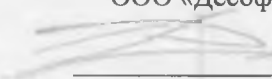


# ООО «Десоф-Консалтинг»

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  
«11» ноября 2016 г.

## ОТЧЁТ № 16-618

об оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, принадлежащих Владелецам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Байкальский капитал», 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

Дата оценки: 11 ноября 2016 г.

**Заказчик:**

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

**Юридический адрес:**

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

**Исполнитель:**

ООО «Десоф-Консалтинг»

**Юридический адрес:**

664047, г. Иркутск,  
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	2
1.1. Задание на оценку.....	2
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	2
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.....	6
1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	8
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости.....	9
1.9. Этапы проведения оценки.....	13
1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	13
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	13
2.1. Краткая характеристика Иркутской области.....	14
2.2. Краткое описание Иркутского района.....	14
2.3. Краткое описание р. п. Маркова.....	15
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	19
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ</b> .....	20
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-июнь 2016 года.....	20
3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2015 г.....	25
3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	27
3.5. Обзор рынка строительных услуг города Иркутска.....	27
3.6. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в СНТ «Экспресс» Иркутского района Иркутской области.....	28
<b>4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – 1-ЭТАЖНОГО ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ БЕЗ ПРАВА РЕГИСТРАЦИИ ПРОЖИВАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО НА САДОВОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 120 КВ.М.</b> .....	29
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов.....	29
4.2. Оценка объекта затратным подходом.....	30
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> .....	32
5.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж).....	32
5.2. Выбор объектов-аналогов.....	32
5.2.1. Описание корректировок.....	33
5.2.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах.....	33
5.2.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	34
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	36
<b>7. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	38
<b>8. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	39

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

<b>Объекты оценки, с указанием их месторасположения:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся 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</li> <li>➤ 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</li> </ul>
<b>Собственники объектов оценки:</b>	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Байкальский капитал», 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 объектов оценки с указанием сведений, достаточных для их идентификации</b>	1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м.
<b>Характеристики объектов оценки:</b>	
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации</b>	земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использования: для ведения садоводства
<b>Характеристики объектов оценки:</b>	
<b>Права, учитываемые при оценивании объектов оценки:</b>	общая долевая собственность
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объектов оценки:</b>	на основании Свидетельств о государственной регистрации права <sup>1</sup> , предоставленных Заказчиком, в отношении объектов оценки были выявлены ограничения (обременение) права: в отношении 1 этажного жилого строения – ипотека в силу закона, доверительно управление, в отношении земельного участка площадью 1000 кв.м. - ипотека в силу закона, доверительно управление.
<b>Сведения об обременении объектов оценки:</b>	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
<b>Цель оценки:</b>	определение рыночной (справедливой) 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 (справедливая) стоимость
<b>Дата оценки:</b>	11 ноября 2016 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	11 ноября 2016 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	11 ноября 2016 г.
<b>Допущения, на которых основывается оценка:</b>	сделанные допущения, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>	в соответствии с Заданием на оценку – Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 72 от 11.11.2016г. к договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг № 46/ЮЛ/БС от 22 ноября 2012 года, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта величина.

<sup>1</sup> см. Приложение к настоящему Отчету<sup>2</sup> связанные с этим ограничения отсутствуют.

### 1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<p><b>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей регистрации;</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 2015 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.;</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся <b>обязательными</b><sup>3</sup> к применению при осуществлении оценочной деятельности.</li> <li>• Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, имеющие <b>рекомендательный</b> характер</li> </ul>
---	--

### 1.3. Сведения о Заказчике

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

### 1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

<b>Исполнитель:</b>	
<p><b>Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:</b></p>	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
<p><b>Полное наименование организации:</b></p>	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
<p><b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</b></p>	1033801025246
<p><b>Дата присвоения ОГРН:</b></p>	10 февраля 2003 г.
<p><b>Местонахождения организации:</b></p>	г. Иркутск, ул. Советская, 96
<p><b>Реквизиты страхового полиса:</b></p>	Полис № 700-0000141-01319 от 2 ноября 2016 г., срок действия Договора страхования со 2 ноября 2016 г. по 1 ноября 2017 г. Страховая сумма: <b>100 000 000 (Сто миллионов) рублей</b> ООО Страховая Компания «Гелиос»
<b>Оценщики:</b>	
<p><b>Филиппов Дмитрий Олегович</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 5 мая 2008 г., регистрационный номер 2105;</li> </ul>

