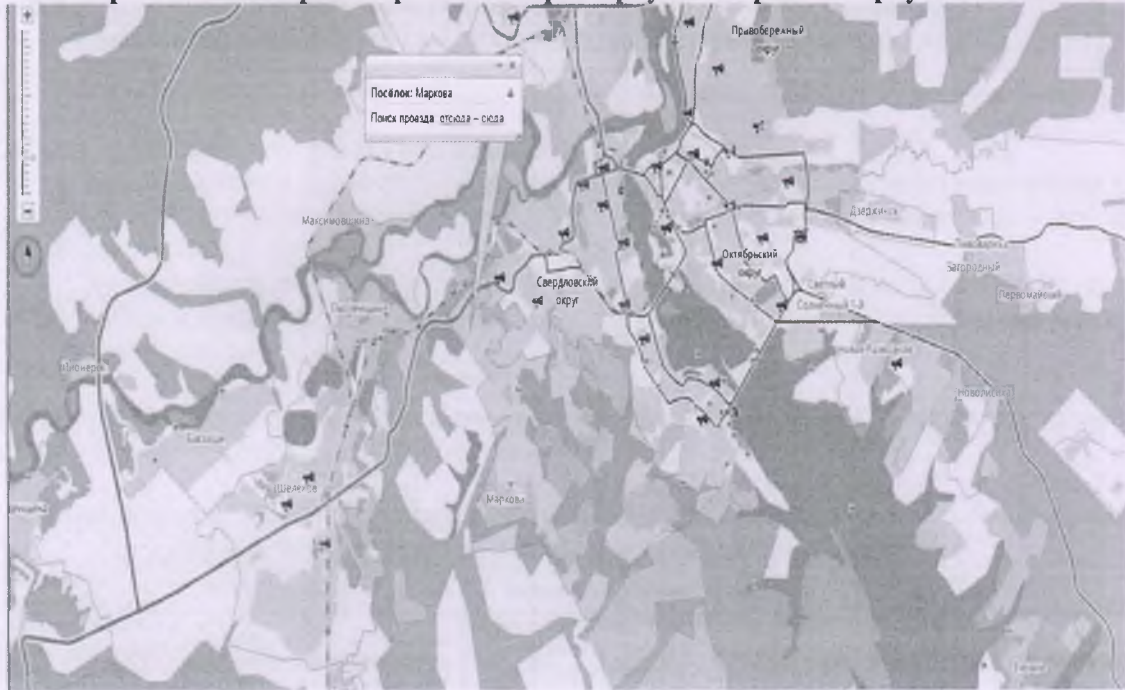
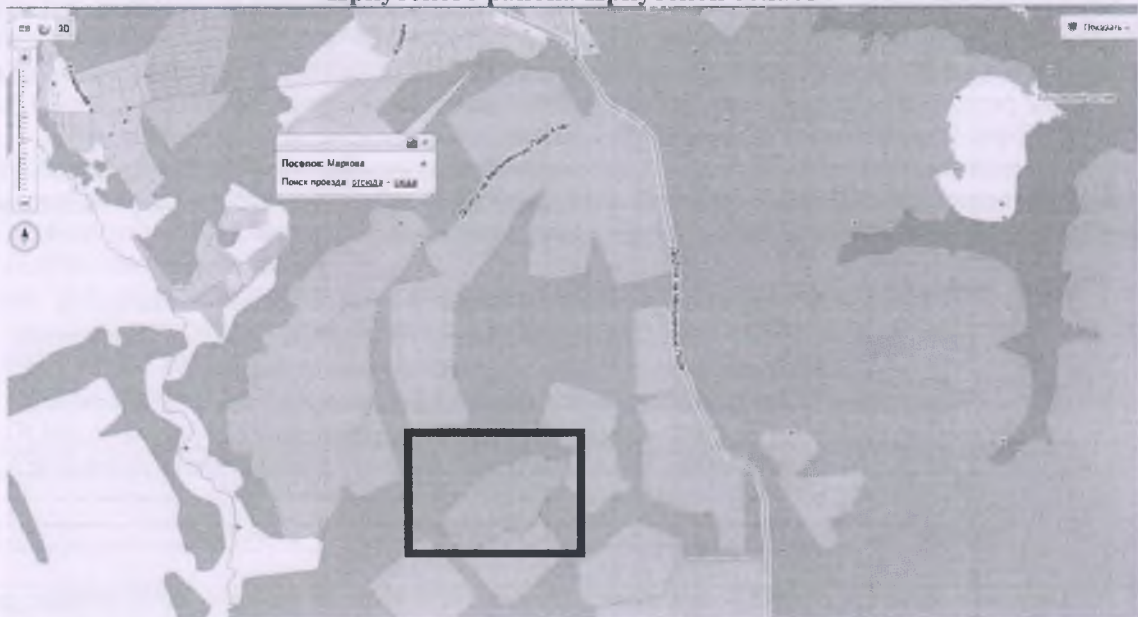


Схема 2

Месторасположение СНТ «Экспресс» 5,5 км. юго-восточнее р.п. Маркова на карте Иркутского района Иркутской области



На Схеме 3 представлено месторасположение объекта-оценки земельного участка, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, на Публичной кадастровой карте¹².