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

	<ul style="list-style-type: none"> <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> <li>Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г.</li> <li>Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет.</li> <li>Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета</li> <li>Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</li> <li>тел.: (3952) 29-14-17</li> <li>e-mail: desof@mail.ru</li> </ul>
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> <li>Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г.</li> <li>Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет.</li> <li>Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета</li> <li>Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</li> <li>тел.: (3952) 29-14-17</li> <li>e-mail: desof@mail.ru</li> </ul>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	не привлекались

### 1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 72 от 11.11.2016 г. к нему	
Объекты оценки, с указанием их месторасположения:	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся 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</li> <li>➢ 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</li> </ul>	
Собственник объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	11 ноября 2016 г.	
<b>Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:</b>		
1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м.	Сравнительный подход:	не применялся
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	50 486 рублей
	<b>Итоговая рыночная (справедливая)</b>	<b>50 000 рублей</b>

	стоимость (округленно):	
Земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231	Сравнительный подход:	201 914 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость:</b>	<b>202 000 рублей</b>
<b>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений<sup>4</sup>, (округленно)<sup>5</sup>:</b>	<b>252 000</b> <b>(Двести пятьдесят две тысячи) рублей.</b>	

### 1.6. Используемая терминология и процесс оценки

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

**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).

**Объектом оценки** могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а так же части земельных участков и объекты капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. (Источник: федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (далее, ФСО № 7), раздел II, п.4).

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

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

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

**Вид стоимости** – конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым

<sup>4</sup> см. п 1.8 настоящего Отчета.

<sup>5</sup> НДС не облагается (на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации).

<sup>6</sup> ГК РФ (ст. 130).

использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел III, п.5).

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

**Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости)** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и

требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Раздел II, п. 8).

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

### 1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

1. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.10. настоящего Отчета и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обмер земельного участка и жилого строения, 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 № 72 от 11.11.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 72 от 11.11.2016 г. к нему в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
8. Мнение относительно рыночной (справедливой) стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
9. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, 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, несмотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговые значения рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.
10. Итоговые величины рыночной (справедливой) 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 (спра-



ведливой) стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.

### 1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости

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

#### 1.8.1. Затратный подход

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

Стоимость объекта оценки по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = СЗУ + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

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

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

**И** – накопленный износ объекта оценки.

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к объектам 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 разборе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена, исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной (справедливой) стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, 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>7</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>8</sup>.

**Затратами на замещение** объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

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

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

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 (справедливой) ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраняемым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной (справедливой) среды.

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

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

#### 1.8.2. Сравнительный подход

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

- определение ставки дисконтирования для будущих денежных потоков и расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта недвижимости.

Для прогнозирования денежного потока от реверсии возможно применить три способа: 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](mailto:mail@invest38.ru)
3. Живаев М. В., статья «Результаты экспертных оценок значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2 квартал 2016»

### 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) № 44/09-2-7 от 17 января 2009 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме<sup>10</sup>. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету<sup>11</sup>.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА

Объектами оценки являются:

- 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земель-

<sup>10</sup> Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г

<sup>11</sup> Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г

ном 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.

### **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)<sup>12</sup> - 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 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.

<sup>12</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркова\\_\(Иркутская\\_область\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Маркова_(Иркутская_область))

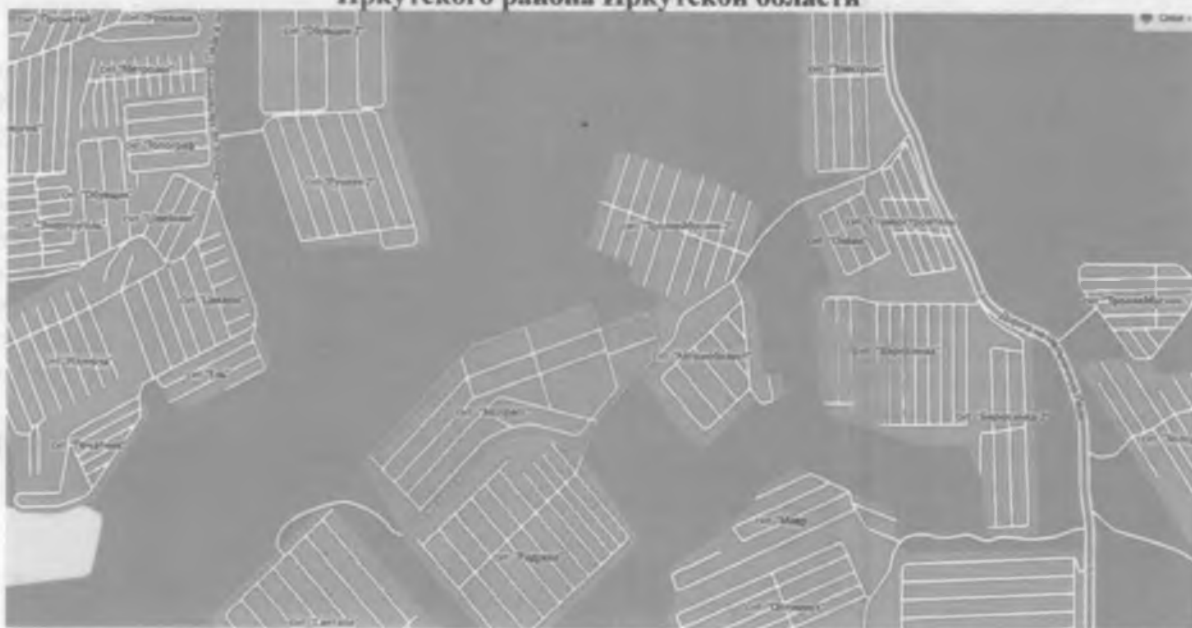
Схема 1

**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 внутри СНТ «Экспресс» 5,5 км. юго-восточнее р. п. Маркова Иркутского района Иркутской области.

Схема 3

**Месторасположение объекта оценки внутри СНТ «Экспресс» 5,5 км. юго-восточнее**



**р. п. Маркова Иркутского района Иркутской области.**



На Схеме 4 представлено месторасположение объекта-оценки земельного участка, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, на Публичной кадастровой карте<sup>13</sup>.

*Схема 4*

**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, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м. По результатам визуального осмотра, Оцен-

<sup>13</sup> <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

щиками было установлено, что 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляет собой ленточный фундамент, строительным объемом 10,094 куб.м.

Описание объекта оценки - 1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, расположенного на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., выполнено с учетом результатов визуального осмотра<sup>14</sup> и представлено в таблице 1.

Таблица 1

**Технические характеристики 1-этажного жилого строения без права регистрации проживания, находящегося 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 документов<sup>15</sup>, представленных Заказчиком. Основные характеристики земельного участка представлены в таблице 2.

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, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м. – не используется в связи с его текущим состоянием - **сегмент рынка жилых домов индивидуальной застройки;**
- 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	Правоудостоверяющие документы
1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся 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	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	Свидетельство о государственной регистрации права с № 38-38/001-38/001/046/5033/2 от 18 июня 201

<sup>14</sup> см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

<sup>15</sup> см. Приложение к настоящему Отчету.

земельный участок, площадью 1 000 кв. м., кадастровый номер 38:06:011231 1231	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	инвестиционным фондам 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»

Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие»

р/с 40701810412020000098

к/с 30101810250040000867

ИНН 3808167888

БИК 045004867

ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

Балансовая стоимость объектов оценки Заказчиком представлена не была. На основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии № 38-38/001-38/001/046/2015-5033/2 от 18 июня 2015 г. и Свидетельства о государственной регистрации права № 38-38/001-38/001/046/2015-5041/2 от 18 июня 2015 г.<sup>16</sup>, 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 документов<sup>17</sup> 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-этажного жилого строения без права регистрации проживания, находящееся 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, находящееся 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

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

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

использованием объекта оценки является использование в качестве - **фундамента**, что соответствует 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 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 Объект оценки – Иркутской области.