Схема 3

Месторасположение оцениваемого земельного участка, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, на Публичной кадастровой карте



Объект оценки - 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м. По результатам визуального осмотра и проведенных технических измерений, Оценщиками было установлено, что 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляет собой ленточный фундамент, строительным объемом 10,094 куб.м.

Описание оцениваемого объекта - 1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., выполнено с учетом результатов визуального осмотра¹³ и представлено в таблице 1.

Таблица 1

**Технические характеристики 1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., расположенного по адресу:
Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. юго-восточнее п. Марково,
СНТ «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3**

Наименование	Показатель
Строительный объем, куб.м.	10,094
Высота, м.	1,35
Материал	железобетон

Описание объекта оценки - земельного участка произведено на основании данных документов¹⁴, представленных Заказчиком. Основные характеристики земельного участка представлены в таблице 2 .

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

¹³ см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 2

**Характеристика земельного участка, расположенного по адресу:
Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Маркова,
СНТ "Экспресс", ул. Четвертая, уч. 3**

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:06:011231:1231
Месторасположение	Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Маркова, СНТ "Экспресс", ул. Четвертая, уч. 3
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование (назначение)	для ведения садоводства
Площадь, кв.м.	1000
Имущественные права	собственность

Текущее использование объектов оценки:

- 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м. – **не используется** в связи с его текущим состоянием;
- земельный участок, площадью 1 000 кв. м., кадастровый номер 38:06:011231:1231 – **для ведения садоводства** – сегмент рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Наименование объектов оценки, Собственник (Субъект права), месторасположение, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов представлены в таблице 3.

Таблица 3

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

Наименование объекта оценки	Собственник (Субъект права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющих документы
1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв. м.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Маркова, СНТ "Экспресс", ул. Четвертая, д. 3	- Договор № 148/ФЛ/БС купли-продажи недвижимого имущества от 26.05.2015 г.; -Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г., зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1311-75409899 от 20.11.2008 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии № 38-38/001-38/001/046/2015-5033/2 от 18 июня 2015 г.
земельный участок, площадью 1 000 кв. м., кадастровый номер 38:06:011231:1231	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Маркова, СНТ "Экспресс", ул. Четвертая, уч. 3	- Договор № 148/ФЛ/БС купли-продажи недвижимого имущества от 26.05.2015 г.; -Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г., зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1311-75409899 от 20.11.2008 г.	Свидетельство о государственной регистрации права № 38-38/001-38/001/046/2015-5041/2 от 18 июня 2015 г.

Реквизиты Собственника объектов оценки:

Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» Сибирский филиал ОАО «Балтийский банк» г. Новосибирск
 р/с 40702810573000001886
 к/с 30101810400000000893
 ИНН 3808167888
 БИК 042520893
 ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.
 Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв. 2.

¹⁴ см. Приложение к настоящему Отчету.

Балансовая стоимость объектов оценки Заказчиком представлена не была. На основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии № 38-38/001-38/001/046/2015-5033/2 от 11 июня 2015 г. и Свидетельства о государственной регистрации права № 38-38/001-38/001/046/2015-5041/2 от 18 июня 2015 г.¹⁵, представленного Заказчиком, объекты оценки имеют обременение – доверительное управление.

2.4 . Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщиков в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. В данном случае был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

На основании имеющихся документов¹⁶ для земельного участка наиболее физически возможным, юридически разрешенным, финансово оправданным, соответствующими требованиям законодательства и разрешенным является следующий вариант использования: **для ведения садоводства.**

Учитывая наиболее эффективное использование земельных участков, в качестве объектов-аналогов могут быть приняты **земельные участки, предназначенные для ведения садоводства.**

Далее был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м. При анализе наиболее эффективного использования рассматриваются следующие моменты:

- 1. Физическая возможность.**
- 2. Юридическая разрешенность.**
- 3. Финансовая оправданность.**

Проанализировав объект оценки - 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., исходя из вышеприведенных факторов и принимая во внимание, что перепрофилирование объекта оценки затруднительно, учитывая его конструктивные и функциональные особенности, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве - **фундамента**, что соответствует его фактическому назначению и использованию.