#### **3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-июнь 2016 года<sup>18</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь-май ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (-0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в апреле текущего года до -0,4 % в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6 %, платные ус-

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

луги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, инфляция составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

Росстат произвел оценку ВВП по счету производства за I квартал текущего года. Объем ВВП России за I квартал 2016 г. составил в текущих ценах 18561,3 млрд. рублей. Физический объем относительно I квартала 2015 г. снизился на 1,2 % против снижения на 2,8 % в I квартале 2015 года.

Снижение физического объема производства ВВП в I квартале 2016 г. по сравнению с I кварталом 2015 г. в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбоводстве (на 6,3 % против 1,4 %), обрабатывающих производствах (на 4,0 % против 3,4 %);

- ускорением снижения в государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 1,8 % против 0,3 %);

- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в строительстве (на 1,6 % против 5,4 %), торговле (на 2,5 % против 6,7 %), транспорте и связи (на 0,5 % против 3,1 %), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,5 % против 1,9 %);

- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (2,1 % против 3,7 %), сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (0,7 % против 2,4 %);

- стабилизацией в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,0% против снижения на 0,3 %);

- ростом в финансовой деятельности (на 1,5 % против снижения на 2,0 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,7 % против снижения на 1,9 %).

Индекс промышленного производства в мае вырос на 0,7 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Темпы прироста добычи полезных ископаемых продолжили замедляться (1,5 %, г/г), обрабатывающие производства второй месяц подряд находятся в положительной области (0,3 %, г/г).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам мая выросло на 2,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

Объемы производства и деятельности организаций, % г/г

	2015 год		2016 год			
	январь	апрель	январь	апрель	май	июнь
ВВП <sup>1)</sup>	95,3	96,4	99,3	99,1	-0,1	99,0
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	100,4	101,1	100,4	100,4		102,9
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	94,5	97,7	100,5	100,7	-0,2	100,1
Обрабатывающие производства	91,7	95,9	100,6	100,3	-0,4	98,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	103,3	102,7	102,6	0,2	102,7
Склады работ по виду деятельности «Строительство» <sup>4)</sup>	90,6	93,4	94,1	91,0	-1,9	95,4
Ввод в действие жилых домов	101,1	123,7	93,3	94,6		87,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	92,3 <sup>6)</sup>	96,5 <sup>6)</sup>	93,0	94,3	-0,4	95,1
Реальная заработная плата работников организаций <sup>7)</sup>	92,6 <sup>8)</sup>	91,2 <sup>8)</sup>	98,9	99,0 <sup>8)</sup>	0,0	99,2 <sup>8)</sup>
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	34380	32678	36497	36570 <sup>9)</sup>		3501 <sup>9)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,7	5,9	5,8	5,7	5,8
Оборот розничной торговли	90,6	91,9	95,1	93,9	-0,8	94,3
Объем платных услуг населению	97,0 <sup>1)</sup>	98,7 <sup>1)</sup>	99,7	100,2	0,0	99,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	30,6	151,5	21,9	24,0		106,1
Импорт товаров, млрд. долл. США	15,3	78,1	15,1	14,8		67,5
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	63,7	90,89	39,3	44,8		15,8

### 3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области<sup>18</sup>

За январь-июнь 2016 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили<sup>1</sup>:

- объем промышленного производства – 105,9%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 103,6%;
- оборот розничной торговли – 92,5%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (по предварительным данным) – 90%.

#### Индексы промышленного производства в Иркутской области за январь-июнь 2016 года

Наименование видов экономической деятельности	январь-июнь 2016 года
Индекс промышленного производства (CDE)	105,9
Добыча полезных ископаемых (С), из нее:	112,1
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых, СА	116,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, СВ	96,4
Обрабатывающие производства (D)*	101,4
производство пищевых продуктов, включая напитки, DA	97,1
текстильное и швейное производство, DB	105,5
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви, DC	45,3
обработка древесины и производство изделий из дерева, DD	104,4
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, DE	105,7
производство кокса, нефтепродуктов, DF	98,2
химическое производство, DG	61,8
производство резиновых и пластмассовых изделий, DH	89,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов, DI	97,4
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, DJ	101,2
производство машин и оборудования, DK	144,4
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, DL	123,1
производство транспортных средств и оборудования, DM	126,1
производство мебели и прочей продукции, DN	153,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (E)	99,9

\*ИПП по DM относится к сведениям ДСП

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 1 полугодия 2016 года (105,9%) обусловлены деятельностью добывающего и целлюлозно-бумажного комплексов.

Добыча топливно-энергетических ископаемых в регионе представлена добычей каменного угля, бурого угля, нефти и газа. Индекс промышленного производства за 1 полугодие 2016 года составил 116,1% (по крупным и средним предприятиям – 114,5%).

Угледобывающая промышленность в Иркутской области в основном представлена разрезами ООО «Компания «Востсибуголь», входящего в состав АО «ЕвроСибЭнерго».

За январь-июнь 2016 года в Иркутской области наблюдается снижение добычи угля по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,9%.

Добычу нефти, газа и газового конденсата в промышленных объемах в Иркутской области осуществляют три компании: ПАО «Верхнечонскнефтегаз» (ВЧНГ), ООО «Иркутская нефтяная компания» (ИНК) и ЗАО «НК «Дулисьма».

В настоящее время нефтедобывающими компаниями региона проводится активная политика по освоению газовых запасов месторождений. За январь-июнь 2016 года добыча попутного газа снизилась на 27,8%.

Развитие горнодобывающей отрасли Иркутской области в значительной мере определяет активная деятельность крупнейших золотодобывающих компаний региона: ПАО «Полус Золото» (АО «Первенец».

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

<sup>1</sup> По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области

АО «ЗДК «Лензолото» и ее дочерние организации), а также ОАО «Высочайший». Объем добычи и обогащения руд цветных металлов, кроме урановой и ториевой руд, за январь-июнь 2016 года снизился на 8,1% по отношению к аналогичному периоду 2015 года в связи с уменьшением производственных показателей на фоне снижения объема запасов эксплуатируемых месторождений. В настоящее время золотодобывающими компаниями региона ведутся проекты по наращиванию объемов добычи за счет расширения действующих и ввода новых мощностей. Индекс промышленного производства по виду деятельности за 1 полугодие 2016 года по полному кругу организаций сложился на уровне 97,1% (по крупным и средним предприятиям – 93,3%). Данный вид экономической деятельности в Иркутской области представлен рядом системообразующих организаций отрасли: группа компаний «Янта» (ООО «Иркутский Масложиркомбинат», ОАО «Молоко», ЗАО «Ангарская птицефабрика»), ОАО «Мясокомбинат «Иркутский», СХ ОАО «Белореченское», ООО «Саянский Бройлер», СПК «Окинский», ОАО «Мясокомбинат «Ангарский», ОАО «Иркутский хлебозавод», ОА «Каравай», ОАО «Падунский хлебозавод», ООО «Пивоварня Хейнекен Байкал», СХПК «Усольский свинокомплекс», ООО «Вода Байкала», ЗАО «Гелиос» и др.

По сравнению с январем-июнем 2015 года увеличилось производство целлюлозы древесной на 6%, картона на – 4%, кроме того, увеличился выпуск печатной продукции: изданий – больше в 2,6 раз, газет – на 12%.

По итогам 1 полугодия 2016 года индекс промышленного производства в данном виде экономической деятельности составил 61,8% к соответствующему периоду прошлого года. Основное влияние на снижение индекса на 38,2% оказало остановка двух крупных предприятий отрасли - АО «Ангарский завод полимеров» и АО «Саянскхимпласт» (в течение 3,5 мес.). За 1 полугодие 2016 года выпуск этилена составил 20,6% к соответствующему периоду прошлого года, пропилена - 19,4%, ПВД - 18,4%. Производство пластмасс в первичных формах снизилось на 69%, соляной кислоты - на 68%. Объем отгруженной продукции предприятиями химической промышленности сложился на уровне 18 522,7 млн. рублей (78,5% к соответствующему периоду 2015 года).