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

- **фундамента;**
- **земельного участка: для ведения садоводства, что соответствует их фактическому назначению и использованию.**

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

¹⁵ см. Приложение к настоящему Отчету

¹⁶ см. Приложение к настоящему Отчету.

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 Объект оценки – Иркутской области.

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года¹⁷

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 – 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

¹⁷ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

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 области¹⁸

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁸ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

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 2015 г.¹⁹

Земельный фонд Иркутской области на 1 января 2015 г. составил 77 484,6 тыс. га, в том числе земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности – 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, 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.

¹⁹ источник информации – Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2015 год

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

Таблица 4

Структура сделок с земельными участками в Иркутской области

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

За отчетный 2013 год имеются сведения о регистрации 32 655 договоров (25 262,16га) 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 га, 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.		2015г.	
	кол-во сделок	площадь, га	кол-во сделок	площадь, га	кол-во сделок	площадь, га
1. Индивидуальное жилищное и дачное строительство	5928	800,2	7403	959,3	13155	1722
2. Ведение личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства	5255	2159,784	6950	2623,5	13567	5965,74
3. Юридическим лицам для использования в промышленных целях	299	460,61	288	1572,5	382	1187,01
4. Сельскохозяйственного производства	166	2285,8	513	5318,5	115	757,37

5. Другие цели:						
- гражданам	1127	1956,62	1591	2231,6	4129	14955,26
- юр. лицам	649	358,66	737	446,8	1307	674,78
Всего	13424	8021,69	17482	13152,2	32655	25262,2

3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объектами оценки являются:

- 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3;
- земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, уч. 3,

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.

Объект оценки - 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., согласно данным документов, представленных Заказчиком и проведенному анализу наиболее эффективного использования²⁰ и принимая во внимание, что перепрофилирование объекта оценки затруднительно, учитывая его конструктивные и функциональные особенности, был сделан вывод о том объектом оценки является **фундамент**. Исходя из выше сказанного, было принято решение проанализировать сегмент **рынка строительных услуг г. Иркутска**.

Объект оценки - земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231 согласно данным документов, представленных Заказчиком и проведенному анализу наиболее эффективного использования²¹ предназначен для ведения садоводства. Исходя из выше сказанного, было принято решение проанализировать сегмент рынка земельных участков, предназначенных для **ведения садоводства**.

3.5.

Обзор рынка строительных услуг города Иркутска

В г. Иркутске на сегодняшний день действуют 554 строительные организации различных форм собственности и видов деятельности, из них более 100 лидирующие предприятия города. Наибольшее количество строительных фирм представляют общества с ограниченной ответственностью – 89, одна треть (28%) – представители микропредприятий с численностью до десяти человек, чуть более половины – с численностью от 10 до 50 человек, 12% предприятий относятся к достаточно "большим", где количество сотрудников колеблется от 50 до 100 человек.

Малые предприятия строительной отрасли Иркутска – это достаточно молодые предприятия. До 1993 года - активных рыночных реформ, были созданы 7% из ныне действующих предприятий, каждое шестое строительное предприятие было создано до 1998 года. Большая часть организаций была основана в период с 1998 по 2005 г., а в 2004 году было зарегистрировано только 4% (четыре предприятия).

В целом, распределение по видам деятельности среди строительных организаций г. Иркутска достаточно равномерное. Наиболее распространенный вид строительных работ – отделочные. Каждое пятое предприятие занимается производством декоративных отделочных, стекольных, фасадных, штукатурных работ, каждое шестое предприятие – строительством 1 и 2 уровня ответственности, общестроительными, санитарно-техническими работами. Менее всего строительные организации осуществляют производство строительных материалов -1% из всех фирм г. Иркутска, и предоставлением специальных услуг - 8% предприятий.

²⁰ см. п. 2.4. настоящего Отчета.

²¹ см. п. 2.8. настоящего Отчета.

Можно выделить следующие фирмы: Алексей ЧП, «СтройКонсалт», «Лэнд-Комплекс», «Форт-Росс», ООО «Фама», ООО «Слайн», ООО «ЭКО-баланс», ООО «Альтернатива», ООО «БайкалИнтерСтрой», выполняющие организацию строительства различных промышленных и гражданских объектов, а также проектирование, землеустройство, земельные работы, кровельные работы, мансардное строительство, монтаж сантехнического оборудования, отделочные работы, техническую экспертизу зданий, сооружений, фасадные работы, электромонтажные работы в соответствии с необходимыми лицензиями.

3.6. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в СНТ «Экспресс» 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 сегодня покупателями к земельным участкам:

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

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

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

Земельные участки за чертой города в основном приобретаются для возведения жилой недвижимости. Приобретение участка для последующей перепродажи, по мнению аналитиков, в настоящее время невыгодно – в первую очередь из-за нестабильной ценовой ситуации.