В то же время отмечен рост в производстве лекарственных средств на 62%, преимущественно за счет роста производства на ОАО «Усолье-Сибирский химфармзавод» и удобрений минеральных на 3% на ОАО «Ангарский Азотно-Туковый завод».

В производстве прочих неметаллических минеральных продуктов выработка продукции за январь-июнь 2016 года снизилась на 2,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Сократилось производство плит, панелей и настилов перекрытий и покрытий железобетонных на 52%, кирпича строительного неогнеупорного – на 48%, цемента – на 14%, стеклопакетов – на 2%. Выросло производство конструкций и деталей сборных железобетонных на 33%.

Уменьшение объемов производства строительной продукции обусловлено снижением объема работ по виду деятельности «строительство» на 7,5% до 28 671,4 млн. рублей за январь-июнь 2016 года к аналогичному периоду прошлого года.

К предприятиям по производству готовых металлических изделий относятся ООО «Промышленная металлургия», ОАО «Иркутский завод железобетонных конструкций», ЗАО «Профсталь», ЗАО «Мегетский завод металлоконструкций», ОАО «Центральный ремонтно-механический завод», АО «Восточно-Сибирский машиностроительный завод», ОАО «Шелеховский ремонтно-механический завод».

Прибыль организаций в данном виде деятельности за январь-май 2016 года составила 4 644,5 млн. руб., снизившись по отношению к показателю января-мая 2015 года на 48,3 % на фоне изменения конъюнктуры цен на мировых рынках.

Энергосистема Иркутской области входит в состав объединенной Энергосистемы Сибири и включает в себя 15 действующих тепловых электростанций (ТЭЦ) и 4 гидроэлектростанции (ГЭС), объединенных на параллельную работу электрическими сетями напряжением 500, 220 и 110 кВ.

За январь-июнь 2016 года тепловой энергии выработали на уровне прошлого года (100,1%), а электроэнергии меньше – на 1%.

За январь-июнь 2016 года по виду деятельности «Производство, распределение электроэнергии, газа и воды» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными си-

лами по полному кругу предприятий на сумму 49 159,8 млн. рублей (109,1% к уровню аналогичного периода прошлого года). Рост объема отгруженной продукции, с учетом незначительного снижения физических показателей деятельности предприятий отрасли, обусловлен увеличением цен на 10,5% за январь-июнь 2016 года относительно аналогичного периода 2015 года, в том числе на оптовом рынке электроэнергии.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2016г. составил 503,0 млн. рублей, или 101,1 % к июню 2015г., за январь-июнь – 28 671,4 млн. рублей (92,5% по отношению к аналогичному периоду прошлого года), снижение вызвано замедлением темпов строительства объектов на фоне происходящих кризисных явлений.

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

По оперативным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (далее - Иркутскстат) оборот розничной торговли в Иркутской области (далее - область) в январе - июне 2016 года составил 143 029 млн. руб. или 92,5% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - июне 2015 года – 141 808 млн. руб. и 91,9% соответственно).

Снижение физического объема оборота розничной торговли характерно для большинства регионов Сибирского федерального округа (далее – СФО) и объясняется сокращением покупательной способности денежных доходов населения. В январе - июне 2016 года по сравнению с тем же периодом 2015 года реальные располагаемые денежные доходы населения области снизились на 11,1%.

В расчете на душу населения оборот розничной торговли за отчетный период составил 9,9 тыс. рублей в месяц (в январе - июне 2015 года – 9,8 тыс. рублей). При номинальном росте показателя, его реальное содержание снизилось на 7,5%.

В структуре потребления населения сохраняется тенденция увеличения доли расходов на покупку продовольственных товаров, характерная для периода экономической и ценовой нестабильности. Так, в обороте розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в отчетном периоде составил 47,6% и увеличился по сравнению с январем - июнем 2015 года на 1,5 п.п. (январь - июнь 2015 года – 46,1%). При этом доля расходов на непродовольственные товары сократилась на 1,5 п.п. и составила 52,4% (январь - июнь 2015 года – 53,9%).

В отчетном периоде оборот розничной торговли на 95,8% формировался торговыми организациями, доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 4,2% (в январе - июне 2015 года – 96,0% и 4,0% соответственно).

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года в отчетном периоде по большинству платных услуг отмечался рост объема реализации. Объем бытовых услуг, оказанных населению области через все каналы реализации, в январе-июне 2016 года составил 4 033 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 102,8% (в январе - июне 2015 года – 3 635 млн. руб. и 95,7% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период выросла на 0,6 п.п. и составила 9,9% (январь - июнь 2015 года - 9,3%).

Наибольший объем бытовых услуг составляют услуги по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования (44,4%).

В отчетный период на региональном продовольственном рынке наблюдалось снижение уровня инфляции более чем в 2,0 раза по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. (с 1,1% до 0,5% в среднем в месяц).

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



При этом, в июне по сравнению с маем текущего года рост цен на продовольственные товары в регионе составил 0,2%, что ниже, чем в трех из двенадцати регионов СФО (Омской и Кемеровской областях, Забайкальском крае).

Особое внимание Правительство Иркутской области уделяет контролю за динамикой цен на социально значимые продовольственные товары.

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в I полугодии 2016 года составил около 3 419,8 млн. долларов США. Таким образом, предварительные итоги внешне-торговой деятельности участников ВЭД в регионе в первом полугодии 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года свидетельствуют об уменьшении товарооборота на 18,8%.

Экспорт продукции Иркутской области составил около 2 981,3 млн. долларов США (83,4% к I полугодию 2015 года), в том числе экспорт в страны дальнего зарубежья – 2 783,4 млн. долларов США (86,0%), в страны СНГ – 197,9 млн. долларов США (увеличение на 122,4%). Таким образом, основной объём экспорта региона (почти 94%) приходится на страны дальнего зарубежья. Доля экспорта в ВТО составляет 87,2%. Основу экспорта Иркутской области формируют древесина и целлюлозно-бумажные изделия, металлы и изделия из них (в основном алюминий необработанный и проволока алюминиевая), топливно-энергетические товары (в основном нефть сырая и нефтепродукты сырые, уголь каменный), различные машины и оборудование, продукты химической промышленности, а также руды и концентраты железные.

Импорт зарубежных товаров в Иркутскую область за I полугодие 2016 года составил около 438,4 млн. долларов США (31,3% к I полугодю 2015 года), в том числе из стран дальнего зарубежья – 289,2 млн. долларов США (63,9%), из стран СНГ – 149,2 млн. долларов США (83,4%). Доля импорта в ВТО составляет 12,8%. Товарная номенклатура импорта представлена такими товарными группами как продукция химической промышленности (преимущественно оксид алюминия) и каучук, машины и оборудование, транспортные средства, а также топливно-энергетические товары (пек и кокс пековый), металлы и изделия из них, продукты питания и сельскохозяйственное сырьё, товары народного потребления.

### 3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2015 г.<sup>20</sup>

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.

<sup>20</sup> 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 гражданам 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.		2013г.	
	кол-во сделок	площадь, га	кол-во сделок	площадь, га	кол-во сделок	площадь, га
1 Индивидуальное жилищное и дачное строительство	5928	800,2	7403	959,3	13155	1722
2. Ведение личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства	5255	2159,784	6950	2623,5	13567	5965,74
3. Юридическим лицам для использования в промышленных целях	299	460,61	288	1572,5	382	1187,01
4. Сельскохозяйственного производства	166	2285,8	513	5318,5	115	757,37

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

### 3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объектами оценки являются:

- 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся 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, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., согласно данным документов, представленных Заказчиком и проведенному анализу наиболее эффективного использования<sup>21</sup> 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 использования<sup>22</sup> 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.

<sup>21</sup> см. п. 2.4.. настоящего Отчета.

<sup>22</sup> см. п. 2.8.. настоящего Отчета.