Нами был проведен анализ рынка земельных участков, расположенных в СНТ «Экспресс» 5,5 км. юго-восточнее п. Маркова Иркутского района Иркутской области, в результате которого оценщиками были сделаны следующие выводы:

- в СНТ «Экспресс» 5,5 км. юго-восточнее п. Маркова Иркутского района Иркутской области было выявлено достаточное количество предложений к продаже земельных участков, что позволяет определить диапазон цен;

- на рынке присутствуют предложения по продаже земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, сопоставимых с оцениваемыми земельными участками по площади и назначению. Основные характеристики представленных к продаже земельных участков приведены в таблице 6.

Таблица 6

Основные характеристики земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, расположенных в СНТ «Экспресс» 5,5 км. юго-восточнее п. Маркова Иркутского района Иркутской области, выставленных на продажу

№	Дата	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование (назначение)	Площадь, кв.м.	Цена 1 кв.м. земельного участка, руб.	Цена земельного участка, руб.	Источник информации
1	02.05.2016	Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Маркова, СНТ "Экспресс"	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства	000	450	450 000	https://www.avito.ru/irkutsk/ze-melnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_774561970
2	06.05.2016	Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее п. Маркова, СНТ "Экспресс", 2 улица, участок № 12	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения садоводства	989	354	350 000	https://www.avito.ru/irkutsk/ze-melnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_671767989

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

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

Так же стоит отметить, что на рынке купли-продажи объектов недвижимости всегда отмечалось снижение цены (торг), и в среднем этот диапазон составляет от 7 % до 20 %²², при этом величина торга зависит, в основном, от потребности Продавца в денежных средствах и ликвидности объекта продаж.

4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – 1-ЭТАЖНОГО ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ БЕЗ ПРАВА РЕГИСТРАЦИИ ПРОЖИВАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО НА САДОВОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 120 КВ.М.

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

В п. 24 Федерального стандарта оценки (ФСО № 1), обязательного к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденного Приказом Минэкономразвития 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 оценки - 1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. юго-восточнее п. Маркова, СНТ «Экспресс», ул. Четвертая,3, нами были использованы следующие подходы к оценке:

1. *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на оп-

²² http://adalin.ru/files_uploads/file/rusvs-05.pdf

ределении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Оцениваемым объектом является 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляющее собой фундамент²³, 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 объекта оценки.

В настоящем Отчете в рамках затратного подхода был произведен Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки при помощи составления локальной ресурсной сметы, в основу которой были положены точные технические данные, полученные в процессе визуального осмотра и выполненных замеров.

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.

Оцениваемым объектом является 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляющее собой фундамент, исходя из специфики оцениваемого объекта использование методов сравнительного подхода не представляется возможным.

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

Оцениваемым объектом является 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, расположенное на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляющее собой фундамент, исходя из специфики оцениваемого объекта использование методов сравнительного подхода не представляется возможным.

4.2.

Оценка объекта затратным подходом

Затратный подход, прежде всего, основывается на принципе замещения и предполагает то, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется возведение аналогичного (по назначению и качеству) объекта в установленных временных границах. Согласно этому принципу в данной работе нами были определены затраты на воспроизводство объекта оценки - 1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м. Объем строительных работ для расчета затрат на воспроизводство оцениваемого объекта нами был определен исходя из фактических данных и отражен в Локальном ресурсном сметном расчете № 1, представленного в Приложении к настоящему Отчету.

Согласно Локальному ресурсному расчету № 1 стоимость строительных работ для расчета затрат на воспроизводство оцениваемого объекта составила - 82 216 (Восемьдесят две тысячи двести шестнадцать) рублей²⁴ по состоянию на май 2015 г., с учетом индексации цен на период с мая 2015 г. по ноябрь 2015 г. увеличение цены составило 2 499 (Две тысячи четыреста девяносто девять) рублей²⁵.

На основании вышесказанного стоимость строительных работ для расчета затрат на воспроизводство оцениваемого объекта по состоянию на 13 ноября составила - **84 716 (Восемьдесят четыре тысячи семьсот шестнадцать рублей)**.

Стоит отметить, что объем строительных работ для расчета затрат на воспроизводство оцениваемого объекта был рассчитан в текущих ценах и без учета физического износа.

На основании результатов визуального осмотра можно сделать вывод о том, что у объекта оценки -

²³ см. п. 2.1. и Приложение к настоящему Отчету

²⁴ с учетом индексации цен (инфляционные калькуляторы) на период с мая 2015 г. по ноябрь 2015 г., на основании информации сайта Уровень инфляции в Российской Федерации <http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn-.aspx>

²⁵ см. Приложение к настоящему Отчету